

ВИНОДЕЛЬЧЕСКАЯ ИНДУСТРИЯ КАНАДЫ

ТОРОНТО / КАНАДА

ЭЛЕГАНТНЫЙ БИЗНЕС С ХОРОШИМИ ПЕРСПЕКТИВАМИ



Хотя Канада не входит в число крупнейших производителей вина, тем не менее **канадские вина** относятся к одним из наиболее изысканных и высоко ценимых в мире. В первую очередь это относится к такому уникальному напитку, как *ледяное вино (ice wine)*, которое является иконой канадского виноделия, снискавшее ему мировую славу.

Основной винодельческий регион Канады располагается в провинции Онтарио, в непосредственной близости к крупнейшему городу страны **Торонто** и его главной туристической достопримечательности - **Ниагарскому водопаду**. Помимо виноградников и виноделен здесь также сосредоточено большое количество гостиниц, развлекательных комплексов и объектов рекреационного бизнеса.

Винодельческие хозяйства провинции Онтарио, особенно те, что расположены в пределах Ниагарского полуострова, представляют интерес для двух групп покупателей. К первой группе относятся **инвесторы**, которые рассматривают **виноделие как выгодный высокорентабельный бизнес**, для развития которого в настоящий момент в Канаде сложились уникальные условия с прекрасными перспективами на будущее. Во вторую группу входят **люди с деньгами**, для которых винодельческие хозяйства относятся в первую очередь к разряду **статусной собственности**, и для которых важна в первую очередь имиджевая составляющая покупки. Стоит отметить, что с каждым годом интерес к канадским винодельням как статусной собственности только растет, на что есть ряд объективных причин.

Большим преимуществом канадского законодательства является то, что оно позволяет **иностранцам приобретать недвижимость** и коммерческие предприятия **без каких-либо ограничений**, приравнивая их в этом вопросе к канадским жителям. В ряде случаев приобретение недвижимости также облегчает прохождение иммиграционного процесса и получение статуса постоянного жителя Канады.

ARISTOCADIA
INTERNATIONAL

СДЕЛКИ С ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

www.aristocadia.ru



Елена Рябина

БРОКЕР ПО СДЕЛКАМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ
(ТОРОНТО, КАНАДА)

город: **Toronto (Торонто)**

страна: **Canada (Канада)**

тел: **1.416.908.5703**

web: **www.HelenRiabinin.com**

e-mail: **helen.riabinin@gmail.com**

Автор материалов: **Елена Рябина**, брокер по сделкам с недвижимостью в Канаде, сертифицированный специалист по работе с зарубежной недвижимостью.

Оказывает практическую помощь в приобретении недвижимости, включая статусную собственность, инвестиционную собственность, объекты рекреационного назначения и производственные площади.

Подготовка материалов для публикации: компания **Aristocadia International**. Консультационные услуги в сфере сделок с международной недвижимостью, включая участие в покупке и продаже, подготовка инвестиционных проектов и оказание сопутствующих услуг, таких как содействие в получении права на проживание в стране, где приобретается недвижимость, устройство детей на учебу, привлечение стороннего финансирования и т.д.

ТОРОНТО, КАНАДА
май 2013 г.

Виноделие в Канаде зародилось около 200 лет назад, когда поселенцы из Европы стали пытаться приживить лозы, завезенные из Старого Света, в южной части провинции Онтарио. Частично этот процесс увенчался успехом - хотя Онтарио долгое время оставалось производителем дешевого низкокачественного вина, в первую очередь портвейнов и сладких вин, провинция тем не менее стала одним из крупнейших экспортеров продуктов виноделия Северной Америки.

Ситуация изменилась в 60-х годах двадцатого века, когда спрос на крепленные вина резко снизился и возрос спрос на сухие столовые вина. Одновременно с этим в Канаде были выведены новые сорта винограда и появились современные технологии изготовления вина. Все это совпало с заключением соглашения о свободной торговле между США и Канадой, что открыло огромный рынок для канадских виноделов, и принятием канадского стандарта для вин **VQA**, что позволило резко повысить качество продукта. В 1974 году, после отмены 50-летнего моратория, введенного на волне "сухого закона", были сняты ограничения на выдачу новых лицензий на производство вина, и в Канаде началось бурное развитие винодельческой индустрии.



Главным производителем канадского вина продолжает оставаться южная часть провинции Онтарио, в первую очередь регион **Niagara Peninsula**. Другим крупным регионом, сопоставимым по своему значению с югом провинции Онтарио, является долина **Okanagan** в провинции British Columbia. Также небольшое количество винограда выращивается в южной части провинции *Quebec* и провинции *Nova Scotia*, но вина из этих регионов практически неизвестны на рынке.

Производство вина в Канаде регулируется стандартами и правилами **Vintners Quality Alliance**, или **VQA**. Согласно этим правилам, канадским вином считается продукт, произведенный из местного винограда. Чтобы вино имело право иметь знак качества VQA, **содержание местного винограда** в нем должно составлять **100%**, и оно должно соответствовать ряду стандартов. Использование привозного винограда или импортированного неферментированного сока не допускается, за небольшим исключением. Ряд виноделов имеют лицензии на использование привозного сырья (так называемые *Blending License*), однако они не квалифицируются как канадское вино, не могут иметь знак качества VQA, и классифицируются как *Cellared in Canada*.

Наиболее успешным сортом вина на международном рынке для Канады стал **ice wine** - *ледяное вино*, изготовление которого идет по особой технологии, требует определенных климатических условий, и которое фактически превратилось в икону канадского виноделия. В настоящий момент Канада является **самым крупным поставщиком ice wine** на мировом рынке, оно составляет основную долю ее винного экспорта. По большей части поставки идут в США, Европу и страны Дальнего Востока (Японию, Китай и Корею).

В целом Канада по объемам производимого вина занимает очень небольшую часть мирового рынка, всего **0.3% от мирового производства** (примерно 80 миллионов литров вина в год). Более того, даже в самой Канаде продажи местных вин составляют меньше 50% от общего объема продаж вина, что ставит Канаду в достаточно необычное положение - обычно в странах-производителях местные вина заметно доминируют.

Объясняется этот феномен достаточно просто - массовое производство местного вина началось не так уж и давно (фактически только с середины 70-х годов двадцатого века), международное признание стало приходить к нему только с середины 90-х годов, а интерес к канадскому вину местные потребители стали проявлять лишь последние десять лет. В настоящий момент **винная индустрия Канады находится на подъеме**, и все эксперты сходятся на том, что она имеет прекрасные перспективы для развития. Идет наращивание производства высококачественного вина, оно получает все большее признание в мире, о чем говорят многочисленные награды международных соревнований.

Если говорить о вхождении в этот бизнес, то практически все специалисты сходятся на том, что **сейчас для такого шага наиболее удачный момент**. Цены на виноградники и винодельни пока еще ниже их реальной стоимости, на рынке наблюдается сравнительно большой выбор объектов для покупки (в том числе по очень доступным ценам), в то время как интерес к ним постоянно растет, особенно со стороны зарубежных инвесторов, которые занимаются активной скупкой перспективных недооцененных хозяйств, сельскохозяйственной земли и недвижимости.

Производство вина в провинции Онтарио имеет давние традиции. Фактически виноделие Канады возникло именно здесь, в южной части, которая называется **Niagara Peninsula** (Ниагарский полуостров). Это живописный район, расположенный между двумя Великими озерами - *Онтарио* и *Эри*, с проходящим горным краем *Niagara Escarpment* (ответвление горной гряды Аппалачи) и рекой *Niagara*, на которой расположен всемирно известный Ниагарский водопад. В настоящий момент, наряду с регионом *Okanagan Valley* в провинции British Columbia, регион **Niagara Peninsula** в провинции Ontario является **самым крупным производителем канадского вина**.

Регион *Ниагарского полуострова (Niagara Peninsula)* имеет уникальный климат и почву, подходящую для выращивания качественного винограда. Расположен он на той же широте, что юг Франции (области Прованс и Лангедок), здесь выращивают такие нежные фрукты, как персики и абрикосы. Однако особенностью региона являются более суровые зимы, чем на юге Франции, и более влажный климат. Это, с одной стороны, делает выращивание винограда достаточно сложным делом (из-за угрозы его замерзания и заплесневения), с другой - создает уникальные условия для производства вин, имеющих особый вкус. Различные технологии, применяемые в последнее время (ветродуйные установки и обогреватели, управляемые компьютеризированными системами, особые сорта винограда, и т.д.) позволили резко снизить риск порчи выращиваемого винограда, и увеличить его производство.

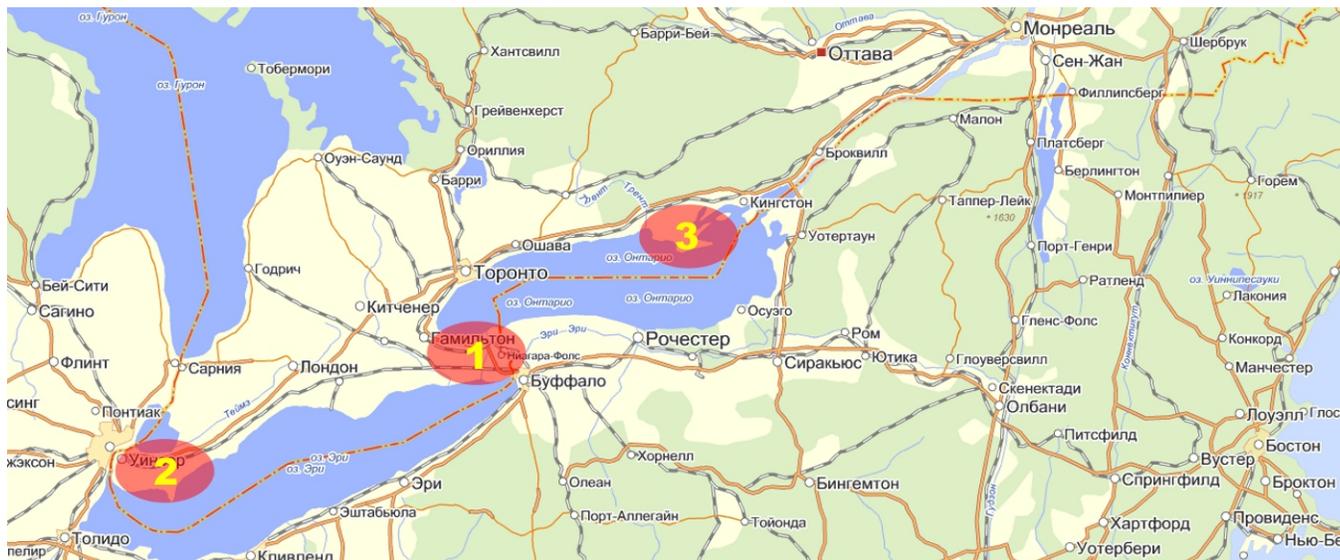


Большим плюсом этого региона является то, что он находится практически под боком такого огромного мегаполиса, как **Торонто** - буквально на расстоянии часа-полутора езды на машине от центра города. Также в непосредственной близости от виноградников расположен **Ниагарский водопад**, который является одной из самых крупных туристических достопримечательностей Северной Америки. Города **Niagara Falls** (который позиционируется как *канадский Las Vegas*) и **Niagara-on-the-Lake** (городок, сохранивший очарование викторианской эпохи, и являющийся популярнейшим местом отдыха) привлекают сюда каждый год миллионы туристов со всего мира, в первую очередь из США. Все это, в комплексе с активно рекламируемым "*винным маршрутом*", в который включены практически все винодельни региона, привлекает сюда огромное количество желающих хорошо провести время. Благодаря этому винодельни могут рассчитывать не только на оптовую продажу вина, но и на большие объемы продаж *напрямую через свои магазины*, а также получать дополнительный доход от сопутствующих сервисов.

Основные сорта винного винограда, который выращивается в районе Ниагарского полуострова:

- ◆ для производства **красного и розового вина** используют Cabernet Franc, Merlot, Pinot Noir, Gamay Noir, Cabernet Sauvignon, Syrah, Marechal Foch, Vaco noir, Petit Verdot, Malbec, Zweigelt. При этом наиболее удачным среди онтарийских красных вин считаются Pinot Noir, Cabernet Franc и Gamay Noir.
- ◆ для производства **белого вина** используют Riesling, Chardonnay, Pinot Gris, Gewürztraminer, Viognier, Sauvignon Blanc, Semillon, Pinot blanc, Vidal, Kerner, Muscat Ottonel. При этом наиболее удачным среди онтарийских белых вин считаются Riesling (схожий с сухими немецкими винами) и Chardonnay.
- ◆ для производства **ice wine** применяют Vidal, Riesling, Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon. Практически из всех перечисленных сортов винограда получается превосходный продукт.

Кроме района Niagara Peninsula производство вина в провинции Ontario также идет в двух других крупных винодельческих регионах - **Lake Erie** и **Prince Edward County**.



1. Регион Niagara Peninsula
2. Регион Lake Erie
3. Регион Prince Edward County

Регион **Lake Erie** и относящийся к нему **остров Pelee** являются **самой южной частью Канады**, здесь выдается самое большое количество дней в году, пригодных для выращивания фруктов и винограда. При этом зимы здесь холодные, что позволяет производить *ice wine* (*ледяное вино*). Спецификой данного региона является то, что он в основном ориентирован на покупателей и туристов из США, в первую очередь из Детройта. Ближайший канадский мегаполис Торонто находится примерно в 4 часах езды на машине до этого региона, в то время как от Детройта путь составляет меньше часа езды, что делает винодельни этой части провинции Онтарио популярными в основном у американских туристов.

Другим регионом провинции Онтарио, где производится вино, является **Prince Edward County**. Винодельни здесь располагаются в основном на полуострове Принца Эдварда, выдающемся в озеро Онтарио. Это очень живописное место с несколькими провинциальными парками в округе, расположенное примерно в 2 часах езды от Торонто по дороге на Монреаль и Оттаву, в часе езды от популярного у туристов района 1000 Островов. Хотя винодельческая индустрия начала развиваться здесь совсем недавно, и вина из этой части провинции Онтарио только начали получать признание, специалисты сходятся на том, что у региона очень хорошее будущее, особенно в производстве вин *бургундского стиля* (*Pinot Noir* и *Chardonnay*). Дополнительным плюсом региона является его удачное местоположение - через него проходит основная транспортная артерия, связывающая крупнейшие канадские города Торонто, Монреаль и Оттаву, он расположен недалеко от крупных центров туристической индустрии и загородного отдыха (район 1000 Островов, зона Kawartha Lake, песчаные пляжи озера Онтарио). Все это позволяет экспертам говорить об этом регионе как об **одном из наиболее перспективных** в плане дальнейшего развития.

Несмотря на то, что южные части Канады лежат на той же широте, что юг Франции, Украины и Краснодарского края, климат здесь имеет свою специфику, который делает выращивание винограда достаточно сложным делом. Кроме того, большое значение имеют почвы, которые также влияют на качество выращиваемого винограда. По этой причине основными винодельческими регионами Канады стали фактически только две зоны - *Ниагарский полуостров* в провинции Онтарио, с добавлением к нему полуострова *Prince Edward County*, и долина *Okanagan* в Британской Колумбии.

При этом большое значение имеет выращивание *гибридных сортов винограда*, которые приспособлены для местного климата, с применением новых технологий производства вина. По этой причине наибольший успех получили канадские **ледяные вина**, благодаря использованию особенностей канадского климата.

Помимо этого следует учитывать регулирующие положения канадского законодательства, которые относятся к производству вина. Канада известна своими *жесткими стандартами*, особенно когда речь идет о продуктах питания и всего того, что влияет на здоровье человека. Это в полной мере относится и к производству вина. Благодаря такому подходу канадские вина относятся к разряду очень качественных, им обычно отводят место в нише дорогих вин.

Производство вина в Канаде регулируется стандартами и правилами **Vintners Quality Alliance**, или **VQA**. Эти правила определяют практически все аспекты производства и хранения продукции, включая применение химикатов для обработки, содержание тех или иных веществ в вине, его качество и т.д. То есть речь идет о том, что значок VQA, присвоенный вину, является знаком качества и соответствия самым высоким стандартам.

Согласно правилам, для того, **чтобы получить разрешение производить вино**, нужно иметь не менее **4 акров земли** (чуть меньше 2 гектаров), засаженных виноградной лозой. Наличие этих 4 акров земли также *дает право иметь при винодельне магазин*, через который можно продавать свою продукцию.

По закону совсем **не обязательно** производить вино только из винограда, который выращен на принадлежащем вам винограднике. Есть возможность покупать виноград или готовый не ферментированный сок, включая концентрат, с других виноградников. Однако **закупаемый виноград**, включая сок и концентраты, **должен быть онтарийского производства**, то есть выращен на виноградниках Онтарио. При этом в случае, если винодельня владеет землей площадью меньше 20 акров, она может закупать сырье (виноград или сок) в количествах, не превышающих ее собственное производство. В том случае, если винодельня владеет землей площадью **более 20 акров**, из которых не менее 4 акров засажены лозой, то у нее **нет ограничений по объемам закупаемого сырья**. То есть она может закупать виноград или сок в любых количествах, независимо от объемов собственного производства.

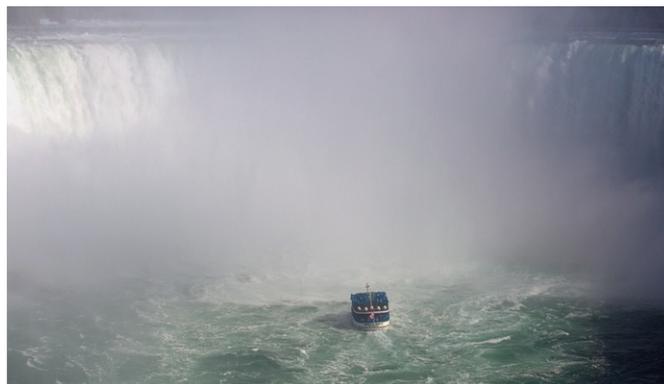
Достаточно болезненной темой для винодельческой индустрии Канады является использование импортируемого сырья. С учетом сложных климатических условий, жесткого регулирования и высоких накладных расходов на выращивание винограда в Канаде его стоимость выше, чем в других странах (например, в Чили и Аргентине). Причем речь идет порой о разнице в стоимости сырья в 3-4 раза. Как результат, для защиты местного производителя регулирующие органы Канады ограничивают использование привозного сырья. В настоящий момент *существует ограниченный список канадских компаний-производителей вина*, которым дано разрешение на использование импортного винограда. В частности, в провинции Онтарио выдано всего **7 таких разрешений** (*Blending License*). Вина, производимые с использованием импортного винограда (или не ферментированного сока) не требуют соответствия стандартам VQA. Однако они *не могут иметь маркировку VQA*, так как маркируются **Cellared in Canada**. В сети магазинов LCBO (организация, имеющая монополию на розничную продажу спиртных напитков в провинции Онтарио) они продаются как *Canadian International Wine*.

Канадский **ice wine** (*ледяное вино*) производится **только из местного винограда**.

Ниагарский полуостров, помимо подходящих для выращивания винограда климатических условий и наличия здесь хороших почв, имеет еще ряд преимуществ, которые делают виноделие в этом регионе прибыльным бизнесом.

Расположен он между двумя Великими озерами - *Онтарио* и *Эри*, с проходящим по нему горным кряжем *Niagara Escarpment*, который является ответвлением горной гряды Аппалачей. Озера Онтарио и Эри соединены между собой рекой *Niagara River*, на которой находится всемирно известный **Ниагарский водопад**, который *ежегодно посещает порядка 25-30 миллионов человек* со всего света. Наличие такой достопримечательности, как Ниагарский водопад, а также пляжей на берегах Онтарио и Эри, в сочетании с красивым холмистым ландшафтом всего региона и непосредственной близостью к такому гигантскому мегаполису, как Торонто, делает этот регион очень популярным местом у туристов.

Стоит также добавить, что эта часть Канады имеет богатую историю. После войны за независимость в США те, кто оставался лояльным Британской короне, переселились в Канаду. Большая часть из них осела на Ниагарском полуострове, где проходила граница между двумя странами (по реке *Niagara River*). В 1812 году, во время войны Великобритании и США, здесь проходили бои, о чем сохранилось много свидетельств в виде памятников и исторических зданий.



Niagara Falls

В регионе очень хорошо развита **туристическая индустрия**. В настоящее время город **Niagara Falls**, который стоит на Ниагарском водопаде, позиционируется как *канадский Лас-Вегас*. Помимо крупного гостиничного комплекса, казино, ресторанов и многочисленных увеселительных заведений, здесь действует большой развлекательный комплекс *Marineland*, ориентированный на семейный отдых, уникальная ферма бабочек, ботанический сад, закрытые водные парки и т.д. Любителям острых ощущений предлагаются различные туры на вертолетах, сплав по реке *Niagara River* и походы по живописным окрестностям. Город *Niagara Falls* особенно популярен у молодоженов, которые проводят здесь свадьбы и медовый месяц.

Помимо Ниагарского водопада и развлекательных комплексов города *Niagara Falls* большой популярностью пользуется исторический городок **Niagara-on-the-Lake**, расположенный у впадения реки *Niagara River* в озеро Онтарио. Он привлекает туристов большим количеством домов викторианского стиля, духом викторианской эпохи и богатой культурной жизнью. Другим городом, который привлекает туристов своим викторианским наследием, является *Jordan*, который славится своими ресторанами и художественными галереями.

Благодаря мягкому климату, живописному ландшафту и наличию большого количества фруктовых садов этот регион является одним из наиболее популярных мест, где предпочитают селиться состоятельные жители Торонто после выхода на пенсию. Как правило, представители этой категории являются активными посетителями различных культурных мероприятий, завсегдатаями ресторанов и покупателями местной продукции, в том числе хорошего местного вина.

Большим плюсом для туристической индустрии региона является непосредственная близость к такому важному мегаполису, как **Торонто** (полтора часа езды), а также наличие крупного города Buffalo на американской стороне, жители которого любят проводить выходные дни на канадской территории. Также стоит отметить, что район Ниагарского водопада очень популярен у американских туристов из мегаполисов, которые лежат в пределах 5-6 часов езды от него (*Нью-Йорк, Филадельфия, Бостон, Детройт, Кливленд, Питсбург* и т.д.).



Niagara-on-the-Lake

Винодельческая индустрия региона является частью туристического бизнеса. В регионе разработан и интенсивно пропагандируется "*винный маршрут*", который проходит через наиболее крупные винодельни, предлагающие посетителям дегустацию вина, большой выбор сувениров и сопутствующей продукции, экскурсии по подвалам и цехам, где изготавливается вино, а также обеды и ужины в изысканных ресторанах. Как результат, многочисленные туристы, в том числе путешествующие группами на автобусах, являются постоянными посетителями виноделен.

Производство вина и его продажа являются главным источником дохода виноделен в провинции Онтарио.

При этом совсем не обязательно выращивать свой виноград, чтобы производить вино, его можно закупать у местных фермеров. В провинции существует большое количество хозяйств, которые выращивают виноград, но вино из него не делают, предпочитая его продавать. Стоит лишь помнить о том, что вы в любом случае **должны иметь не менее 4 акров земли, засаженной виноградной лозой**, чтобы иметь разрешение производить вино, которое будет квалифицироваться как канадское и иметь маркировку **VQA**. Также стоит помнить, что вы **должны иметь не менее 20 акров земли, чтобы закупать неограниченное количество сырья у местных фермеров**. В противном случае, если площадь принадлежащей вам земли меньше 20 акров, вы можете закупать сырье не больше того объема, который вы производите сами, то есть объем закупаемого сырья не может превышать 50% от общего объема виноградного сока, используемого для производства вина.



Непосредственно изготовлением вина занимается **винодел**. В небольших хозяйствах его роль обычно выполняет сам владелец, однако в крупных хозяйствах как правило для этой работы приглашают специалиста, который занимается только изготовлением вина, ничем другим. Такие специалисты могут работать по контракту на нескольких винодельнях сразу, и именно от их знаний, таланта и опыта зависит качество изготавливаемого вина.

Готовая продукция реализуется через различные каналы сбыта:

- ◆ **через собственную розничную сеть.** Обычно это магазины при винодельне, где посетители (в основном туристы) могут приобрести вино, различные сопутствующие товары и сувениры. Также винодельни широко используют клубную систему, когда членам клуба дается существенная скидка на покупку вина, включая его доставку на дом, и они постоянно приглашаются на различные закрытые мероприятия, проводимые на винодельне.
- ◆ **через местные рестораны.** Как правило, винодельни заключают договора на поставку своей продукции в рестораны, в первую очередь в рестораны крупных канадских городов.
- ◆ **через сеть магазинов LCBO** (организация, которая имеет монополию на розничную продажу спиртных напитков в провинции Онтарио). Реализация продукции через сеть LCBO позволяет обеспечить большие объемы продаж. Однако сеть LCBO далеко не всегда идет на сотрудничество, руководствуясь тем, что она отбирает для продажи только высококачественное вино, которое должно быть обеспечено большими объемами поставки (что небольшие винодельни не всегда могут гарантировать). Также сотрудничество с LCBO далеко не всегда выгодно винодельням, так как LCBO берет большой процент от конечной цены продажи (до 70%).
- ◆ **через крупные сети магазинов** в других провинциях и в США.
- ◆ **экспорт.** Помимо поставок в США, рынок которых является основным местом сбыта канадской винодельческой продукции, канадские виноделы активно осваивают другие направления. Наибольшей популярностью у иностранных покупателей пользуется канадское **ледяное вино (ice wine)**, поставки которого идут в первую очередь в страны Дальнего Востока (Япония, Корея и Китай), а также в страны Европы.

Именно этот путь продажи вина (в первую очередь *ice wine*) можно рассматривать как наиболее перспективный.



Помимо прибыли от продажи вина винодельческие хозяйства также имеют ряд других источников дохода.

◆ **продажа сувениров и сопутствующей продукции** через свой магазин. Рассчитано это в первую очередь на туристов, и часто доходы от таких продаж составляют значительную часть бюджета винодельни.

◆ **ресторанный бизнес.** Так как винодельни привлекают большое количество туристов и их посещение является частью туристической программы, то рестораны при винодельнях обычно приносят неплохую прибыль. Стоит отметить, что район Ниагарского полуострова является очень популярным местом времяпровождения как у жителей Торонто, выезжающие сюда на выходные дни приятно провести время, так и у местных жителей из числа вышедших на пенсию состоятельных канадцев.

◆ **проведение массовых мероприятий,** таких как свадьбы и юбилеи, а также корпоративные встречи. Крупные винодельни обычно имеют помещения для проведения различных симпозиумов, конференций, межрегиональных собраний. Помимо аренды площадей под такого рода мероприятия винодельни обеспечивают питание его участников, организацию банкетов с подачей своего вина и развлекательную программу. Для привлечения клиентов также проводятся концерты и тематические культурно-развлекательные мероприятия.

◆ **гостиничный бизнес.** Ряд виноделен имеет при своем хозяйстве небольшие гостиницы, в которых любят селиться туристы и просто отдыхающие. Хотя этот бизнес при винодельнях пока еще не очень развит, в последние годы он набирает популярность.

Таким образом, *спецификой виноделия в регионе Ниагарского водопада* является его **поддержка со стороны туристической индустрии**, частью которой она сама и является. Если говорить про другие винодельческие регионы Канады, то там туристическая индустрия играет заметно меньшую роль. Исключением можно считать онтарийский регион **Prince Edward County**, который благодаря удачному расположению также привлекает туристов, хотя в гораздо меньшей степени, чем район Ниагарского полуострова.

В настоящий момент в винодельческой индустрии Канады, в первую очередь в провинции Онтарио, сложилась уникальная ситуация, которую можно охарактеризовать как **стадия эволюционного скачка**.

Предыдущие качественные изменения произошли в этой области примерно 30 лет назад, после того как в 1974 году канадское правительство отменило мораторий на выдачу новых лицензий на производство вина и открытие виноделен. Данный мораторий существовал с 1927 года. Одновременно с этим был принят стандарт качества VQA, который был призван ужесточить требования по качеству выращиваемого винограда и его переработки. В результате этих мер значительно выросло число виноделен, изменился состав производимых вин и существенно улучшилось его качество.

Изменения накапливались последние тридцать лет и привели к тому, что канадское вино получило признание на мировом рынке, встав в один ряд с лучшими винами юга Франции и Калифорнии. Если говорить про **ледяное вино** (*ice wine*), то здесь Канада является бесспорным **лидером**, как по качеству производимой продукции, так и по объемам продаж. По этой причине специалисты единодушно сходятся на том, что канадское виноделие имеет очень **хорошие перспективы**, как на внешнем рынке (из-за постоянно увеличивающихся объемов экспорта), так и на внутреннем - Канада является одной из тех редких стран, где потребление местных вин составляет меньше 50% от общего объема потребления.

Все это вместе взятое привело к тому, что **винодельческая индустрия Канады стала объектом пристального внимания** крупных игроков, которые стали скупать местные винодельни и поля, засаженные виноградной лозой. При том, что требования к вновь открываемым винодельням стали ужесточаться из-за большого количества ограничений, связанных с экологией и историческим наследием, специалисты отмечают, что в скором времени **стоимость действующих виноделен существенно возрастет**, в первую очередь из-за появления спроса на них, повышения их рентабельности и снижения количества предложений о продаже.

Другим фактором, который вызвал повышенный спрос на винодельни, является то, что они стали относиться к **статусным покупкам**. Тренд последних лет состоит в том, что приобретение виноделен, конозаводческих хозяйств и гольф-клубов стало вопросом **статуса в высшем обществе**, и люди покупают винодельни часто не столько для получения прибыли, сколько из **соображений престижа**. Трендом последних лет стало обладание собственной винодельней с выпуском именного вина. По этой причине в последние годы интерес к винодельням возник у знаменитостей мирового уровня и менеджеров компаний из Fortune 500. В частности, среди тех, кто приобрел винодельню в районе Ниагарского полуострова - легендарный хоккеист Уэйн Гретцки (*Wayne Gretski*) и один из лучших игроков в гольф Майк Вайр (*Mike Weir*).

В то же время пока еще существует сравнительно большое количество виноделен небольшого размера, управляемых одной семьей, которые ведут хозяйство по старинке, сосредоточены только на выращивании винограда и производстве вина. Многие из этих виноделен не могут похвастаться высокими прибылями. Практически всегда причиной неважного финансового положения таких хозяйств является слабый менеджмент и отсутствие эффективной стратегии развития и выведения своей продукции на рынок. Анализ финансовой отчетности таких виноделен и стратегии их деятельности обычно позволяет говорить о том, что при грамотном подходе они имеют большой потенциал для развития и увеличения прибылей.

Однако ситуация с таким сравнительно большим количеством выставленных на продажу виноделен **не продлится долго**. С учетом того интереса, который уже существует к этим хозяйствам, и дальнейшим развитием винодельческой индустрии Канады, *будет проходить активная скупка* выставленных на продажу виноделен с дальнейшей их модернизацией. Процесс этот уже идет, с каждым годом набирая силу. Все это очень скоро *может привести к существенному повышению цен* на винодельческие хозяйства (недооцененные в настоящий момент), с одной стороны, и сокращением предложения о продаже на рынке, с другой. Поэтому практически все эксперты считают **текущий момент наиболее удачным** для покупки перспективных виноделен в Онтарио и вхождения в винодельческий бизнес Канады.

Winery 1

Цена: \$4 миллиона 500 тысяч канадских долларов

Площадь участка земли: 23.5 акра (9.5 гектара)



Это одна из старейших виноделен региона. Расположена на южной границе горного кряжа Niagara Escarpment, в охраняемой государством заповедной зоне, откуда открывается потрясающий вид на озеро Онтарио и прибрежную часть Торонто. Уникальные почвы и микроклимат позволяют производить здесь вино самого высокого качества, подтверждением чему являются награды, полученные на престижных международных конкурсах. При винодельне имеется магазин для продажи вина и сопутствующих товаров.

В стоимость входит участок земли, жилое двухэтажное здание площадью около 300 кв. метров, 2 ангара, производственные помещения, все необходимое для производства вина оборудование и сельскохозяйственная техника, а также *запас готовой продукции (вина) на сумму примерно \$1 миллион 600 тысяч канадских долларов.*

Ежегодный объем производимого вина оценивается в **\$600 тысяч канадских долларов.**

Чистый **годовой доход** винодельни в 2009 году составил **\$254 700 канадских долларов.**

Владельцы винодельни выходят на пенсию и уже не в состоянии далее заниматься этим бизнесом. Кроме того, в управлении ощущается отсутствие навыков работы в современных условиях, в первую очередь в разработке стратегий продвижения продукта на рынок и проведения рекламных кампаний, из-за чего они не получают то, что могло бы давать им хозяйство. В частности, объемы производства вина можно увеличить как минимум в 4 раза без угрозы ухудшить его качество, с *ориентировочной оценкой объемов* производства в **\$2 миллиона 400 тысяч канадских долларов в год.**

Другой проблемой данной винодельни является плохо организованная система сбыта, в результате чего продается только половина производимого продукта. В то же время, учитывая качество вина и количество международных наград, которое оно получает, вполне можно рассчитывать в сжатые сроки увеличить объемы его реализации в разы.

Winery 2

Цена: \$2 миллиона 500 тысяч канадских долларов

Площадь участка земли: 80 акров (32.3 гектара)

Это одна из новых виноделен, которая появилась несколько лет назад. Находится недалеко от Ниагарского водопада и расположена вдоль главной транспортной артерии, соединяющей Торонто с городами Niagara Falls и Buffalo, по которой ежедневно проезжает более 30 тысяч автомобилей. Благодаря такому положению винодельня имеет ряд существенных преимуществ перед другими винодельнями региона Ниагарского полуострова в плане возможности увеличения розничных продаж вина и сопутствующих товаров через

принадлежащие ей магазины, развитие гостиничного и ресторанного бизнеса, и т.д. В настоящий момент **виноградниками занято только 20 акров земли** (примерно 8 гектаров), из которых 15 акров земли засажено сортом винограда Pinot Noir, 3 акра сортом Vaco Noir и 2 акра сортом Riesling. Еще **5 акров земли**, ныне пустующие, полностью готовы под засадку лозой.

Винодельня имеет готовый, одобренный официальными органами план развития, который предусматривает *строительство жилого блока и комплекса производственно-административных помещений* в архитектурном стиле, присущем итальянской провинции Тоскана. В случае реализации данного плана в полном объеме (*что оценивается примерно в \$4 миллиона канадских долларов*), данная винодельня может стать в ряд самых заметных объектов туристической индустрии Ниагарского полуострова с возможностью генерировать значительный доход от посещения туристов.

Согласно подготовленного в 2010 году бизнес-плана с засаженных лозой площадей ожидается производство вина в объемах, эквивалентных **\$1 миллион 117 тысяч канадских долларов в год, с чистой прибылью \$442 тысячи канадских долларов.**

Кроме этого, от других видов деятельности ожидается следующий годовой доход:

- от работы ресторана ожидается порядка **\$303 тысячи канадских долларов;**

- от работы магазина деликатесов и закусочной ожидается порядка **\$337 тысячи канадских долларов;**

- от работы магазина сувениров ожидается порядка **\$75 тысяч канадских долларов.**

Общий ожидаемый доход составляет \$1 миллион 157 тысяч канадских долларов в год.

Winery 3

Цена: \$1 миллион 850 тысяч канадских долларов

Площадь участка земли: 35 акров (14 гектаров)

Винодельня расположена недалеко от популярного туристического городка *Niagara-on-the-Lake*, в районе, который благодаря своим почвам известен как один из лучших в Канаде для выращивания вина. В настоящий момент на территории винодельни *нет никаких жилых построек*, только производственные и складские помещения. Все необходимое оборудование для выращивания винограда и производства вина, а также сельскохозяйственная техника, включены в стоимость объекта.

Финансовую информацию владелец винодельни отказался открывать до начала реальных переговоров о покупке. По *неофициальной оценке*, проведенной независимыми экспертами, *винодельня способна производить* ежегодно продукции объемом порядка **\$800 - \$900 тысяч канадских долларов.**

В целом стоимость небольших виноделен в районе *Ниагарского полуострова* на момент составления брошюры составляла от \$2 миллионов до \$5 миллионов канадских долларов; винодельни среднего уровня стоили от \$7 миллионов до \$15 миллионов канадских долларов; крупные и наиболее успешные винодельни оценивались в суммы порядка \$60 - \$80 миллионов канадских долларов.

В качестве примера приведены винодельни (winery), которые были выставлены на продажу в 2011 году. Просим учесть, что вся приведенная в примерах информация, включая финансовые показатели и цены, не может рассматриваться как официальная, так как она дается лишь для общего ознакомления с ситуацией в винодельческой индустрии провинции Онтарио. Составители брошюры также не дают никакой гарантии, что описанные в качестве примера винодельни будут доступными для приобретения на момент, когда вы читаете данную брошюру, либо цены на них будут теми же, что указаны в брошюре.

*В том случае, если вас интересует покупка винодельни или другой коммерческой собственности в провинции Онтарио, просьба обращаться к **Елене Рябининой**, которые проконсультирует вас по вопросам, связанным с покупкой, и поможет подобрать нужный объект для инвестиций.*

Любой человек, независимо от того, является ли он жителем Канады или иностранцем, имеет право покупать и продавать недвижимость в Канаде без каких-либо ограничений. При этом в части владения недвижимым имуществом иностранец имеет те же самые права, что и другие жители Канады. **Это положение в полной мере относится и к приобретению винодельческого хозяйства.**

Финансирование

Любой иностранец, не имеющий статус резидента Канады, **может получить ипотечный кредит на покупку недвижимости.** Однако здесь есть несколько нюансов. Первый заключается в том, что если вы не резидент Канады, то в этом случае **первоначальный внос должен быть не менее 35% от стоимости покупаемой недвижимости.** На остальную сумму оформляется ипотечный кредит в банке (*mortgage*). Но это еще не все. В том случае, если стоимость покупки превышает один миллион долларов, то существует ограничение на размер выдаваемого кредита. В частности, при стоимости покупки в 3 - 4 миллиона долларов он обычно не превышает 1 миллиона долларов, хотя в ряде случаев можно рассчитывать на получение ипотечного кредита в размере до полутора миллионов долларов.

Возможно также получение кредита на ведение бизнеса, однако его получить будет значительно сложнее, это требует подготовки детального бизнес-плана, который бы не вызывал у финансовых организаций сомнений в возможности его реализации. Также стоит отметить, что для иностранцев, не имеющих статуса постоянного жителя Канады, получить такой кредит значительно сложнее, чем для канадцев.

Статус жителя Канады и покупка недвижимости

Существует достаточно распространенное заблуждение, что покупка недвижимости в Канаде, включая покупку коммерческой недвижимости и тем более работающего бизнеса, дает неограниченное право жить и работать в Канаде. Это не так.

К сожалению, приобретение недвижимости в Канаде лицами, не имеющими статуса гражданина или постоянного жителя в Канаде, **не дает никаких дополнительных льгот** в плане получения права на проживание в Канаде и получения статуса постоянного жителя. Для получения статуса постоянного жителя следует пройти **иммиграционный процесс** по одной из иммиграционных программ.

Получение статуса постоянного жителя дает право на **неограниченное проживание на территории Канады** как основному заявителю (то есть лицу, прошедшему иммиграцию), так и членам его семьи. Статус также дает право на бесплатное медицинское обслуживание, бесплатное образование, гарантирует все социальные льготы и права - фактически положение лица со статусом постоянного жителя Канады мало чем отличается от положения граждан Канады. После 3 лет проживания на территории Канады со статусом постоянного жителя вы можете подавать заявление на получение гражданства Канады.

В Канаде действует большой набор иммиграционных программ, ориентированных на различные категории иммигрантов, включая деловых людей с опытом ведения бизнеса. В частности, покупка винодельни и ведение винодельческого бизнеса может быть основанием для прохождения иммиграции по одной из таких программ.

Приобретение недвижимости в Канаде с Еленой Рябининой

Елена Рябинина, лицензированный канадский брокер по сделкам с недвижимостью, обладает большим опытом работы и экспертным знанием канадского рынка, включая рынок аграрной собственности. Специализируется на инвестиционной недвижимости. Оказывает помощь в подборе и покупке объектов недвижимой собственности, привлекательной с инвестиционных позиций, содействует в получении ипотечного кредита, в том числе иностранцами, а также с решением других вопросов, возникающих в процессе покупки и владения собственностью в Канаде.

web: www.HelenRiabinin.com
 офис: **Toronto, Canada**
 тел: **1.416.908.5703**
 e-mail: helen.riabinin@gmail.com

Канада для деловых людей - комплекс услуг компании Dest Group Ltd.

Компания **Dest Group Ltd.** специализируется на работе с инвестиционной недвижимостью в Канаде, оказывая помощь в подборе объектов для инвестиций, их покупке, выработке стратегии развития хозяйства, выборе оптимальной бизнес-модели, проведении рекламно-маркетинговых кампаний и других мероприятий по повышению доходности бизнеса. Компания также оказывает помощь деловым людям в прохождении иммиграционного процесса в Канаду по одной из бизнес-программ. Работа ведется в сотрудничестве с канадским иммиграционным адвокатом. Компания в бизнесе с 1995 года.

Сайт компании: www.dest.ca

Покупка зарубежной недвижимости с компанией Aristocadia International

Aristocadia International это канадская консультационная компания с головным офисом в Торонто, специализирующаяся на сделках с международной недвижимостью и оказании сопутствующих услуг. Главным направлением деятельности является анализ состояния мировых рынков недвижимости с вычленением наиболее перспективных для инвестирования, а также комплексная оценка выгоды покупки с учетом таких факторов, как перспективы получения вида на жительство в стране покупки, особенности местной налоговой системы и прав владения недвижимостью, возможности для работы и ведения бизнеса, и т.д. **Aristocadia International** была создана в процессе выделения из компании **Dest Group Ltd.** в качестве самостоятельного подразделения для работы на рынке международной недвижимости.

Сайт компании: www.aristocadia.ru

Информационные материалы

Вы можете ознакомиться с другими информационными брошюрами на тему международной недвижимости и иммиграции на сайте компании **Aristocadia International** (www.aristocadia.ru).

Также рекомендуем посетить наш видеоканал на **YouTube** (www.YouTube.com/user/destmediaru)

О различных аспектах жизни в Канаде, включая вопросы иммиграции, вы можете узнать на сайте **Русский Торонто** (www.RussianToronto.com), который создан и поддерживается компанией Dest Group Ltd.

Disclaimer: Брошюра может содержать устаревшую информацию или неточности, поэтому не может рассматриваться как источник официальной информации. Авторы брошюры (компания Dest Group Ltd., Aristocadia International и Елена Рябинина) не несут ответственности за достоверность и последствия использования информации, приведенной в данной брошюре.