

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ  
МЕМОРАНДУМ**

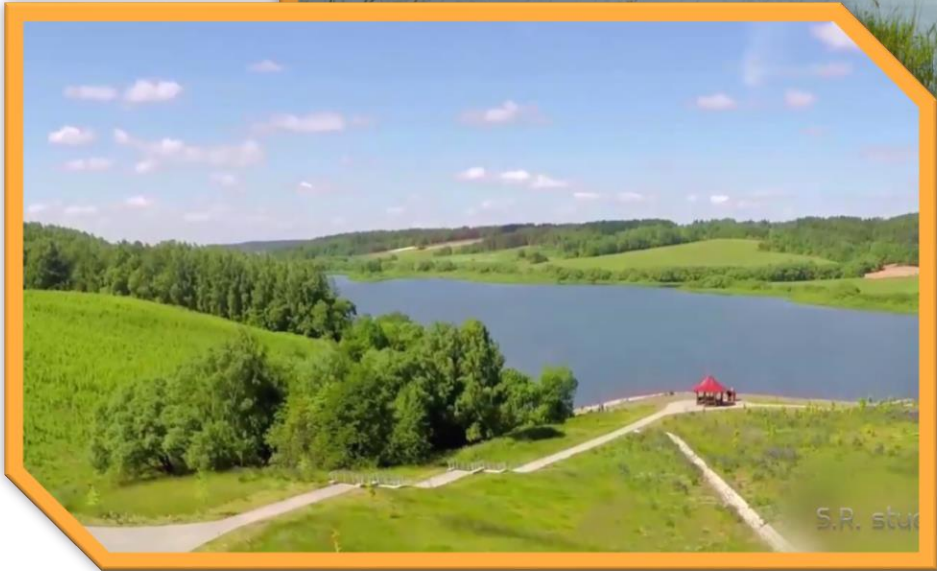
**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКОТУРИСТИЧЕСКИЙ  
КОМПЛЕКС  
«ПАРК ДУБРОВА»**





# СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	5
ПРОЕКТА.....	
ИНВЕСТИЦИОННОЕ	7
ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	
ПРЕИМУЩЕСТВА	9
ПРОЕКТА.....	
МЕСТО	11
РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	
ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА	13
ЗАСТРОЙКИ.....	
ОСВОЕНИЕ	15
ТЕРРИТОРИИ.....	
ВОЗМОЖНОСТИ	17
ПРОЕКТА.....	
БЛИЖАЙШЕЕ	19
ОКРУЖЕНИЕ.....	
ПОТЕНЦИАЛ ТУРИСТИЧЕСКОЙ	21
ОТРАСЛИ.....	
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ	23
КЛИМАТ.....	
ИНИЦИАТОР	25
ПРОЕКТА.....	
КОНТАКТНЫЕ	27
ДАННЫЕ.....	



**ОАО «Белагропромбанк» приглашает инвесторов к совместной реализации проекта по созданию многофункционального экотуристического комплекса «Парк Дуброва» (Республика Беларусь, Минская область, Смолевический район, Прилепский сельсовет, район деревни Кудрищино, Дубровское водохранилище).**

Поиск инвестора осуществляется для совместной разработки концепции проекта, софинансирования строительства и дальнейшей эксплуатации объекта «Парк Дуброва».

! Одно из основных преимуществ проекта «Парк Дуброва» – возможность выбора инвестором направления реализации проекта.

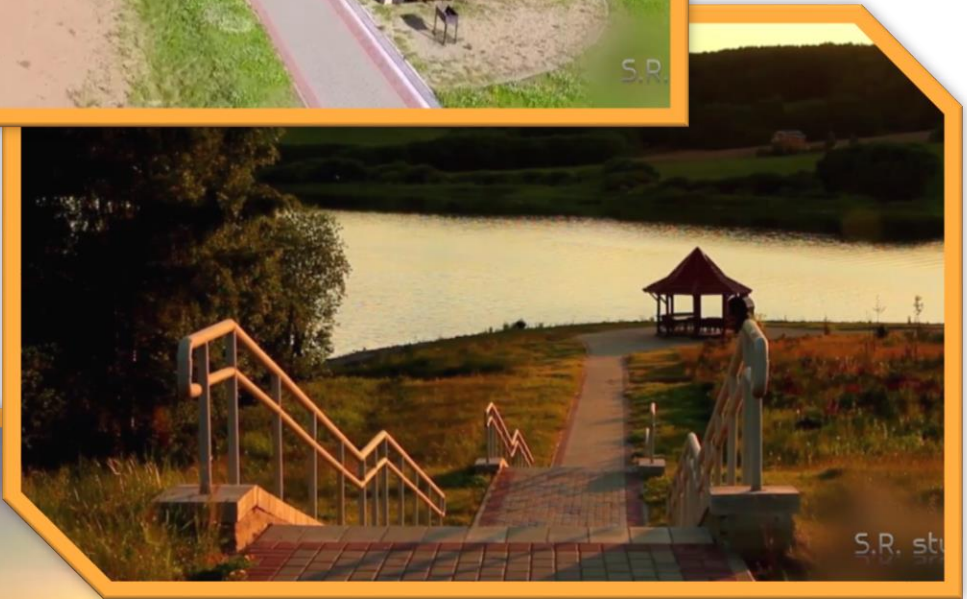
Условия участия инвестора в проекте являются предметом переговоров. К рассмотрению принимаются все предложения потенциальных инвесторов.

Инвестиционная площадка для возведения объекта расположена на берегу водохранилища и занимает **80,6 га**.

Для реализации проекта имеется полностью подготовленная для активной стадии строительства территория. На реализацию подготовительной стадии израсходовано порядка **6 млн USD**.

При реализации проекта возможно получение налоговых льгот, предусмотренных национальным законодательством.

**Республика Беларусь имеет благоприятный инвестиционный климат и постоянно совершенствует инвестиционную привлекательность – в 2019 году Беларусь заняла 37-е место из 190 стран в рейтинге условий ведения бизнеса Doing Business 2019**



## Цель привлечения инвестора

- Совместная разработка концепции парка развлечений у воды.
- Соинвестирование строительства объекта и освоение инвестиционной площадки.
- Дальнейшая совместная эксплуатация туристического комплекса, извлечение прибыли и последующее развитие объекта.

## Форма сотрудничества

- Настоящее предложение является открытым – к рассмотрению принимаются предложения потенциальных инвесторов.
- Форма сотрудничества с инвестором выступает предметом переговоров и может варьироваться в широких пределах.
- Одним из наиболее перспективных вариантов является реализация инвестору объекта незавершенного строительства и оказание содействия в его освоении и финальной реализации проекта.
- Возможный вариант сотрудничества – создание совместного предприятия с долей участия инвестора более 50%.
- Для завершения реализации проекта инвестор имеет возможность воспользоваться кредитованием **ОАО «Белагропромбанк»**.



### **Внутренний рынок**

расположение объекта в центре страны и высокая мобильность населения позволят привлекать туристов со всей территории Республики Беларусь



### **Транзитные потоки**

расположение парка на пересечении трансъевропейских транспортных коридоров (№II «Запад-Восток» и №IX «Север-Юг») позволит привлечь «транзитных туристов»



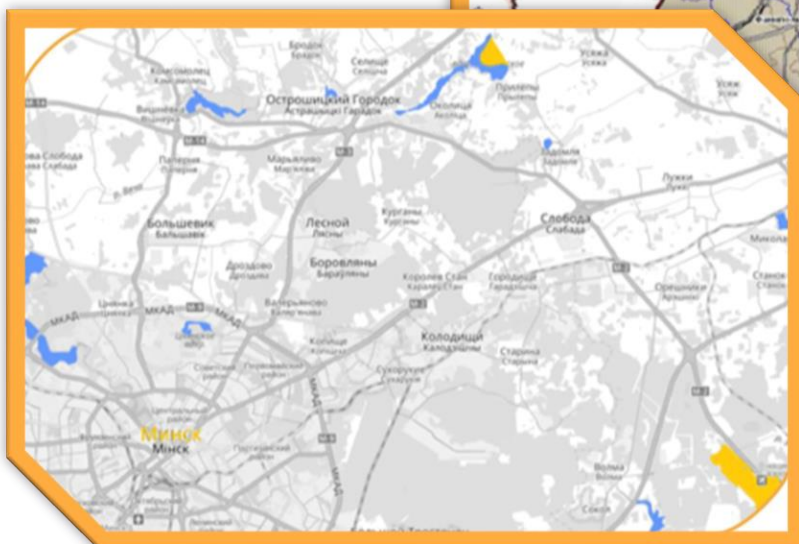
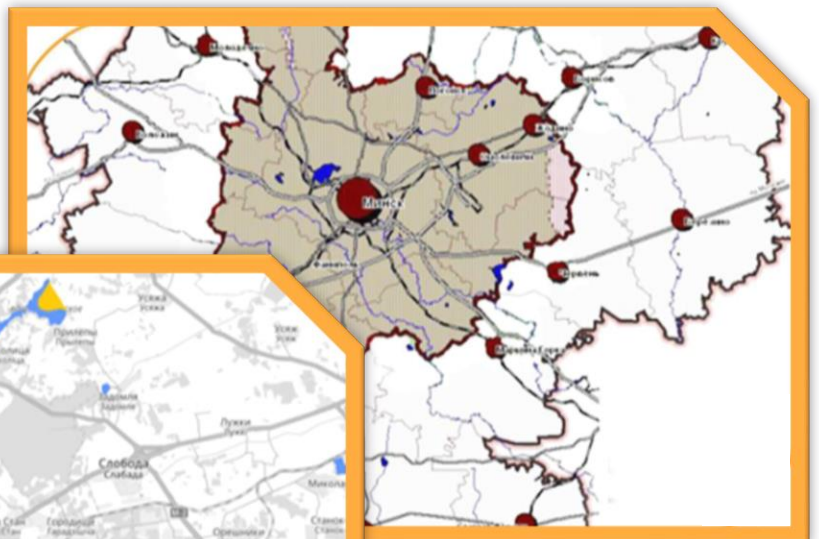
### **Въездной туризм**

высокая концентрация иностранных туристов в столице и отличная транспортная доступность территории парка позволят организовать поток иностранных туристов



### **Столичный регион**

столица Республики Беларусь – город Минск – является крупнейшим внутренним рынком с самой высокой платежеспособностью населения







**Свободный выбор направления** – несмотря на значительный объем проделанной подготовительной работы, проект не привязан к определенному направлению, инвестор имеет право выбора направления дальнейшей реализации проекта.



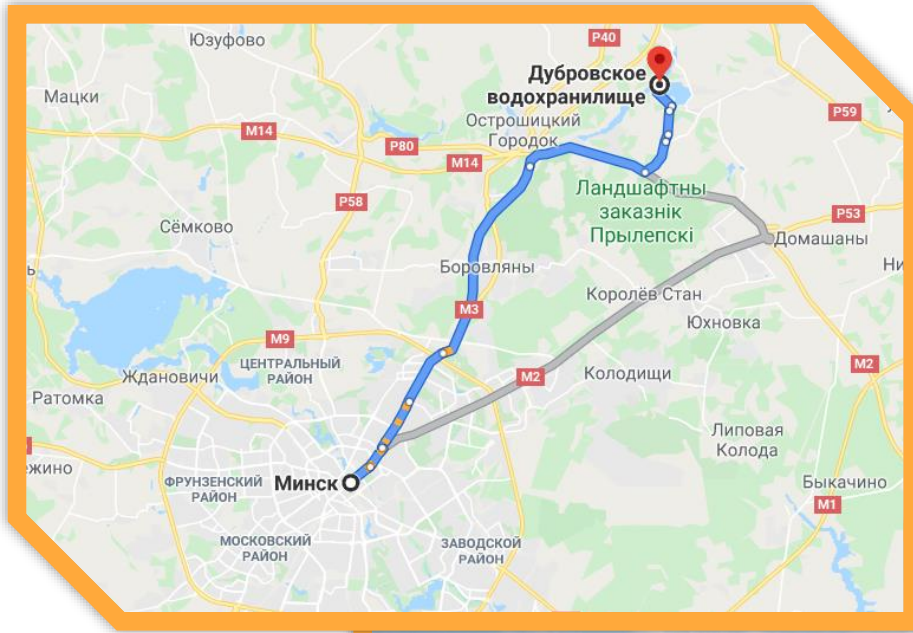
**Высокая степень готовности строительной площадки** – выполнены ландшафтные работы, подготовлены микро-зоны под строительство, построены внеплощадочные инженерные сети и сооружения, подведены коммуникации (газ, электроэнергия).



**Территория «Парка Дуброва» находится в пределах сформировавшегося развлекательно-туристического кластера**, что будет способствовать привлечению клиентов.



В процессе строительства туристического объекта и последующей эксплуатации **возможно получение налоговых льгот и преференций**, предусмотренных национальным законодательством.

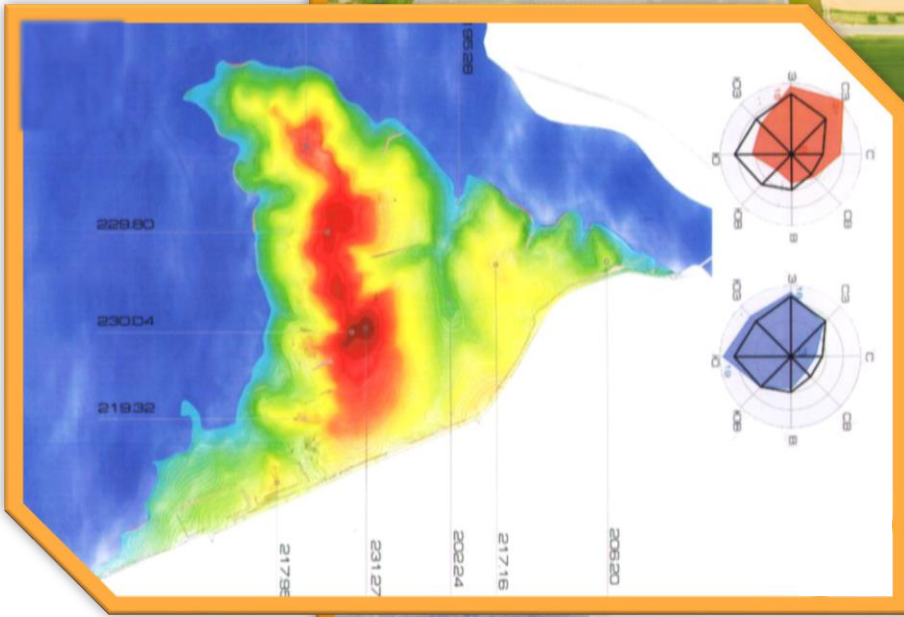


## Комплекс «Парк Дуброва» расположен:

- Минская область, Смолевичский район, Прилепский сельсовет, район между деревнями Дуброва и Кудрищино.
- Дубровское водохранилище создано в 1984 г. на р. Усяжа в месте ее впадения в р. Дубровка: длина – 5,5 км, ширина – 1,25 км, площадь водного зеркала – 3,45 км<sup>2</sup>, макс. глубина – 14 м, колебания уровня воды на протяжении года до 8 м.
- Географические координаты: 54°5'0"N – 27°47'6"E.

## Транспортная доступность

- Расстояние от столицы Республики Беларусь г. Минска на северо-восток – 26 км.
- Расстояние от национального аэропорта «Минск-2» – 31 км.
- Расстояние от автомагистрали М1 (Брест – Граница РФ) – 20 км.
- Трасса М1/Е30 – основная транзитная дорога в Республике Беларусь, является частью европейского маршрута Е30 и панъевропейского транспортного коридора II Берлин – Нижний Новгород.
- Расстояние от автомагистрали М3 (Минск – Витебск) – 5 км.
- Доступ к железнодорожному сообщению – в пределах 20 км.



## Прибрежная территория площадью 80,6 га.

- Участок треугольной формы, ограничен с севера, запада и юга водной поверхностью, с востока – автомобильной дорогой с асфальтовым покрытием.
- Протяженность границ по береговой линии – 3,3 км., по суше – 2,0 км.
- Рельеф местности имеет активную структуру, геодезические отметки от 195,28 до 231,27, перепады в отметках до 26 м.

## Климатические и экологические условия

- Мягкая умеренно снежная зима, нежаркое достаточно продолжительное лето, удовлетворительная инсоляция, умеренные влажность и сила ветра.
- Экологическое состояние территории оценивается как благоприятное. Благодаря высокой озелененности территории, наличию лесных массивов, отсутствию источников загрязнения экологический потенциал данной территории является одним из самых высоких в районе.

## Режимы градостроительного использования территории

- Зона экологического режима – в пределах территории парка разрешается строительство объектов жилого, общественного и коммунального назначения.
- Зона строго санитарно-гигиенического режима включает территории санитарной охраны артскважин и водозаборов, предназначены для создания барьера между охраняемыми объектами и объектами загрязнения окружающей среды.
- Зона строго экологического режима включает водоохранную зону и прибрежную полосу, где не допускается строительство объектов, кроме природоохранных и ландшафтно-рекреационных.

## Инвестиции в подготовительные работы составили около 6 млн USD

- Выполнена вертикальная планировка и берегоукрепление.
- Выполнены работы по территориальному зонированию и подготовлены микро-площадки под строительство.
- Построены внеплощадочные инженерные сети и сооружения.
- Подведены коммуникации: газ, электроэнергия.
- Установлено внешнее ограждение.

6 млн  
USD



## Обустройство пляжной зоны

- Построено здание пропускного пункта с въездными воротами (с подключением к инженерным сетям и пожарной сигнализации).
- Установлены пожарные резервуары, три канализационно-насосные станции.
- Проложены сети наружного освещения, канализации (в т.ч. ливневой)
- Смонтирована плавучая модульная платформа; установлены детская игровая площадка, павильоны для переодевания; построен временный пост «ОСВОД».
- Произведена посадка деревьев и кустарников, обустроены цветники.

## Обустройство рыболовной зоны

- Построено здание пропускного пункта с въездными воротами (с подключением к инженерным сетям и пожарной сигнализации).
- Автомобильная стоянка на 86 машиномест.
- Смонтированы и установлены плавающие рыбацкие платформы, построены беседки с мангалом.
- Смонтированы водоотводные лотки, колодцы ливневой канализации и сети с нефтеловушками.
- Проложены сети внешнего освещения, устроены железобетонные лестницы, соединяющие пешеходные дорожки

## Обустройство гостевой зоны

- Построена открытая охраняемая автостоянка на 233 машиноместа.
- Установлены пожарные резервуары, проложены сети наружного освещения, сети ливневой канализации с нефтеловушками.





## ! Проект «Парк Дуброва» не привязан к определенному направлению в туризме

Инвестор имеет право выбора направления дальнейшей реализации проекта:

- парк развлечений
- тематический парк
- парк аттракционов
- смешанный парк и пр.

В соответствии с условиями градостроительного использования на территории, возможно возведение:

- гостиничного комплекса
- ресторана, кафе, игрового клуба
- торговых рядов, ремесленнических мастерских
- зоопарка, контактного зоопарка, вольеров с животными
- аквапарка

Территория парка обладает значительным потенциалом, который может быть использован для организации:

- полей для гольфа, теннисных кортов, спортивных площадок
- проката велосипедов, сигвеев, рикш, конных прогулок
- площадок для спортивных и спортивно-военных игр (хардбол, страйкбол, пейнтбол, лазертаг)
- детских лабиринтов, веревочных городков, троп здоровья

Площадь поверхности водохранилища позволяет организовать:

- прокат водных аттракционов, катамаранов, лодок, катеров и парусных судов
- виндсерфинг, вейкборд, водные лыжи, кайтбординг, флайборд, ховерборд

Отсутствие зон повышенной опасности позволяют в полной мере использовать воздушное пространство для организации:

- площадки для запуска воздушного шара
- прогулок на гидроплане и многого другого



## **В регионе реализации проекта расположены значимые туристические объекты**

### **Олимпийский спорткомплекс «РАУБИЧИ»**

Спорткомплекс располагает комфортабельной гостиницей на 190 мест, спортивно-туристическим лагерем из 16 домиков, рестораном, пиццерией и двумя барами в здании гостиницы.

### **Горнолыжный центр «СИЛИЧИ»**

Многофункциональный развлекательно-оздоровительный комплекс, на территории которого располагается коттеджный городок, гостиница, оздоровительный центр, ресторан, два кафе и мультифункциональный центр.

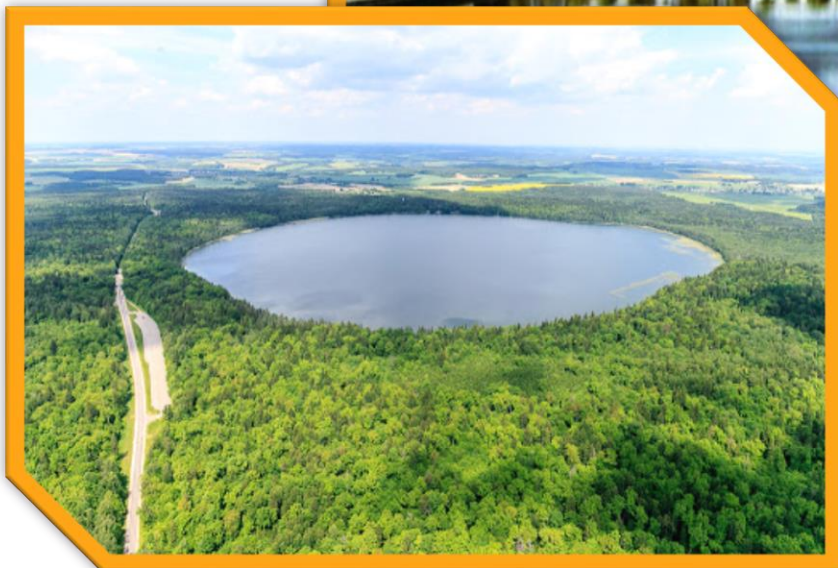
### **Спортивно-оздоровительный центр «ЛОГОЙСК»**

К услугам отдыхающих имеется гостиница на 48 мест, гостевые домики, ресторан, кафе, пункт проката горнолыжного снаряжения, в центре действуют крытые теннисные корты, мини-футбольное поле, лыжероллерная трасса, пейнтбол, верховая езда.

### **Туристический комплекс «СОСНОВАЯ»**

На территории комплекса расположены гостевые деревянные двухэтажные дома, финская баня, бассейн и бильярд, кафе, бар, беседки с мангалами.

Проектирование и строительство многофункционального парка развлечений и отдыха гармонично дополнит существующую туристическую инфраструктуру региона и позволит завершить формирование развлекательно-туристического кластера.



## **По данным Всемирного совета по туризму и путешествиям (World Travel & Tourism Council)**

- К 2027 году инвестиции в туристическую отрасль Беларуси вырастут на 2,3% и составят 7,3 млрд BYN.
- Вклад туризма в ВВП Беларуси к 2027 году составит 6,2%.
- Доля занятых в туризме Беларуси к 2027 составит 94 000 человек.

Недостаточное развитие внутренней инфраструктуры развлечений и отдыха подталкивает белорусов к активному выездному туризму

- В составе туристических и экскурсионных групп за рубеж в 2019 году выехало 982,9 тыс. белорусов.
- В течение года белорусы тратят на заграничный отдых от 500 до 800 миллионов долларов США.

Среднестатистическая белорусская семья из четырех человек тратит на развлечения и отдых внутри страны 1,6% от семейного бюджета.

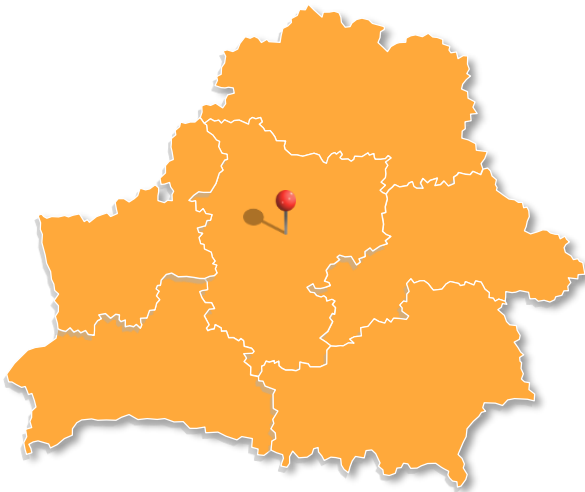
Основу туристической отрасли составляют природные богатства и историческое наследие

- Особо охраняемые природные территории Республики Беларусь включают 1 235 объектов.
- В Государственный список историко-культурных ценностей Беларуси включено 5 379 недвижимых объектов.

**Главной целью в развитии туристической отрасли страны является формирование и развитие современного конкурентоспособного туристического комплекса.**

## Республика Беларусь – государство в Восточной Европе

(на северо-западе граничит Литвой, на западе – с Польшей, на севере – с Латвией, на востоке – с Россией, на юге – с Украиной).



Территория  
207,6 тыс. км<sup>2</sup>



Население  
9,48 млн



Городское население  
78,4%



ВВП на душу населения  
14 тыс. BYN

### По данным ежегодного исследования группы Всемирного банка «Doing Business Report 2019» Республика Беларусь

В итоговом рейтинге поднялась на одну позицию и заняла

- **37 место из 190 стран** – одна из самых сильных позиций в СНГ.
- По версии Всемирного банка Беларусь вошла в число лидеров по показателю «Регистрация собственности», а также в первую тридцатку стран с наилучшими условиями осуществления предпринимательской деятельности по показателям «Подключение к системе электроснабжения», «Международная торговля», «Обеспечение исполнения контрактов», «Регистрация предприятий».
- За время участия в рейтинге в Беларуси проведено 39 реформ по улучшению деловой среды.

## Стабильная социально-политическая система

- Отсутствуют межнациональные и межконфессиональные конфликты.
- Уровень занятости составляет – 66,4%, уровень безработицы – 4,2%.
- По индексу человеческого развития Республика Беларусь занимает 53 место в мире.

## Сбалансированная экспортно-ориентированная экономика

- ВВП в 2020 году – 132 млрд BYN (57 млрд USD).
- Внешняя торговля товарами и услугами по состоянию на 01.07.2021 год – 42.4 млрд USD.
- Международные резервные активы (01.09.2021) – 8,5 млрд USD.
- Внешний государственный долг (01.08.2021) – 18,4 млрд USD.
- Уровень инфляции за август 2021 года относительно августа 2020 года – 9,8%.
- Ставка рефинансирования на 21.07.2021 – 9,25%.

 **белагропромбанк**  
лет  
новейшей  
истории





## Открытое акционерное общество «Белагропромбанк»

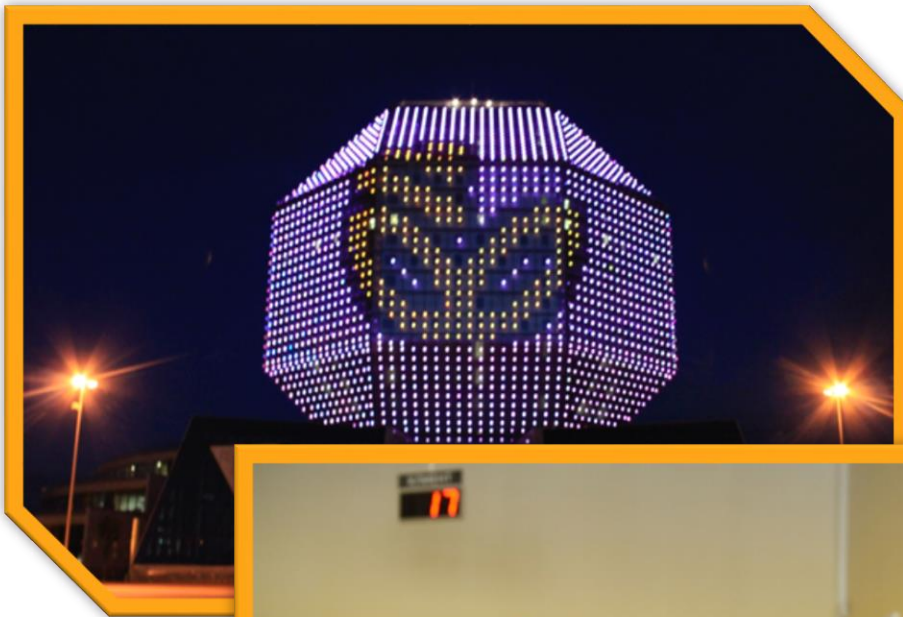
- Универсальный коммерческий банк с долей государства 96,6%
- Зарегистрирован 03.09.1991 (письмо Национального банка Республики Беларусь от 03.09.1991 №03005/184)
- Является головной организацией банковского холдинга
- Уполномоченный банк Правительства Республики Беларусь по обслуживанию государственных программ
- Более 36 000 корпоративных и 1 700 000 розничных клиентов

ОАО «Белагропромбанк» занимает лидирующие позиции в банковском секторе Республики Беларусь:

- №2 по величине уставного фонда, активов и депозитов клиентов
- 18 позиция в списке 25 крупнейших банков Центральной и Восточной Европа (Top 25: Central and Eastern Europe)
- Региональная сеть: ЦКО Центрального аппарата, 7 региональных дирекций, 290 центров банковских услуг и дополнительных офисов, Представительство в Итальянской Республике (г. Милан)
- Имеет стабильные рейтинги по оценкам международных агентств - Standard & Poor's: B, прогноз: негативный

## ОАО «Белагропромбанк» является активным участником на мировом финансовом рынке

- Сотрудничает более чем со 100 иностранными финансовыми организациями из различных стран мира
- Акцептован 18 национальными агентствами по страхованию экспортных кредитов
- Входит в число лидеров среди кредитных финансовых организаций Республики Беларусь по объёмам привлечения кредитных ресурсов на международных рынках капитала.



## **Главный офис ОАО «Белагпропромбанк»**

Республика Беларусь, 220036, г. Минск, пр.

Жукова, 3

Телекс: 25 21 13 APBRB BY

S. W. I. F. T.: BAPBBY2X

E-mail: info@belapb.by

Председатель Правления: Лысюк Анатолий  
Анатольевич

### **Ответственный исполнитель**

Директор Центра реализации  
инвестиционных проектов ОАО  
«Белагпропромбанк»

Гущеня Анжелика Петровна

Республика Беларусь, 220018, г. Минск,

ул. Шаранговича, 4

Телефон: +375 17 359 11 60

E-mail: a.gushhenya@belapb.by