



белагропромбанк  
традиции будущего

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

---

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ  
ЭКОТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС  
«ПАРК ДУБРОВА»



# СОДЕРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА .....	4
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	6
МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ .....	8
ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ .....	10
ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	12
ВОЗМОЖНОСТИ ПРОЕКТА .....	14
БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ .....	16
ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА .....	18
ПОТЕНЦИАЛ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ.....	20
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ .....	22
ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА .....	24
КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ .....	26





белгпромбанк  
традиции будущего

# РЕЗЮМЕ ПРОЕКТА

---

ОАО «Белагропромбанк» приглашает инвесторов к совместной реализации 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».

Одним из основных преимуществ проекта «Парк Дуброва» является 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.

В настоящий момент для реализации проекта имеется полностью подготовленная для активной стадии строительства территория (выполнены ландшафтные работы, установлено ограждение, к участку подведены коммуникации (электричество, газ)). На реализацию подготовительной стадии израсходовано порядка 6 млн. долл. США.

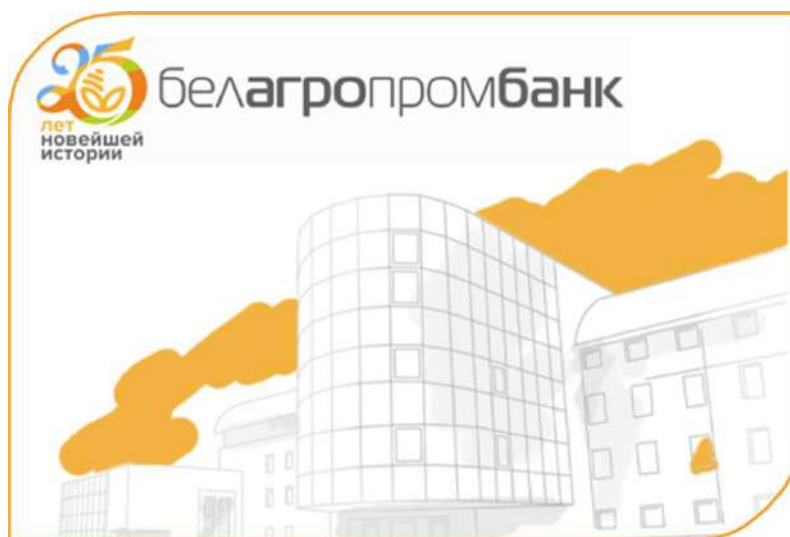
При реализации проекта возможно получение налоговых льгот, предусмотренных национальным законодательством.

---

Инвестиции в туристическую отрасль Республики Беларусь имеют высокую привлекательность - Всемирный совет по туризму и путешествиям (World Travel & Tourism Council) включил Беларусь в топ-10 стран, где в 2016 году ожидается наибольший темп роста инвестиций в туристическую отрасль.

Республика Беларусь имеет благоприятный инвестиционный климат и постоянно совершенствует инвестиционную привлекательность – в 2015 году Беларусь поднялась на 13 позиций в рейтинге условий ведения бизнеса в рейтинге Doing Business 2015 и заняла 44-е место из 189 стран.





белагпропромбанк  
традиции будущего

# ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Цель привлечения инвестора

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

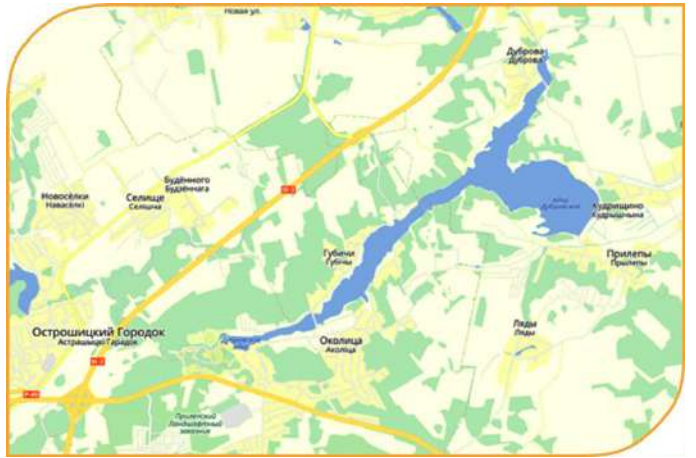
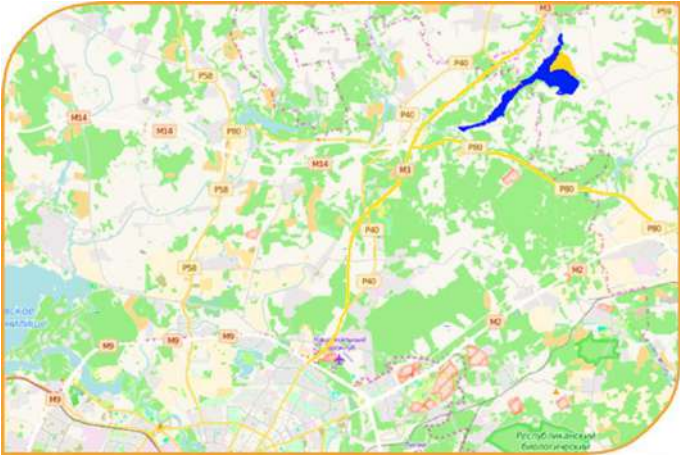
## Форма сотрудничества

- 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.
- Возможным вариантом сотрудничества является создание совместного предприятия с долей участия инвестора более 50%.
- Для завершения реализации проекта инвестор имеет возможность воспользоваться кредитованием ОАО «Белагропромбанк».

## Преимущества проекта «Парк Дуброва»

- Свободный выбор направления – не смотря 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.





белагропромбанк  
традиции будущего

# МЕСТО РАСПОЛОЖЕНИЯ

Многофункциональный экотуристический комплекс «Парк Дуброва» расположен

- Минская область, Смолевичский район, Прилепский сельсовет, район между деревнями Дуброва и Кудричино.
- Дубровское водохранилище создано в 1984 г. на р.Усяжа в месте её впадения в р.Дубровка: длина – 5,5 км., ширина – 1,25 км., площадь водного зеркала – 3,45 км<sup>2</sup>, максимальная 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.

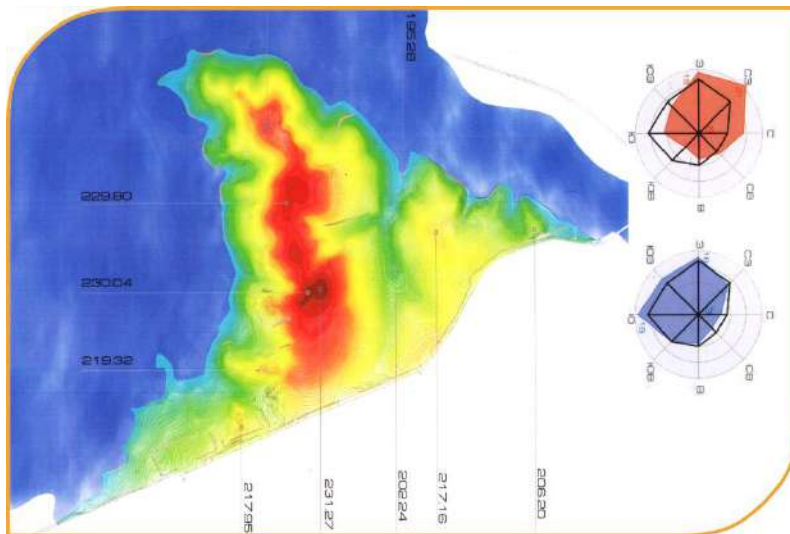
Трасса М1/Е30 – основная транзитная дорога в Республике Беларусь, является частью европейского маршрута Е30 и панъевропейского транспортного коридора II Берлин – Нижний Новгород.

- Расстояние от автомагистрали М3 (Минск – Витебск) – 5 км.
- Железнодорожного сообщения нет.

## Прилегающая территория

- Окружающая местность представляет собой долину, имеющую небольшие холмы и возвышенности. Дубровское водохранилище отличается от других близлежащих озер наличием песчаных и галечных пляжей. Используется как зона активного отдыха жителей столицы и для рыболовства.
- Располагается в рекреационной зоне Республиканского центра олимпийской подготовки по зимним видам спорта «Раубичи».
- На близлежащей территории, помимо спортивного комплекса, располагаются малые населенные пункты и коттеджные поселки.
- Прилегающие земли частично используются в сельскохозяйственном обороте. Промышленные объекты отсутствуют.





# ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ

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.



белагропромбанк  
традиции будущего

# ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Инвестиции в подготовительные работы составили около \$6 млн.

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

## Обустройство пляжной зоны

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

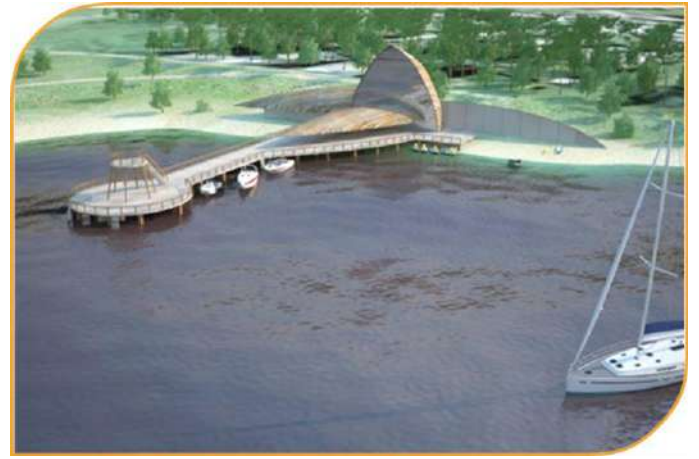
## Обустройство рыболовной зоны

- Построено здание КПП с въездными воротами (с подключением к инженерным сетям и пожарной сигнализации), охраняемая 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.





# ВОЗМОЖНОСТИ ПРОЕКТА

Проект «Парк Дуброва» не привязан к определенному направлению в туризме, инвестор имеет право выбора направления дальнейшей реализации проекта:

- Парк развлечений,
- Парк аттракционов,
- Тематический парк,
- Смешанный парк и пр.

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

- Гостиничный комплекс;
- Ресторан, кафе, игровой клуб;
- Торговые ряды, ремесленнические мастерские;
- Зоопарк, контактный зоопарк, вольеры с животными;
- Аквапарк.

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 игровых лабиринтов, веревочных городков, троп здоровья.

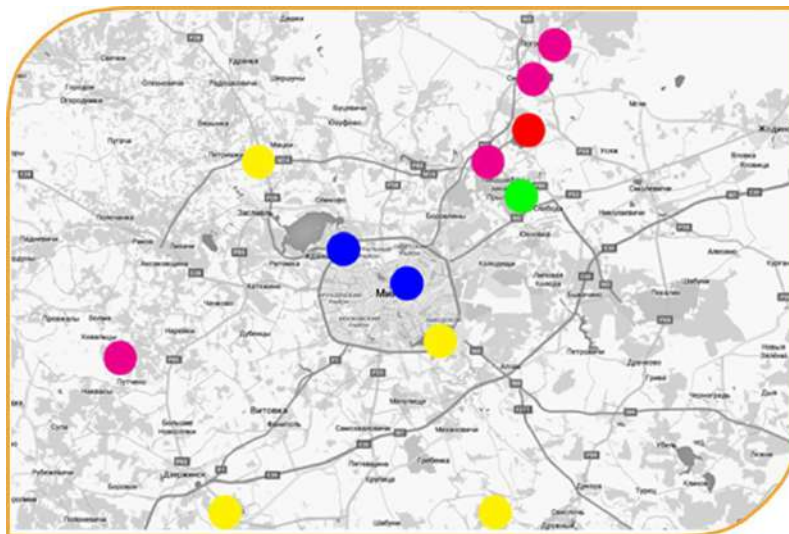
Площадь поверхности водохранилища позволяет организовать:

- 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 многое другое.





белагропромбанк  
традиции будущего

# БЛИЖАЙШЕЕ ОКРУЖЕНИЕ

В регионе реализации проекта расположены значимые туристические объекты

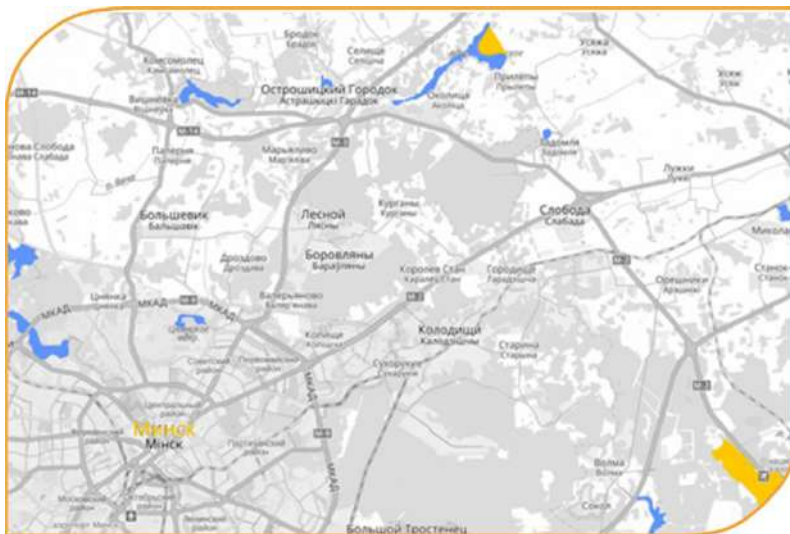
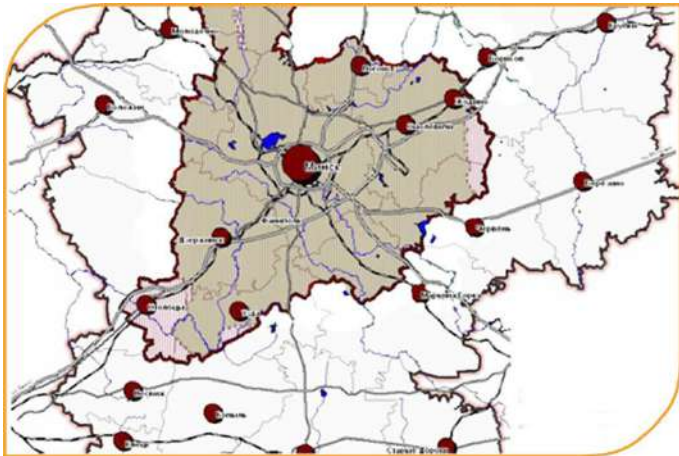
- Олимпийский спорткомплекс «РАУБИЧИ» (спорткомплекс располагает комфортабельной гостиницей на 190 мест, спортивно-туристическим лагерем из 16 домиков, рестораном, пиццерией и двумя барами в здании гостиницы);
- Горнолыжный центр «СИЛИЧИ» (многофункциональный развлекательно-оздоровительный комплекс, на территории которого располагается коттеджный городок, гостиница, оздоровительный центр, ресторан, два кафе и мультифункциональный центр);
- Горнолыжный 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, лыжеролерная 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.

Инфраструктура развлечений и отдыха столичного региона представлена:

- Историко-культурный комплекс «Линия Сталина»;
- Музейный комплекс старинных народных ремесел «Дудутки»;
- Парк активного отдыха «Якутские горы»;
- Центр экологического туризма «Станьково»;
- Центр водных развлечений аквапарк «Лебяжий»;
- Минский городской зоопарк;
- Оздоровительный комплекс аквапарк «Фристайл».





# ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОЕКТА

## Доступ к рынку

- 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: г.Минск является крупнейшим внутренним рынком с самой высокой платежеспособностью.

## Местоположение

- Туристический кластер: «Парк Дуброва» располагается в пределах крупнейшего туристического кластера и будет использовать синергетический эффект от близлежащих объектов.
- Прибрежная территория: расположение объекта на берегу крупного водоема и протяженная прибрежная полоса позволят реализовать уникальный проект не имеющий аналогов.

## Низкий уровень потенциальной конкуренции

- Объект располагается в зоне особого контроля за распределением и использованием земель, что создает высокие барьеры вхождения на рынок.
- Отсутствие аналогичных условий для создания конкурирующего объекта (на территории Минского района имеется 8 водохранилищ, из них только 4 имеют площадь поверхности более 2 км<sup>2</sup>).





белагропромбанк  
традиции будущего

# ПОТЕНЦИАЛ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОТРАСЛИ

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

- В 2016 году инвестиции в туристическую отрасль Беларуси вырастут на 12% и страна окажется на 6-м месте в мире по этому показателю.
- Вклад туризма в ВВП Беларуси в 2015 году составил 1,7% и будет уверенно расти до 5-7% к 2026 году.
- Доля занятых в туризме Беларуси составляет 1,6% от числа занятых.

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

- В 2014-ом году белорусы заняли первое место по количеству выданных шенгенских виз – 880 тысяч.
- 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 1235 объектов.
- В Государственный список историко-культурных ценностей Беларуси включено 5379 недвижимых объектов.

Государство заинтересовано в развитии туристической отрасли – принята Государственная программа развития туризма на 2016 – 2020 годы «Беларусь гостеприимная»

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



MOODY'S  
INVESTORS SERVICE

• B- /стаб.

STANDARD  
& POOR'S

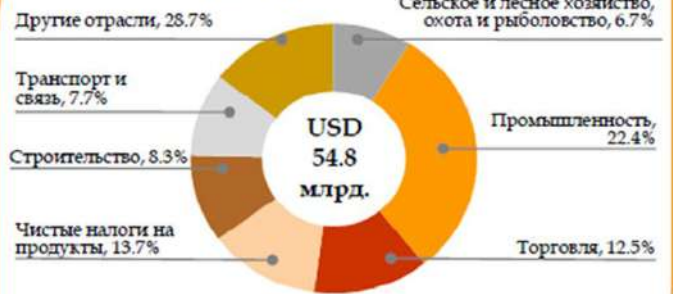
• B- /стаб.

FitchRatings

• Caa1 /нег.



### Структура ВВП в 2015 г.



белагропромбанк  
традиции будущего

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ

Республика Беларусь — государство в Восточной Европе (на северо-западе граничит - с 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 - 9,5 млн.чел.;
- ВВП (ППС) на душу населения - 17,4 тыс.\$;
- Доля городского населения - 77%;
- Минская агломерация - 28% общей численности.

## Стабильная социально-политическая система

- Отсутствуют межнациональные и межконфессиональные конфликты;
- Экономически активное население составляет – 47%, безработица – 1%;
- По индексу человеческого развития занимает 53 место в мире.

## Сбалансированная экспорто-ориентированная экономика

- ВВП в 2015г. - 54,8 млрд.\$;
- Внешняя торговля товарами и услугами за 2015 год – 65,6 млрд.\$;
- Золотовалютные резервы (01.04.2016г.) – 4,2 млрд.\$;
- Внешний государственный долг (01.03.2016г.) – 12,5 млрд.\$;
- Уровень инфляции в 2015 году – 12%;
- Ставка рефинансирования на 01.07.2016г. – 20%.

## По данным ежегодного исследования группы Всемирного банка «Doing Business Report 2015» Республика Беларусь

- В итоговом рейтинге поднялась на 13 позиций и заняла 44 место из 189 стран - одна из самых сильных позиций в СНГ;
- По показателю «Международная торговля» поднялась на 120 пунктов и заняла 25 позицию – лидирующая позиция среди стран ЕАЭС;
- Существенные улучшения Беларусь продемонстрировала по показателям: условия регистрации бизнеса, регулирование трудовых отношений, защита миноритарных инвесторов.





Ключевые финансовые показатели	9 мес. 2015 млрд. бел. руб	9 мес. 2015 млн. долл. США
Активы	92 697	5 236
Капитал	14 284	807
Кредиты, предоставленные клиентам	62 778	3 546
Средства клиентов	53 782	3 038
Прибыль	131	7,4
Коэффициент достаточности капитала первого уровня, %	18,3	18,3

*Источник: Данные за 9 мес. 2015 года по МСФО (не подтверждены аудитом)*



# ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА

## Открытое акционерное общество «Белагропромбанк»

- Универсальный коммерческий банк с долей государства 99%
- Зарегистрирован 03.09.1991 (письмо Национального банка Республики Беларусь от 03.09.1991 №03005/184);
- Является головной организацией банковского холдинга (в составе холдинга 4 дочерних предприятия);
- Агент Правительства Республики Беларусь по реализации государственных программ;
- Порядка 50 000 корпоративных и 2 000 000 розничных клиентов.

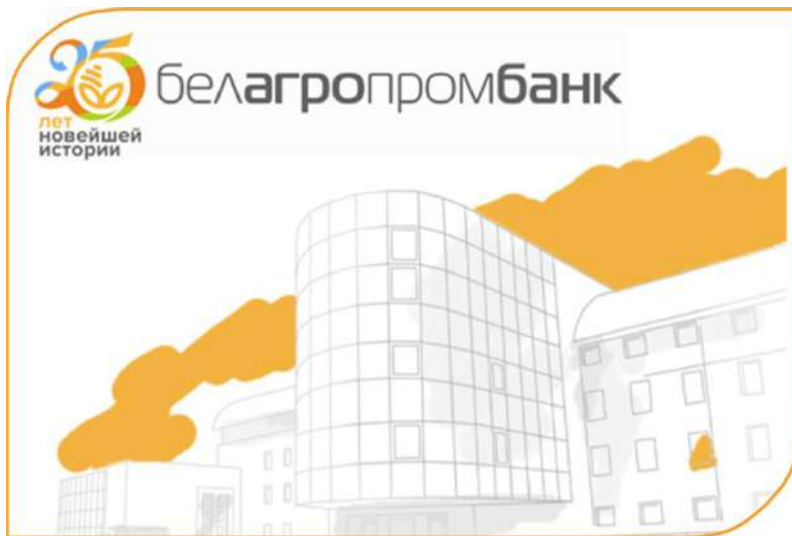
## ОАО «Белагропромбанк» занимает лидирующие позиции в банковском секторе Республики Беларусь

- №2 по величине уставного фонда и капитала, размеру активов и депозитов;
- 18 позиция в Top 25: Central and Eastern Europe 2014 – TheBanker;
- Региональная сеть: 7 филиалов и 278 РКЦ, Представительство в Итальянской Республике (г.Милан);
- Имеет стабильные рейтинги по оценкам международных агентств - Standard & Poor's: B-, Стабильный прогноз (на суверенном уровне).

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

- Сотрудничает более чем со 100 банками из 30 стран мира;
- Акцептован 18 ЭКА для участия в софинансировании торговых операций клиентов банка;
- Входит в число лидеров среди кредитных финансовых организаций Республики Беларусь по объёмам привлечения кредитных ресурсов на международных рынках капитала.





# КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ

---

## Главный офис ОАО «Белагропромбанк»

- Адрес: Республика Беларусь, 220036, г. Минск, проспект Жукова, 3
- Телекс: 25 21 13 APBRB BY
- S. W. I. F. T.: BAPBKY2X
- E-mail: info@belapb.by
- Председатель Правления: Лысюк Анатолий Анатольевич

## Ответственный исполнитель:

- Некраш Владимир Александрович
- Телефон раб.: +375 17 359 11 58
- Тел. моб.: +375 29 605 21 65
- E-mail: v.nekrash@belapb.by

