ДАНА ХЕЙС

Рискованная сделка

ИЗДАТЕЛЬСТВО АСТ
МОСКВА

УДК 821.161.1-31
ББК 84(2Рос=Рус)6-44
Х35

Дана Хейс
РИСКОВАННАЯ СДЕЛКА

Дизайн обложки и форзацев *Екатерины Климовой*

Хейс, Дана.
Х35 Рискованная сделка : [роман] / Дана Хейс. — Москва: Издательство АСТ, 2026. — 288 с. — (Горячие боссы).

ISBN 978-5-17-189875-5 (мягк.)
ISBN 978-5-17-186806-2 (тв.)

Лана Бойл привыкла полагаться только на себя. В чужой стране она построила жизнь с нуля, но одна ошибка может стоить ей всего — работы, будущего и той стабильности, за которую она так долго боролась.

Райан Кинг — владелец крупной компании в сфере коммерческой недвижимости. Человек, который не боится риска и всегда получает желаемое.

Когда Лана случайно обнаруживает слабое место в его важном международном проекте, Райан не увольняет дерзкого аналитика, а предлагает ей место в своей команде.

Теперь им придется работать вместе: спорить, искать решения и спасать многомиллионную сделку. Но чем больше времени они проводят рядом, тем сложнее становится игнорировать притяжение между ними.

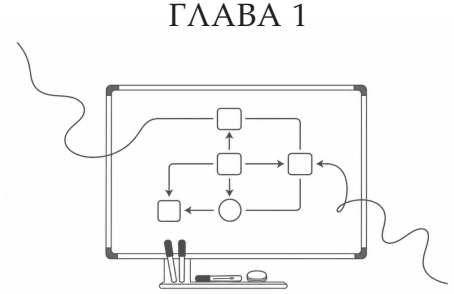
Для Райана чувства — еще один вызов, а для Ланы доверие всегда было роскошью, которую она не могла себе позволить.

УДК 821.161.1-31
ББК 84(2Рос=Рус)6-44

ISBN 978-5-17-189875-5 (мягк.)
ISBN 978-5-17-186806-2 (тв.)

© Дана Хейс, текст
© В оформлении макета использованы материалы по лицензии © shutterstock.com
© ООО «Издательство АСТ», 2026

ГЛАВА 1



Лана

Отсчет.

Вот к чему скатилась моя жизнь за последние месяцы.

Пятьдесят семь дней до конца разрешенного периода безработицы. Если не получу контракт и спонсорство, студенческая виза сгорит. А USCIS* усадит меня на ближайший рейс до Дублина.

В один конец.

Тошнота подкатывает к горлу, стоит только представить. Нет. Домой я не вернусь. Это даже не обсуждается. Не после того, как отец погиб на службе и мама годами тянула меня одна.

Мое здоровье — та еще бездонная дыра в кошельке. Контроль, спецдиета, анализы...

---

* U.S. Citizenship and Immigration Services — Служба гражданства и иммиграции США.

В Ирландии можно было месяцами ждать приема, а после переезда в Штаты стало проще попасть к нужным врачам. Только цена за это оказалась конской. Я хваталась за любые подработки, чтобы хоть немного помочь маме. Но она до сих пор днем пашет на ресепшене в клинике, а по ночам надевает форму медсестры.

И вот я в приемной компании «Альтарис Кэпитал». Пятьдесят шестой этаж здания «Коламбия Центр». Место, о котором я грезила с первого курса. В офисе вовсю кипит жизнь: брокеры смеются у кофемашин, на ходу обсуждают многомиллионные сделки. Глядя на их расслабленные лица, я чувствую себя чужой. Но я выпрямляю спину и цепляюсь пальцами за кожаную папку с резюме — лишь бы никто не заметил, как сильно меня трясет.

Аманда Смит из HR должна была пригласить меня на финальное собеседование еще полчаса назад. Но она задерживается. Секретарь за мраморной стойкой дежурно улыбнулась и кивнула на кресло в холле — мол, ждите. И все. С тех пор ни разу не взглянула на меня.

В кармане жакета оживает телефон. Я тут же достаю его. На экране высвечивается сообщение от лучшей подруги.

Кира Флоренс:
Получила работу мечты?

Я слабо усмехаюсь. Кира из тех, кто сначала делает, а потом, если очень повезет, думает о последствиях.

Лана Бойл:

Пока нет. Торчу в коридоре, меня сейчас стошнит.

Кира Флоренс:

Не паникуй! Они будут идиотами, если не возьмут тебя. Вечером празднуем. С меня твое любимое вино и буррито-боул.

Кира не предлагает пиццу, и я готова ее за это расцеловать. С ней можно не притворяться нормальной и не извиняться за вечные капризы организма. Я коротко отвечаю и прячу мобильник.

Стало ли мне легче от ее поддержки? Немного. Жаль, ненадолго.

Живот скручивает от боли, и я судорожно сжимаю папку. Юбка, утром сидевшая идеально, теперь больно давит на талию. Проклятье! Я же ела только несчастный пресный рис с индейкой. Самое безопасное, что можно придумать. Но запястье под рукавом все равно чешется так, что хочется содрать кожу.

Нет. Только не сейчас, пожалуйста.

Глядя в пол, я остервенело тру зудящее место через плотную ткань. Нужно отвлечься. Я цепляюсь за цифры, модели, графики —

за все, что с детства было мне понятнее людей. Но из-за приоткрытых дверей доносится низкий мужской голос, привлекая мое внимание.

Райан Кинг. Тот самый человек, который раздул скромный семейный траст до размеров империи. Я столько раз пересматривала его выступления, что узнаю этот тембр из тысячи.

За стеклянной стеной Кинг безостановочно ходит из угла в угол. Он не просто ведет совещание, а пытается продать команде свою безумную идею. Кинг упирается ладонями в стол и склоняется над подчиненными. Потом он резко отмахивается и уходит к панорамному окну. Сотрудники выглядят так, будто их сейчас вывернет от напряжения — и я их очень хорошо понимаю. Кто-то нервно трет переносицу, кто-то вообще уткнулся в планшет, лишь бы не пересекаться взглядом с боссом.

Но место в аналитическом отделе «Альтариса» не просто престиж. Это моя виза. Моя медстраховка. Способ не дать маме окончательно угробить здоровье на двух работах. И самой наконец перестать трястись над каждым чеком.

Я чуть подаюсь вперед, стараясь не отсвечивать, и прислушиваюсь к голосу Кинга:

— …башня в Бизнес-Бэй недооценена минимум на двадцать процентов. Владель-

цу срочно нужны деньги под другой проект, поэтому они готовы скинуть актив с приличным дисконтом. Мы забираем объект, делаем капитальную реновацию, переупаковываем под А-класс и отдаем премиум-сегменту. Закрепимся в Дубае, покажем инвесторам, как работаем на международном рынке, и через восемнадцать месяцев проект выходит на окупаемость.

Через восемнадцать месяцев?

Я невольно хмурюсь. В теории это звучит красиво. Амбициозно. Но проблема в том, что столь безупречные цифры живут только в экселе. В идеальной модели, где подрядчики не срывают сроки и не существует человеческого фактора.

Команда не сдается и явно не разделяет энтузиазм своего босса.

— Мистер Кинг, арендаторы будут судиться за расторжение договоров, — возражает женский голос. — По местным законам мы обязаны уведомить их минимум за год. Если захотим выселить всех прямо сейчас, придется выплатить огромные компенсации.

— А полная замена систем и фасадов обойдется в кругленькую сумму, — добавляет кто-то из мужчин. — Расходы съедят почти всю прибыль.

— Неустойки зашьем в стартовый капитал, — легко парирует Кинг. — А затраты

на инженерию отобьем повышенной арендной ставкой. Ребята, мы продаем не просто офисы, а статус. Престиж. Возможность работать в самом крутом здании района. Рынок там сейчас перегрет, спрос бешеный, конкуренция огромная. Это наш шанс зайти первыми, пока остальные еще думают и считают риски.

Меня аж передергивает. Если заложить в модель реальные сроки получения разрешений, добавить задержки с поставками стройматериалов, учесть спад строительной активности… Окупаемость проекта со свистом вылетит за тридцать месяцев. И это еще оптимистичный сценарий.

Я до боли прикусываю щеку изнутри.

Не лезь, Лана. Это не твое дело. Сиди тихо.

Моя задача — спокойно дождаться Аманду, пройти собеседование без косяков, произвести нужное впечатление и получить должность. Все. Чужие миллионы меня не касаются. К тому же у Райана есть партнер, Марк Монро. Голос разума в компании. Уж он-то должен осадить поток фантазий жесткими цифрами.

Я осторожно кошусь в сторону переговорной и замечаю: Монро среди собравшихся нет. Но в центре огромного стола стоит ноутбук с включенной видеосвязью. На экране — лицо Марка, но он даже не смотрит

в камеру и, кажется, занят совершенно другим делом.

Команда продолжает спорить с Кингом. Голоса накладываются друг на друга: одни приводят цифры, другие ссылаются на прецеденты. Но никто в упор не называет вслух самое очевидное. То, что невозможно обойти ни деньгами, ни связями, ни напором Райана.

Я не выдерживаю и бормочу себе под нос:

— Плюс три-четыре месяца на летнем запрете.

Все замолкают на полуслове. Женщина в деловом костюме застывает со стаканчиком кофе в руке. Один из брокеров хмурится и косится в мою сторону.

На секунду я замираю, осознав, что ляпнула это громче, чем думала, и вжимаюсь лопатками в спинку кресла. Может, получится сделать вид, что я говорила по телефону?

Но меня уже несет. Я должна закончить мысль, иначе взорвусь.

Делаю шумный вдох и, глядя в стену напротив, произношу негромко, но предельно четко:

— По законам Эмиратов в летние месяцы запрещены строительные работы на открытом воздухе в дневное время. Замена фасадов не встанет полностью, но вы потеряете самые продуктивные часы и столкнетесь

с простоем техники. В сумме это плюс три-четыре месяца. И никакие деньги вам не помогут.

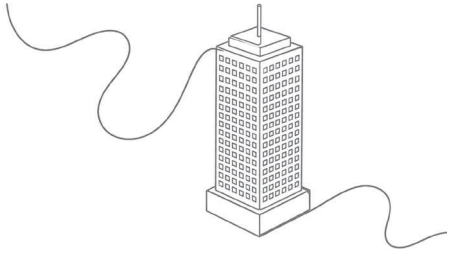
Несколько минут никто не произносит и слова, а затем дверь распахивается, и на пороге появляется сам Райан Кинг.

Мистер Кинг почти полностью загораживает собой проход: вживую он куда выше и крупнее, чем кажется на записях выступлений. Рукава белоснежной рубашки небрежно закатаны до локтей, обнажая крепкие загорелые предплечья с четким рельефом мышц. Галстука нет, две верхние пуговицы расстегнуты, каштановые волосы слегка взъерошены — будто во время спора он то и дело пропускал сквозь них пальцы.

Прислонившись плечом к косяку и скрестив руки на груди, он склоняет голову набок.

— Откуда данные по нормам строительства? — спрашивает мистер Кинг, и в голосе, к моему огромному удивлению, нет ни раздражения, ни упрека. Даже недовольства нет.

ГЛАВА 2



Райан

Я тяжело опираюсь предплечьями о край дубового стола и смотрю на свою команду. Семь человек. Лучшие аналитики, юристы и стратеги Сиэтла, если верить цифрам в их зарплатных ведомостях. Мы с Марком платим им неприлично много не за то, чтобы они сглаживали углы и послушно кивали на каждую нашу идею. Мне нужны их мозги. Изворотливость. Огонь. Способность видеть возможности там, где другие пасуют.

Обычно я не срываюсь на подчиненных. Предпочитаю держать легкую атмосферу: шутки и немного самоиронии, чтобы люди не зажимались и думали свободнее. Но прямо сейчас, пока воздух в переговорной гудит от перекрестного бубнежа и шелеста бумаг, у меня начинает пульсировать висок. Я смотрю на этих профи и борюсь с острым желанием уволить всех к чертям.

Последние несколько месяцев я искал что-то по-настоящему крупное. Проект-вызов, который выведет нас на международный рынок и заставит говорить об «Альтарисе» далеко за пределами США. Пару дней назад Марк улетел в Дубай прозондировать почву на месте. Вчера он проехался по локациям, собрал предварительные данные по спросу и позвонил мне прямо из такси по пути в гостиницу.

— Райан, это безумие, но оно может выстрелить, — бросил Монро довольным тоном сквозь шум кондиционера и гудки на заднем плане. — Поговори с командой, а я пока соберу инфу по местным подрядчикам.

Тогда казалось, что мы сорвали джекпот. Я уже видел, как однажды наш логотип загорится на стеклянном фасаде в центре Дубая. Как мы войдем в международные рейтинги. Как конкуренты подавятся желчью, читая утренние сводки с показателями.

Но сейчас наши сотрудники в один голос ноют, что риски огромны. Что нужно дополнительное время на анализ. Что сроки слишком сжатые. Что местный рынок непредсказуем. Что законодательство запутанное. Что еще? Чертов ретроградный Меркурий в Козероге и фаза Луны не та?

Я уважаю их логику и осторожность. Но на кой черт они мне сдались, если видят

только преграды и не могут найти выход? Когда каждый их аргумент сводится к безопасному «давайте еще подумаем»?

Я вообще теми людьми себя окружил? Или они слишком уютно устроились со своими бонусами и разучились желать большего?

Перевожу взгляд на ноутбук, где Марк подключился к совещанию из Дубая. Он всегда держит баланс, когда меня заносит. Успокаивает паникеров и грамотно упаковывает мои идеи, чтобы они устроили всех. Но сейчас Марк сидит боком к вебкамере и напряженно разговаривает по телефону, крепко прижав трубку к уху.

С каждой минутой совещание становится все душнее. Один из аналитиков срывается на фальцет, пытаясь перекричать корпоративного юриста. Я уже собираюсь рявкнуть и заставить всех заткнуться, когда сквозь дверь вдруг пробивается негромкий голос:

— Плюс четыре месяца на летнем запрете.

Все разом замолкают, а я с любопытством оборачиваюсь в сторону холла. Там в глубоком кожаном кресле для посетителей к нам спиной сидит девушка в строгом зеленом костюме.

У меня запланирована встреча, а я забыл? Нет. Мелисса давно выела бы мне мозг напоминаниями.

В первую секунду я не до конца осознаю смысл сказанного. Мало ли кто сидит в холле с гарнитурой в ушах, решая свои проблемы. Возможно, это вообще не относится к нашему проекту. Но раздается шумный выдох, а затем тот же ровный голос звучит снова, уже громче и отчетливее:

— По законам Эмиратов в летние месяцы запрещены строительные работы на открытом воздухе в дневное время. Замена фасадов не встанет полностью, но вы потеряете самые продуктивные часы и столкнетесь с простоем техники. В сумме это плюс три-четыре месяца. И никакие деньги вам не помогут.

А вот это уже не случайность.

Сара, наш ведущий аналитик, застывает со стаканчиком кофе. Она растерянно хлопает глазами и открывает рот. Я поднимаю руку, не давая ей заговорить, и направляюсь к выходу, чувствуя, как ускоряется пульс.

Я распахиваю створку, прислоняюсь плечом к косяку и скрещиваю руки на груди. Молча осматриваю гостью в профиль. Рыжие волосы собраны в высокий аккуратный хвост. Спина прямая, осанка безупречная. Никаких ярких деталей или украшений.

Задерживаю взгляд на ее профиле, и в голове мелькает совершенно неуместная мысль.

Жаль, мы встретились здесь, а не где-нибудь…

Я быстро обрываю себя и снова переключаюсь на рабочий режим.

Ее лицо ничего не выражает, но то, как крепко она держит папку, выдает ее напряжение. Хотя бояться ей нечего. Она услышала обрывок разговора и уделала всю мою хваленую команду.

И это чертовски интригует.

Потому что, если она права, мне нужно немедленно выяснить, кто эта женщина и зачем пришла в мой офис. И желательно до того, как ее перехватят конкуренты.

— Откуда данные по нормам строительства? — спрашиваю я будничным тоном.

Девушка медленно поворачивает голову и встречается со мной настороженным взглядом.

— Постановление Министерства человеческих ресурсов и эмиратизации ОАЭ о полуденном перерыве, — произносит она твердо. — С пятнадцатого июня по пятнадцатое сентября работы под прямым солнцем запрещены с половины первого до трех. Нарушение карается штрафами и приостановкой лицензии подрядчика.

Я молчу, переваривая услышанное, и пытаюсь прикинуть, насколько это меняет картину. Мы закладывали плотный график работ, рассчитывая на быстрый выход на окупаемость. Каждый месяц задержки — это дополнительные затраты на технику,