



МОСКОВСКАЯ
БИРЖА

termoland®

Termoland: День инвестора

19 мая 2026 года в 10:00



@ TERMOLAND_INVEST

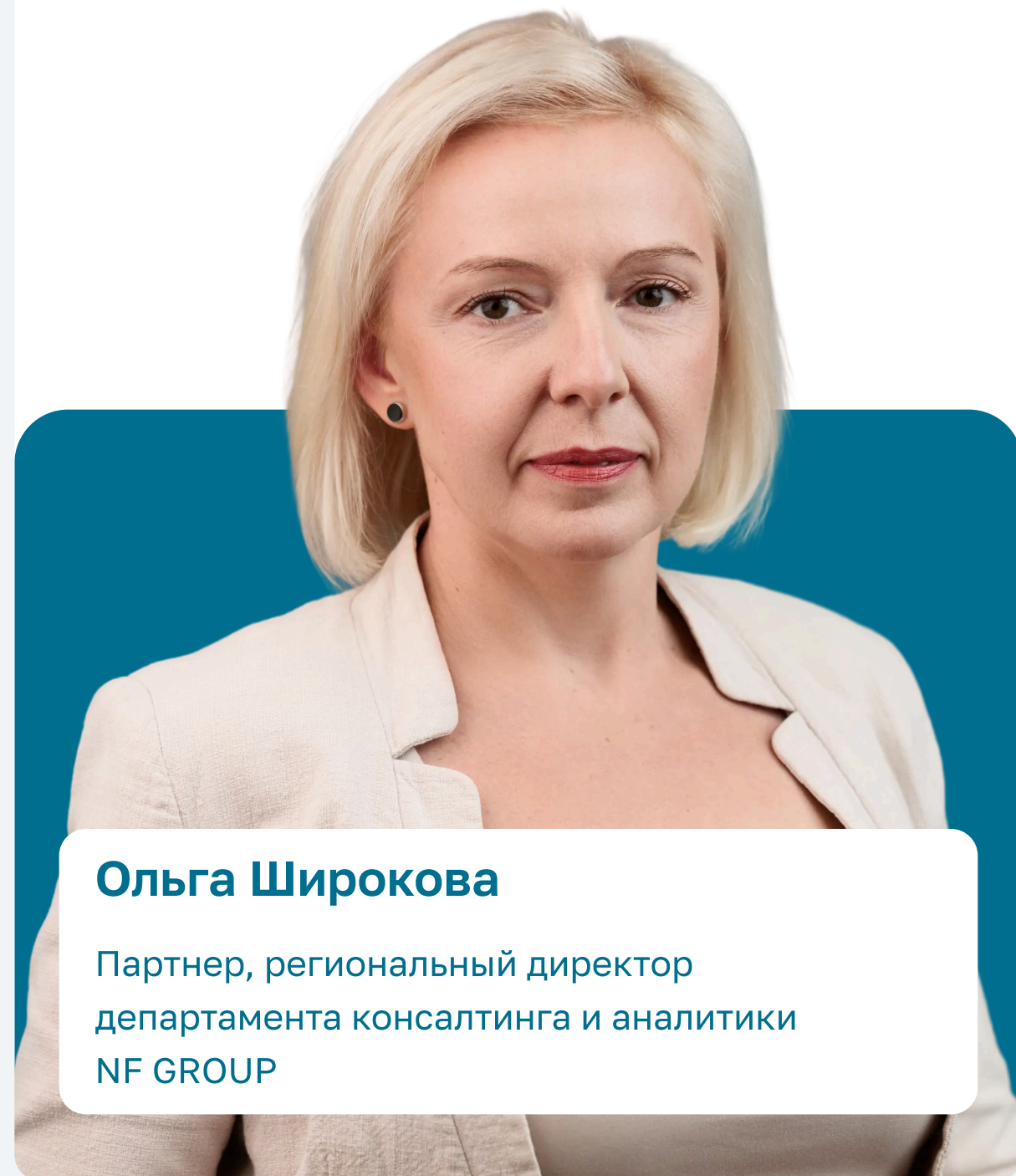




Содержание встречи

Блок 1

Обзор рынка термальных комплексов



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

Блок 2

**Термолэнд —
все о компании**

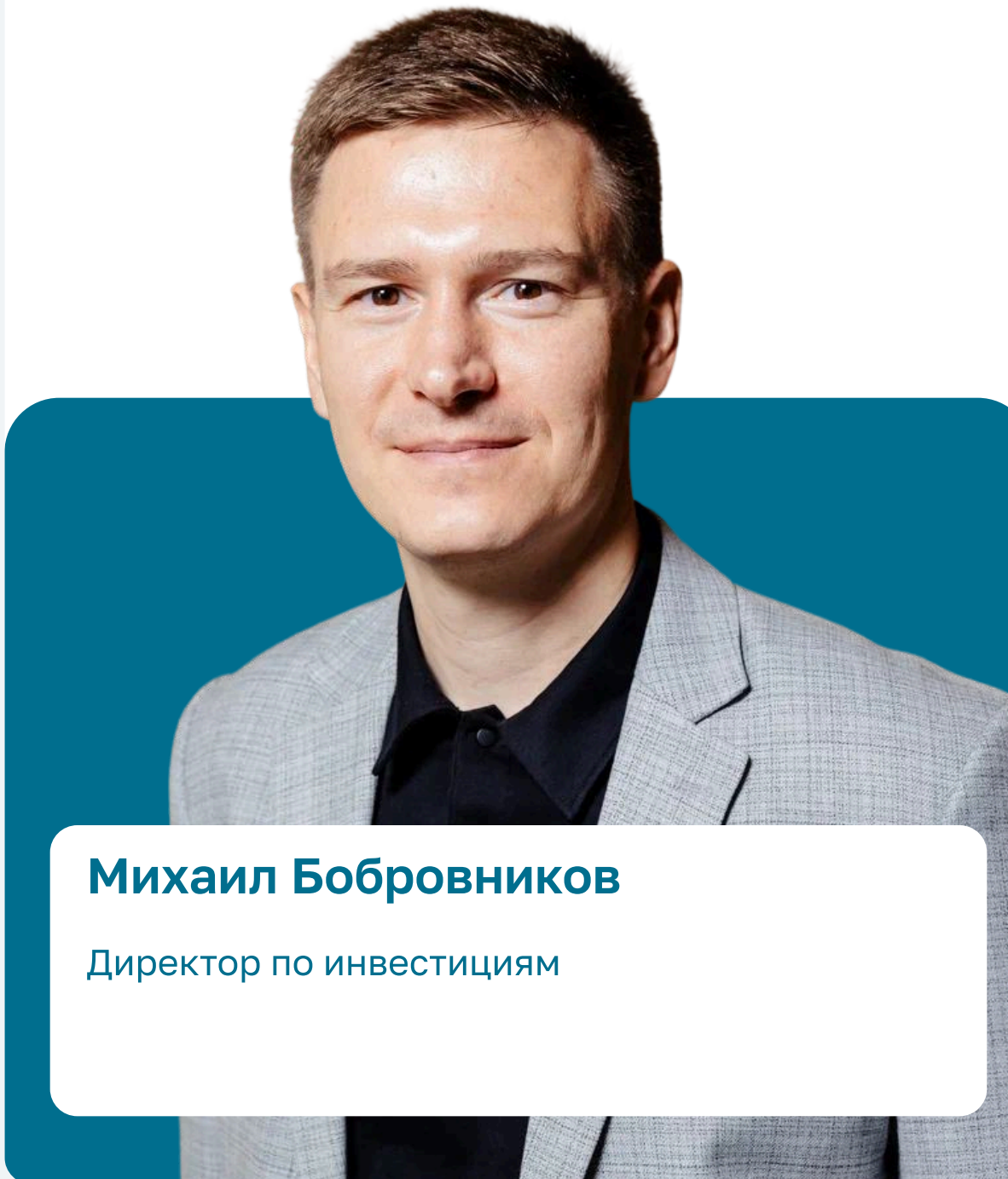


Егор Храмов

Член Совета директоров ГК «Основа»,
Управляющий партнёр Termoland

Блок 3

**Инвестиции в сеть
Термолэнд**



Михаил Бобровников

Директор по инвестициям

Блок 4

**Вопросы и ответы
от аудитории**



Модератор — Антон Сырников

Владелец продукта «Коллективные
инвестиции» в Департаменте фондового рынка
Московской Биржи



Блок 1

Обзор рынка термальных комплексов



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор департамента
консалтинга и аналитики NF GROUP



Про NF GROUP

Коммерческая недвижимость

- Офисная недвижимость
- Торговая недвижимость, в т.ч. стрит-ритейл
- Складская и индустриальная недвижимость
- Гостиничная и курортно-рекреационная недвижимость
- Комплексное развитие территорий

Жилая недвижимость

- Городская недвижимость
- Загородная недвижимость
- Зарубежная недвижимость

Форматы гостиничной и курортно-рекреационной недвижимости

- Курортные территории
- Городские отели / апарт-отели
- Загородные гостиничные комплексы
- Санаторно-курортные объекты
- Акватормальные комплексы (термы)**
- Спа / велнес-отели, оздоровительные центры
- Конгресс-отели

Про NF GROUP



Гостиничная и курортно-рекреационная недвижимость



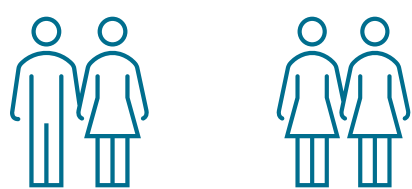
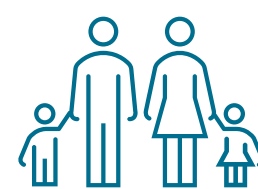
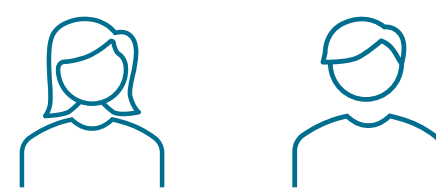
Виды работ

- › Анализ наилучшего использования земельных участков / объектов недвижимости
- › Разработка концепции проекта
- › Аудит проекта / оптимизация проекта / экспертное заключение
- › Бизнес-план
- › Маркетинговые исследования
- › Подготовка финансовой модели
- › Подбор операторов
(в т.ч. гостиничных, терм, спа, общественных пространств)
- › Операционный due diligence / комплексная проверка актива
- › Оценка объекта
- › Сопровождение разработки архитектурной концепции проекта

География проектов



Место в велнес-культуре

Наполнение	 Бассейны - Основной бассейн / спортивный / детский можно включить: - Уличный / с выплывом - Зона лежаков - Гидромассажи - Баня	 Банные КОМПЛЕКСЫ - Банная инфраструктура - Купели - Спа-процедуры - Фуд-инфраструктура	 Спа-комплексы - Бассейн / купель и баня - Спа-процедуры - Велнес-зоны	 Аквапарк - Региональный формат - Множество водных зон - Развлекательная / детская инфраструктура - Зоны отдыха - Программа мероприятий - Фуд-инфраструктура - Магазины Вопрос сезонности для открытых объектов	 Термальные ИСТОЧНИКИ - Множество водных зон - Региональный формат - Спа-процедуры - Зоны отдыха - Программа мероприятий	 Акватермальные КОМПЛЕКСЫ - Банная инфраструктура - Множество водных зон - Развлекательная / детская инфраструктура - Зоны отдыха - Программа мероприятий - Фуд-инфраструктура - Магазины - Спа-процедуры - Велнес-зоны
	Недостаточно	Работает	Работает	Дорого	Если есть источник	New
Ключевая ЦА	 мужчины и женщины в возрасте от 18 до 50 лет с детьми	 мужчины и женщины в возрасте от 18 до 50 лет	 мужчины и женщины в возрасте от 30 до 50 лет	 семьи с детьми до 14 лет	 мужчины и женщины в возрасте от 30 до 60 лет	 мужчины и женщины в возрасте от 18 до 50 лет с детьми

Что это?

 **МИР:**
Определение и классификация сегмента по GWI

Термы – объекты, связанные с оздоровительным, рекреационным и терапевтическим использованием воды с особыми свойствами (включая термальную, минеральную и морскую воду).



Преимущественно рекреационные



Преимущественно оздоровительные



Преимущественно терапевтические или лечебные

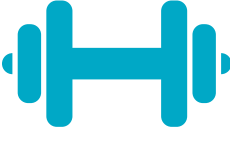


 **РОССИЯ:**
Акватермальные комплексы –
это оздоровительно-развлекательные центры для всей семьи:

- ✓ функционирующие круглый год
- ✓ площадью от 1 500 м²
- ✓ большой выбор бань (минимум 3–5 видов)
- ✓ холодные и теплые бассейны с гидромассажными / аэромассажными установками

Используемая вода является чаще всего искусственной, а не минеральной/геотермальной.

Формула акватермального комплекса

Обязательно	 Водная инфраструктура	 Банная инфраструктура	 Зоны отдыха
Дополнительно	 Детская инфраструктура	 Велнес-инфраструктура	 Фуд-инфраструктура
	 Спа-услуги	 Фитнес	 Термальный источник

Актуальность наполнения

Водные зоны



Уличный видовой бассейн, Green Flow, Красная Поляна, Россия



Бассейн в окружении живого сада, Therme Erding, Германия



Минеральные бассейны, «Итальянские термы», Россия



Бассейн с гидро- и аэромассажными установками, Oceanis Thermal & Spa, Россия



Искусственное течение с водоворотами, Therme Wien, Австрия



Джакузи в виде парящих чаш, Caldea, Андорра



Бассейн в виде пещеры, Aquardens, Италия



Бассейн-лабиринт, «Мореон», Россия

Мировой опыт *

31 386

объектов с термальными / минеральными водами, работающих в 130 странах

~1%

Доля сегмента от всего велнес-рынка, но прогнозируемый среднегодовой прирост один из наибольших (+10%)

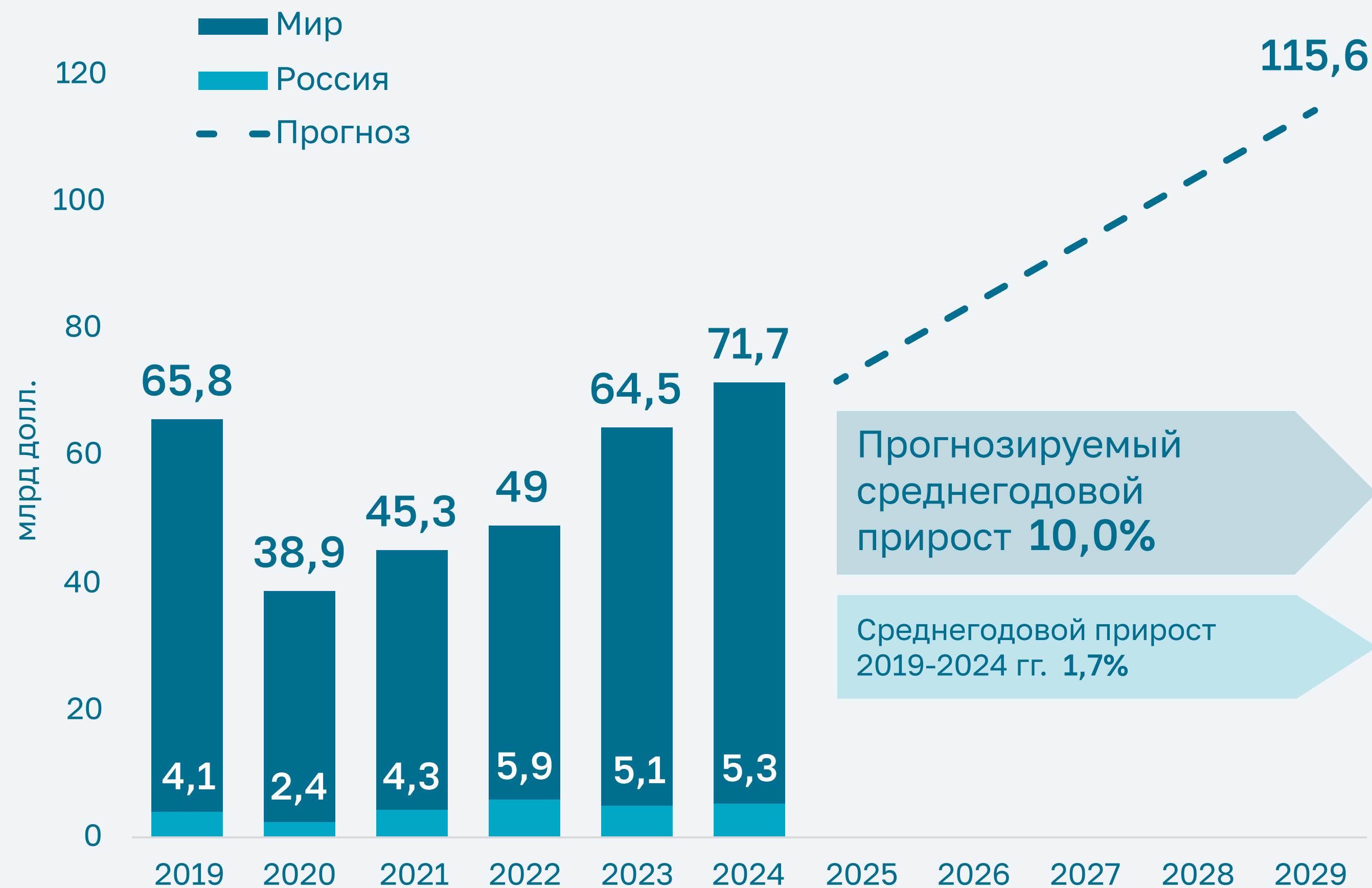
Россия

занимает 4 место в мире по объему выручки

(включая в выручку все сопутствующие сервисы данных объектов)

* - по данным Global Wellness Institute

Объем выручки акватермального сегмента и прогнозы роста



Источник: Global Wellness Institute

Мировой опыт. Крупные игроки



Therme Bucharest,
Румыния

THERMEGROUP

- 5 действующих комплексов в Румынии и Германии
- 8 проектов анонсировано к реализации по всему миру

Мега комплексы,
многофункциональные водные



QC Terme
Dolomiti, Италия

QC TERME spas and resorts

- 13 действующих комплексов в Италии, Франции и США
- 2 проекта анонсировано в Италии

Небольшой формат
(в основном ~1 000-6 000 м²)



AQUA DOME,
Австрия

VAMED VITALITY WORLD

the
relaxing
way
of life

- 6 действующих комплексов в Австрии

Крупные комплексы



Spreewald
Therme, Германия

KANNEWISCHER Collection

- 7 действующих комплексов в Германии

Классические комплексы
Наиболее распространен формат
5000-10000 м²



Tokyo Toyosu
Manyo Club,
Япония

万葉倶楽部 神戸ハーバーランド温泉

- >10 действующих комплексов в Японии

Формат онсэн



Gokurakuyu
Spa Hotel,
Китай

GOKURAKUYU HOLDINGS

- >20 действующих комплексов в Японии и Китае

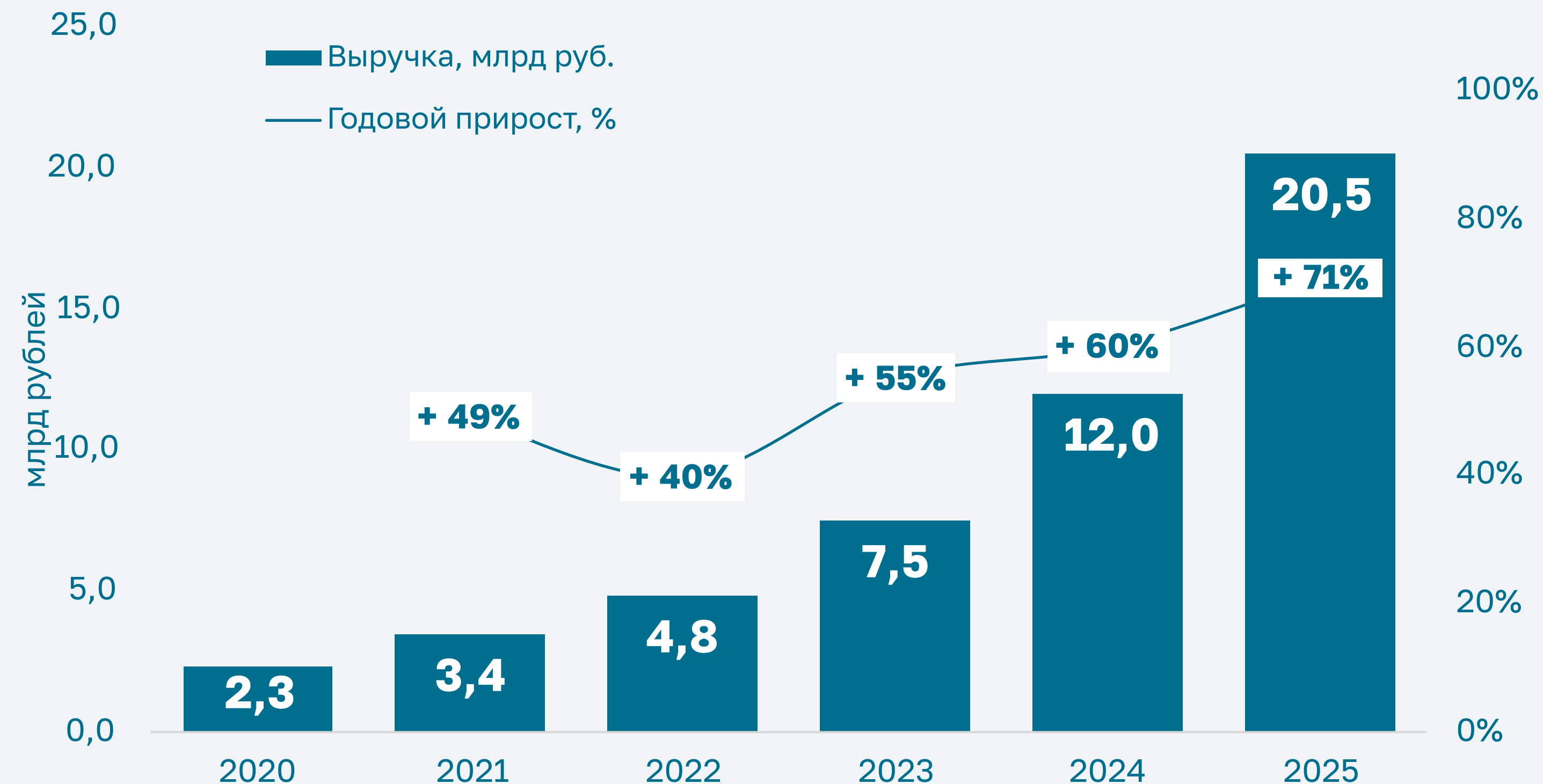
Формат онсэн

Россия. Объем рынка

>20 млрд руб. по итогам 2025 г.*

Основной прирост за счет ввода новых объектов

Динамика объема выручки рынка термальных комплексов



Источник: NF GROUP, БФО

* По данным государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности

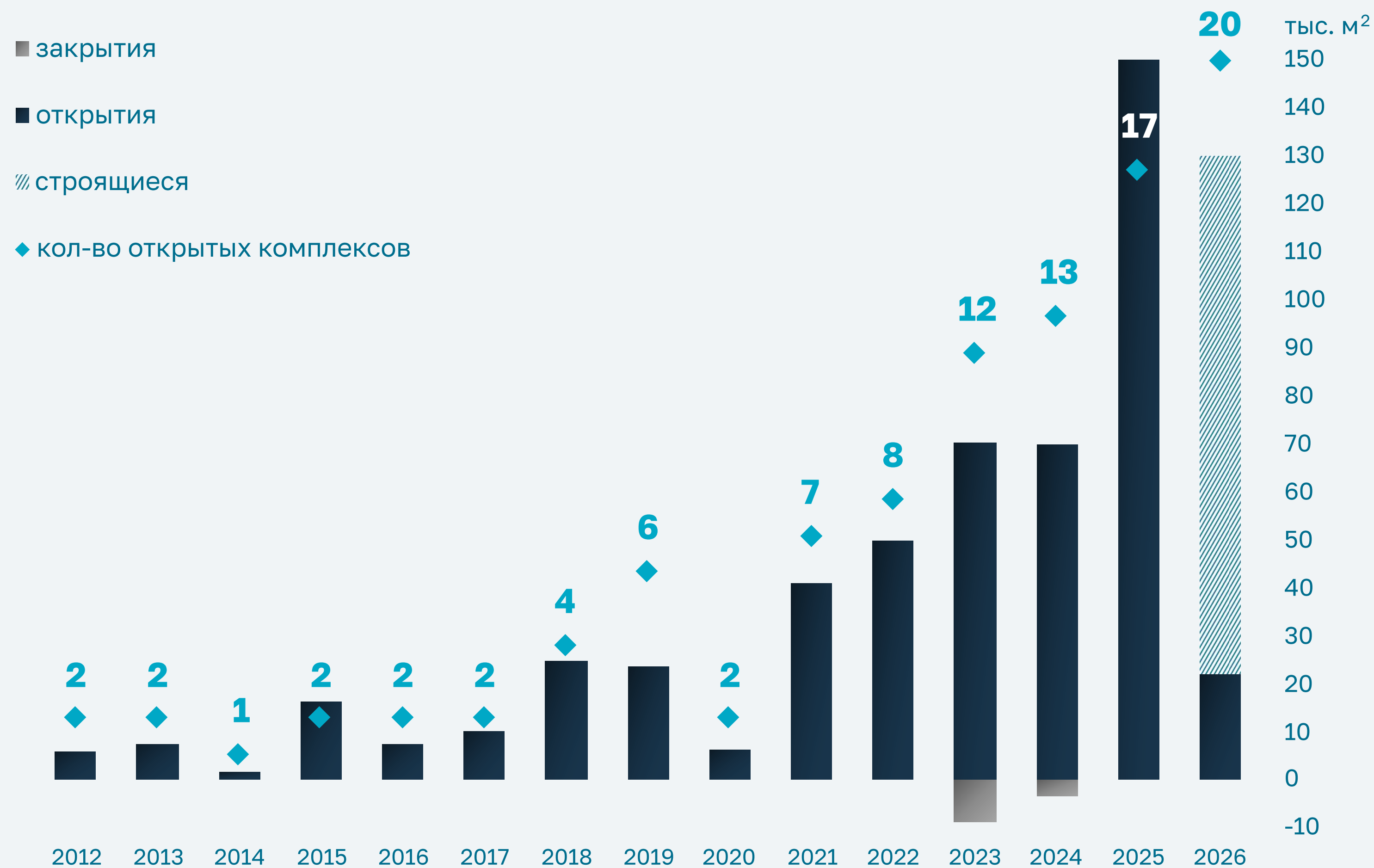
~250 млн

средняя годовая выручка термального комплекса в 2025 г.

Распределение выручки термальных комплексов России, 2025 г.



Объем предложения



Итого по итогам 2026 г.:

~100

объектов

>600

тыс. м²

действующего предложения

Актуальность наполнения

Интерактивные / иммерсивные зоны



Тропа «Водный рай»: 4 процедуры душа.
Aquardens, Италия



Проекция погоды,
QC Termemilano, Италия



Жидкий звук, Toscana Terme Bad Orb,
Италия



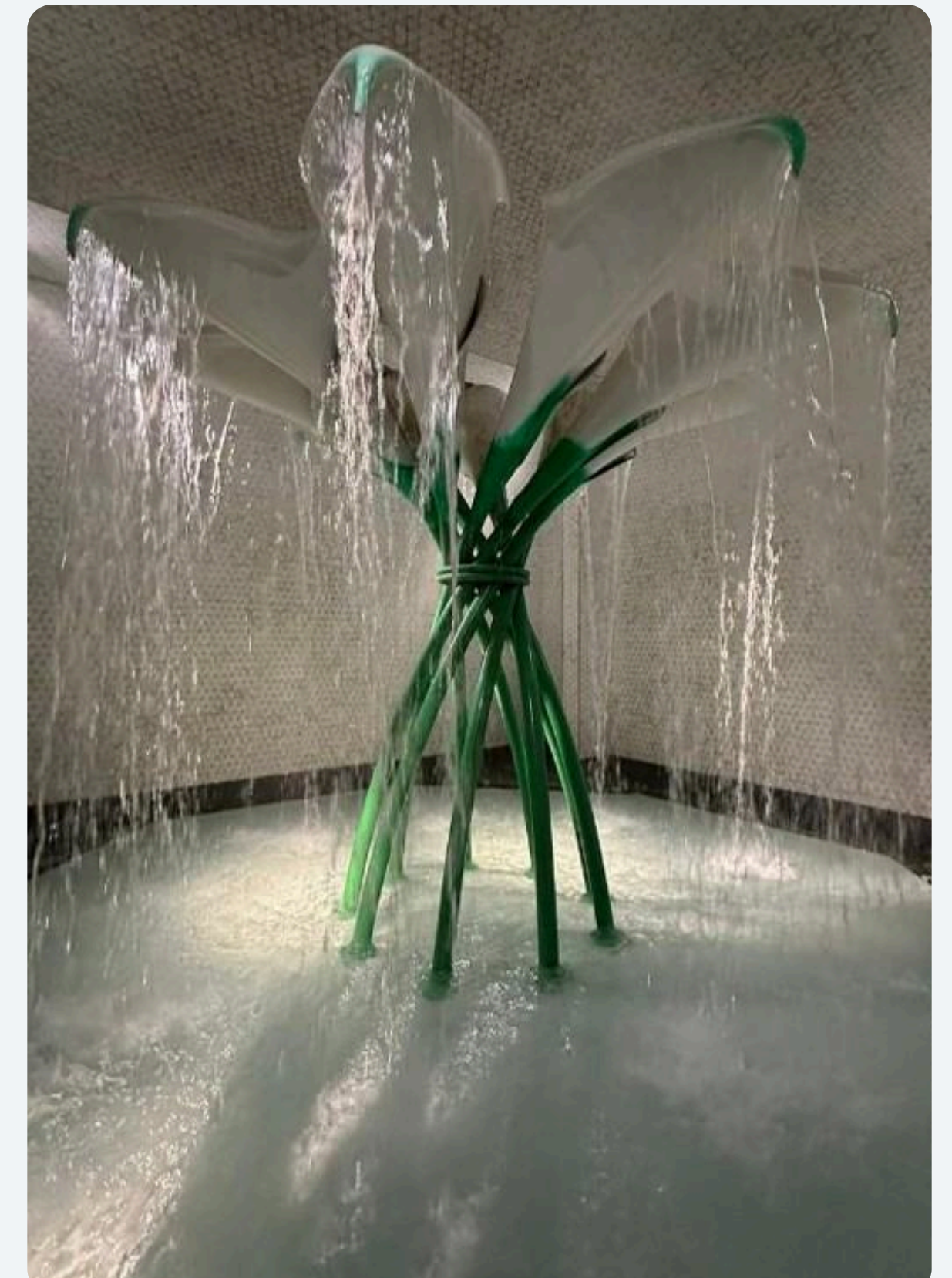
Иммерсивный бассейн, Therme Bad Steben,
Германия



Иммерсивное небо, Therme Euskirchen,
Германия



Душ-водопад в виде настоящего горного
ручья, AQUA DOME, Австрия



Душ Калла, Therme București,
Румыния

Актуальность наполнения

Детские зоны



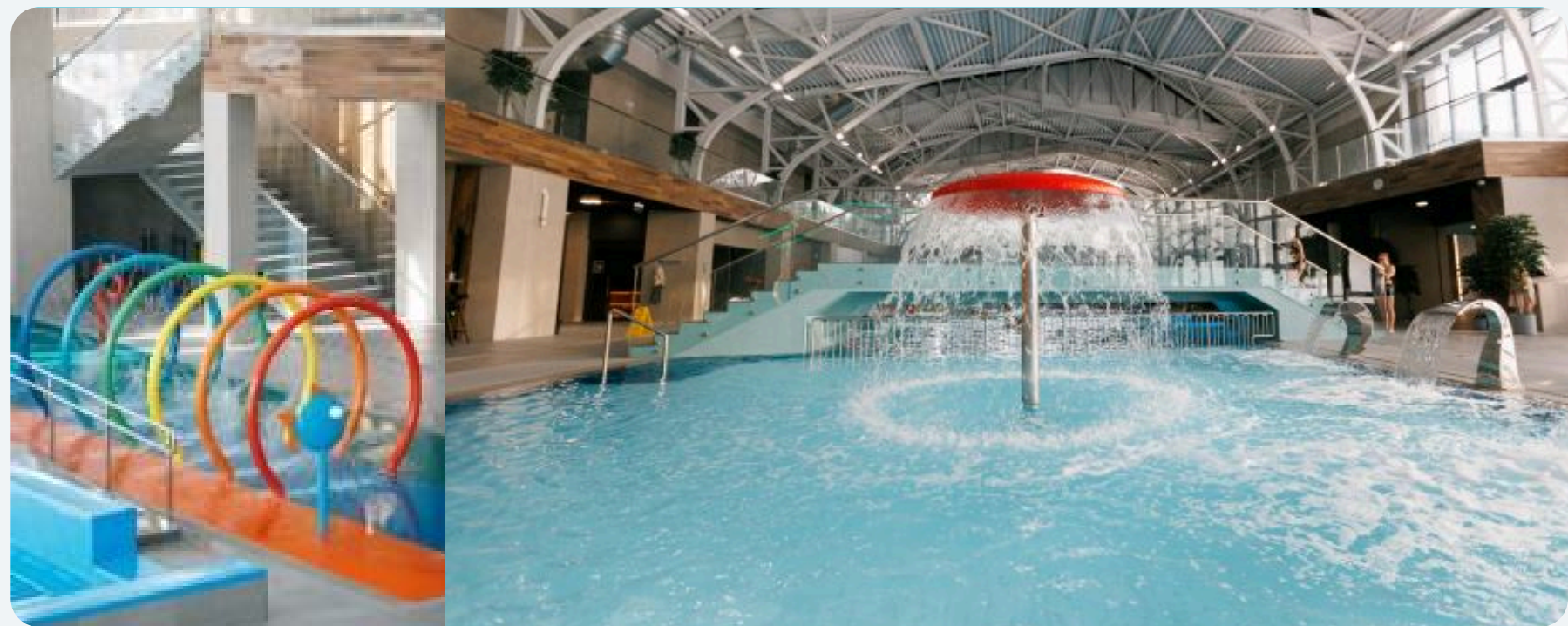
Интерактивные разбрызгиватели, Therme Wien, Австрия



Детский бассейн, «Мира Термы», Россия



Фигуры-разбрызгиватели (стимулирование рефлексов).
Therme București, Румыния



Детский бассейн, «Термы ЮГА»,
Россия



Детская зона. AQUA DOME,
Австрия

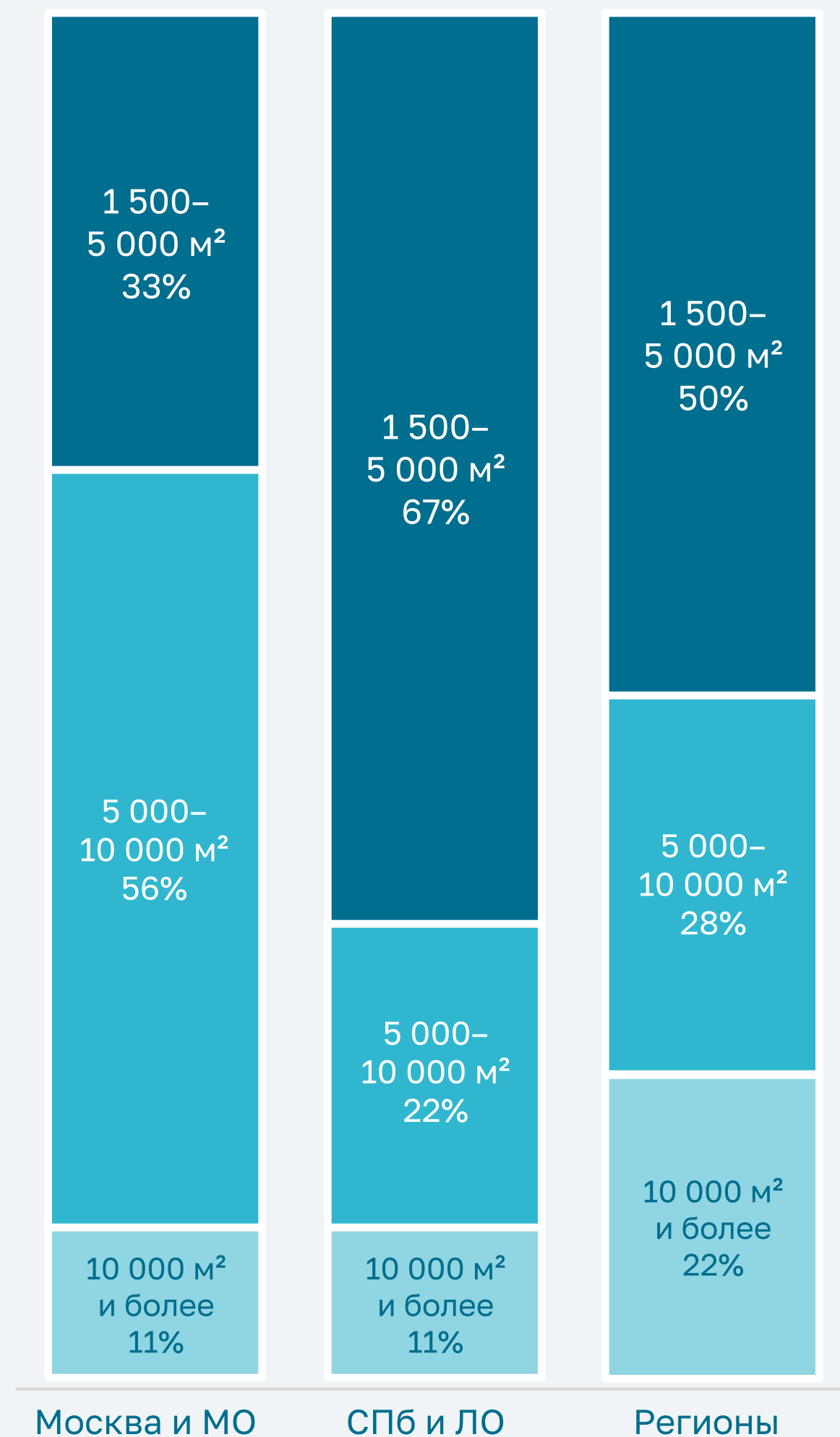


Детский бассейн с горками,
«Море Парк», Россия



Детская аквазона, «Новые
Термы», Россия

Форматы



1 500–5 000 м²

Малый формат

Наиболее распространен в отелях (70% всех термальных комплексов в отелях), а также в отдельно стоящих зданиях (41% термальных комплексов).

5 000–10 000 м²

Крупные комплексы

Функционируют, как правило, обособленно в этом формате представлено 44% действующих объектов ОСЗ и 31% объектов в составе торговых центров.

Более 10 000 м²

Полноценные термальные курорты

Представлен единичными объектами в России, но уже к концу 2026 г. доля займет более 20% всего предложения (при условии открытия всех анонсированных комплексов)

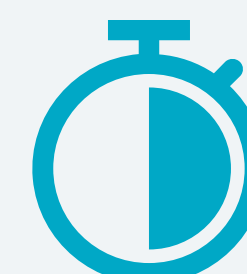
Зона охвата*



15-30 мин.



Термальный курорт «Лето», Челябинск



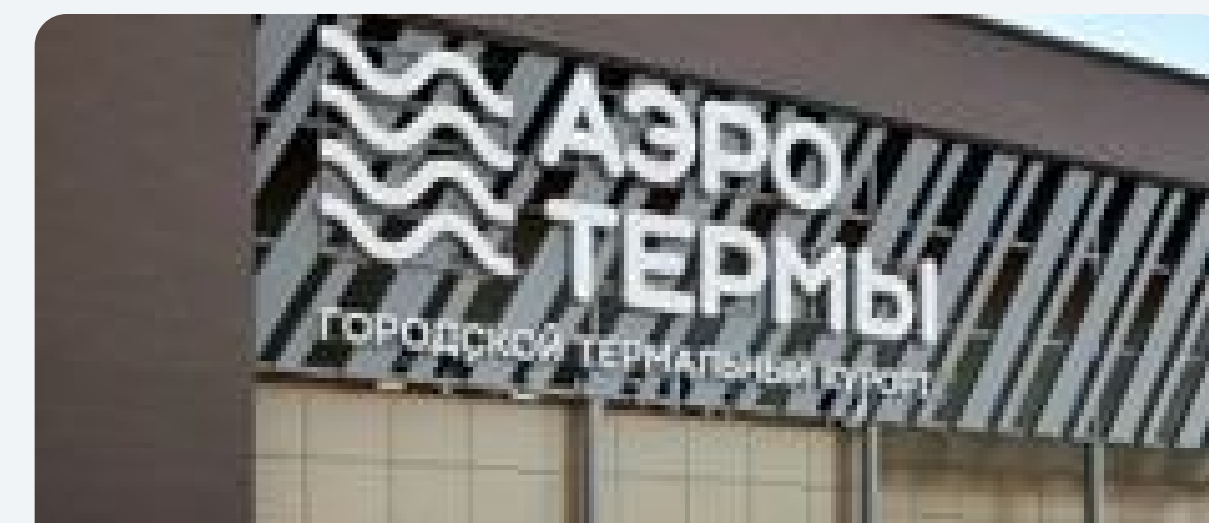
30-60 мин.



«Калужские термы», Калуга



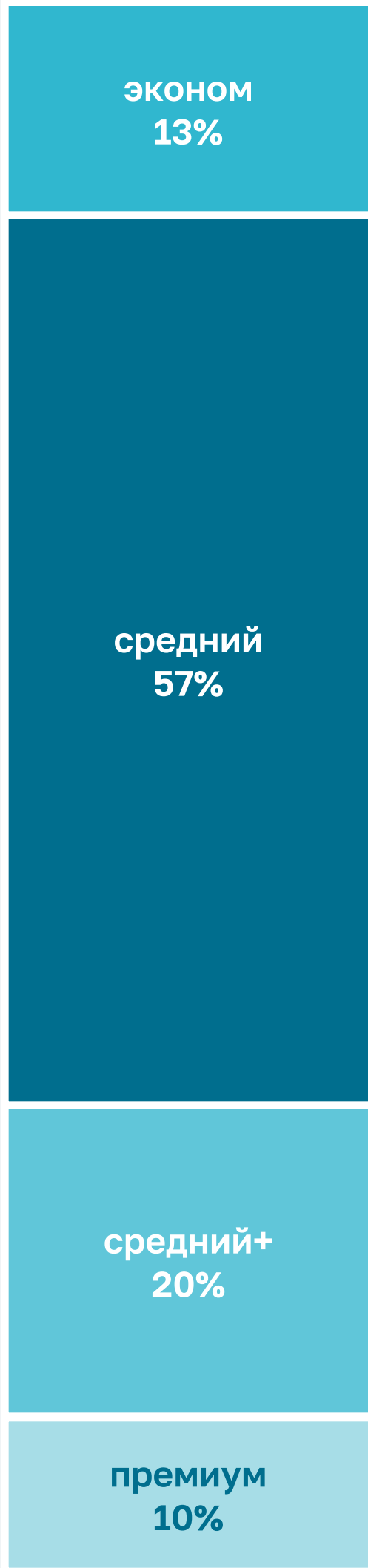
60-90 мин.



«АЭРОТЕРМЫ», Брянск

* Зона охвата подразумевает время, которое человек готов потратить на дорогу на автомобиле до объекта.

Классификация



- › По мере развития рынка термальных комплексов в России постепенно формируется дифференциация объектов по классам.
- › Основную долю в структуре предложения занимает

Критерии классификации:

	✓	Вариативность инфраструктуры
	✓	Наличие детских зон
	✓	Формат и разнообразие дополнительных услуг
	✓	Набор услуг, включенных в стоимость билетов
	✓	Единовременная вместимость
	✓	Контроль посещаемости (посещение по записи, ограниченное количество билетов, «дни тишины» и пр.)
	✓	Качество отделки и используемые материалы
	✓	Наличие и качество халатов, тапочек и полотенец
	✓	Качество и разнообразие фуд-инфраструктуры

Эконом



«Термы Науτικο», Видное
(Московская область)

Средний



Termoland,
Москва

Средний+



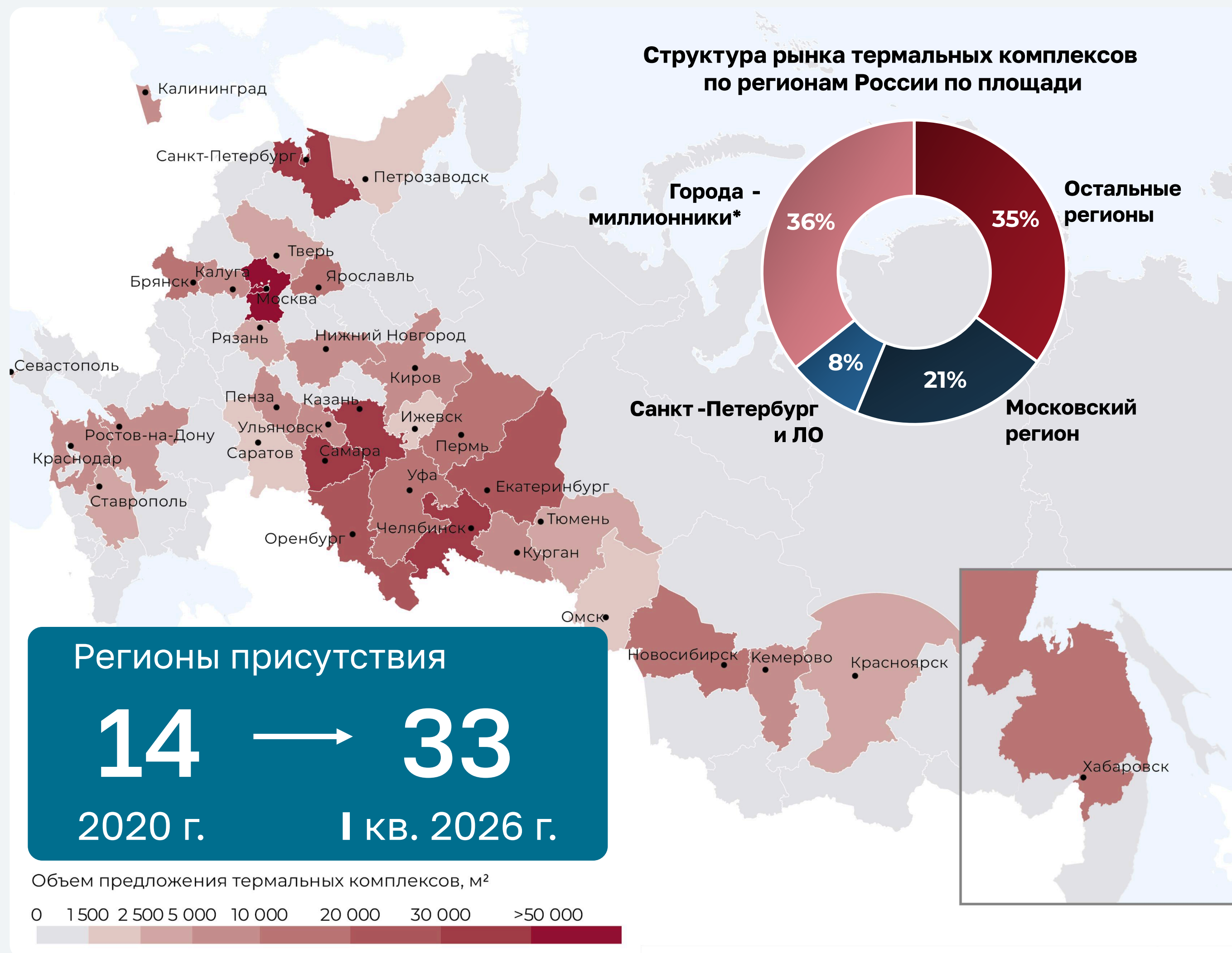
«Мира Термы»,
Новосибирск

Премиум



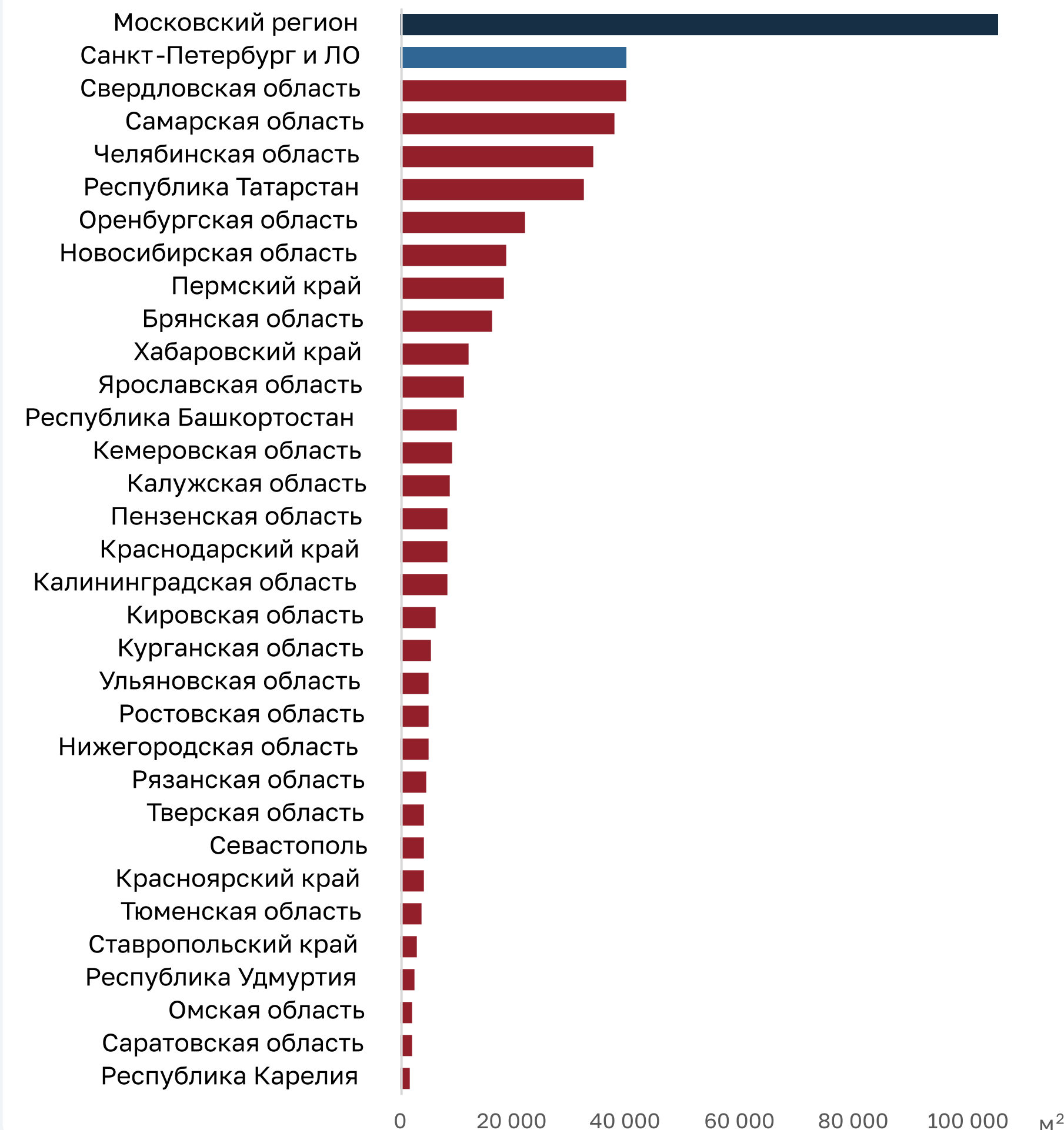
ОНТАКАI,
Ленинградская область

География российского рынка



* Города-миллионники за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Структура предложения по регионам

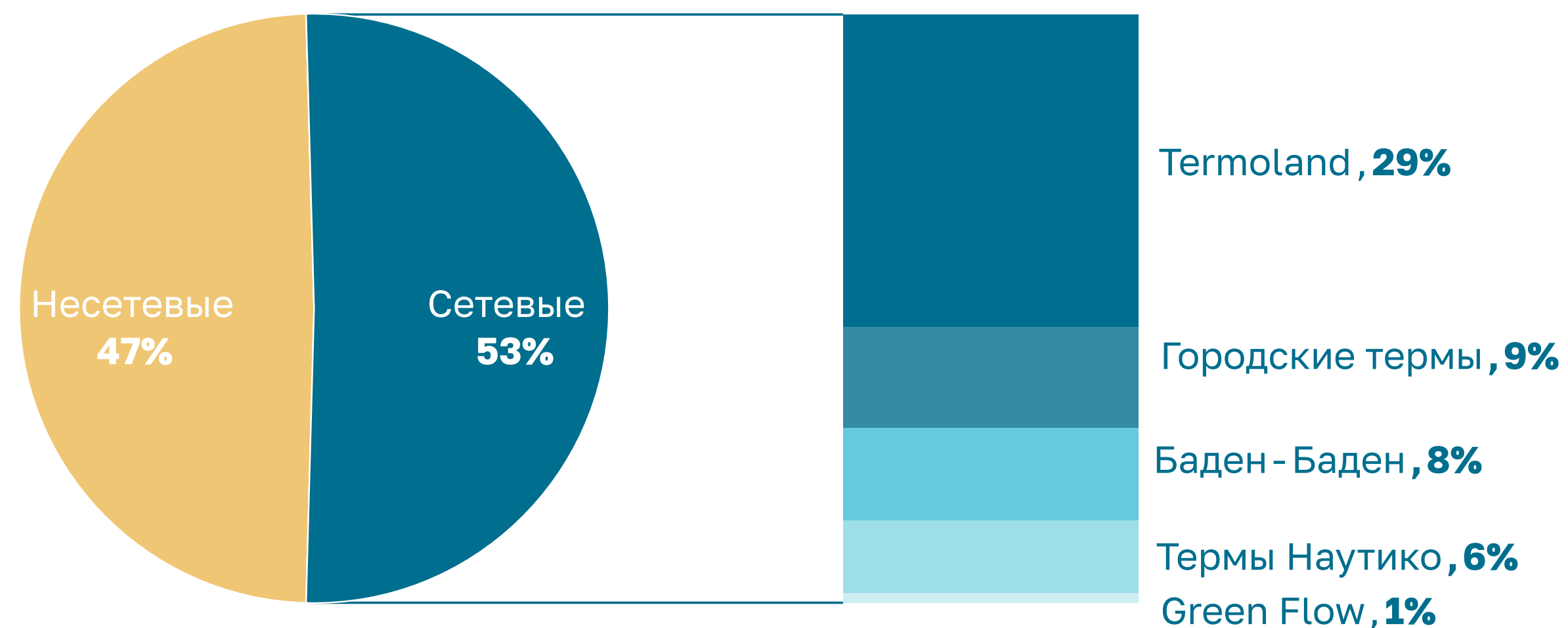


Управление

5 сетевых операторов

53% доля сетевых операторов

16 максимальное количество объектов у оператора



termoland
Городской курорт • Фитнес

Центр здоровья и отдыха
Городские Термы

Баден
BADEN
ТЕРМАЛЬНЫЕ КУОРТЫ

Термы Наутико
городской курорт

green flow

В перспективе:

GREMM

мира
ТЕРМЫ

ЮГА

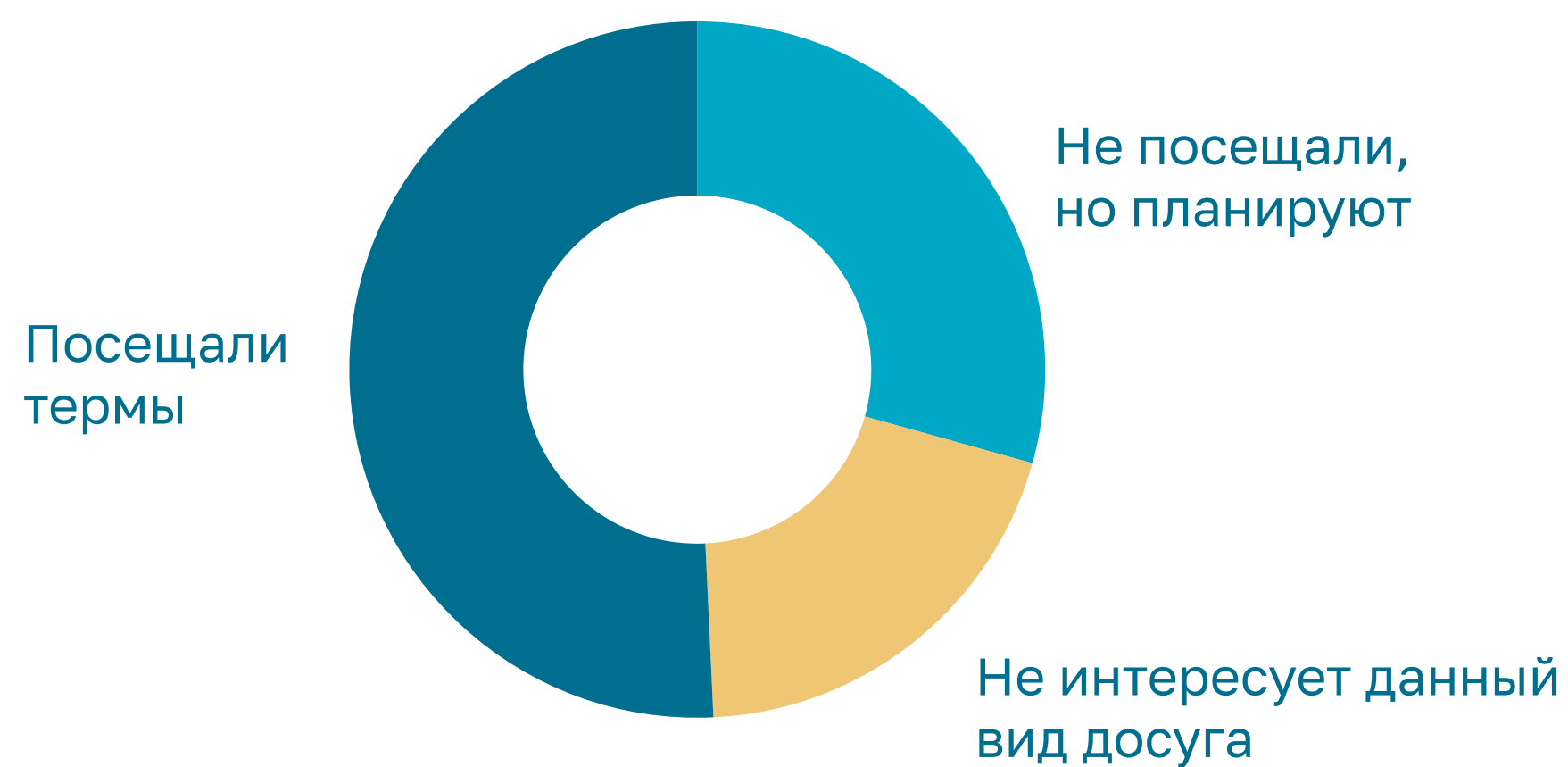
НОВЫЕ ТЕРМЫ
ГОРОДСКОЙ КУОРТ

П Л Я Ж

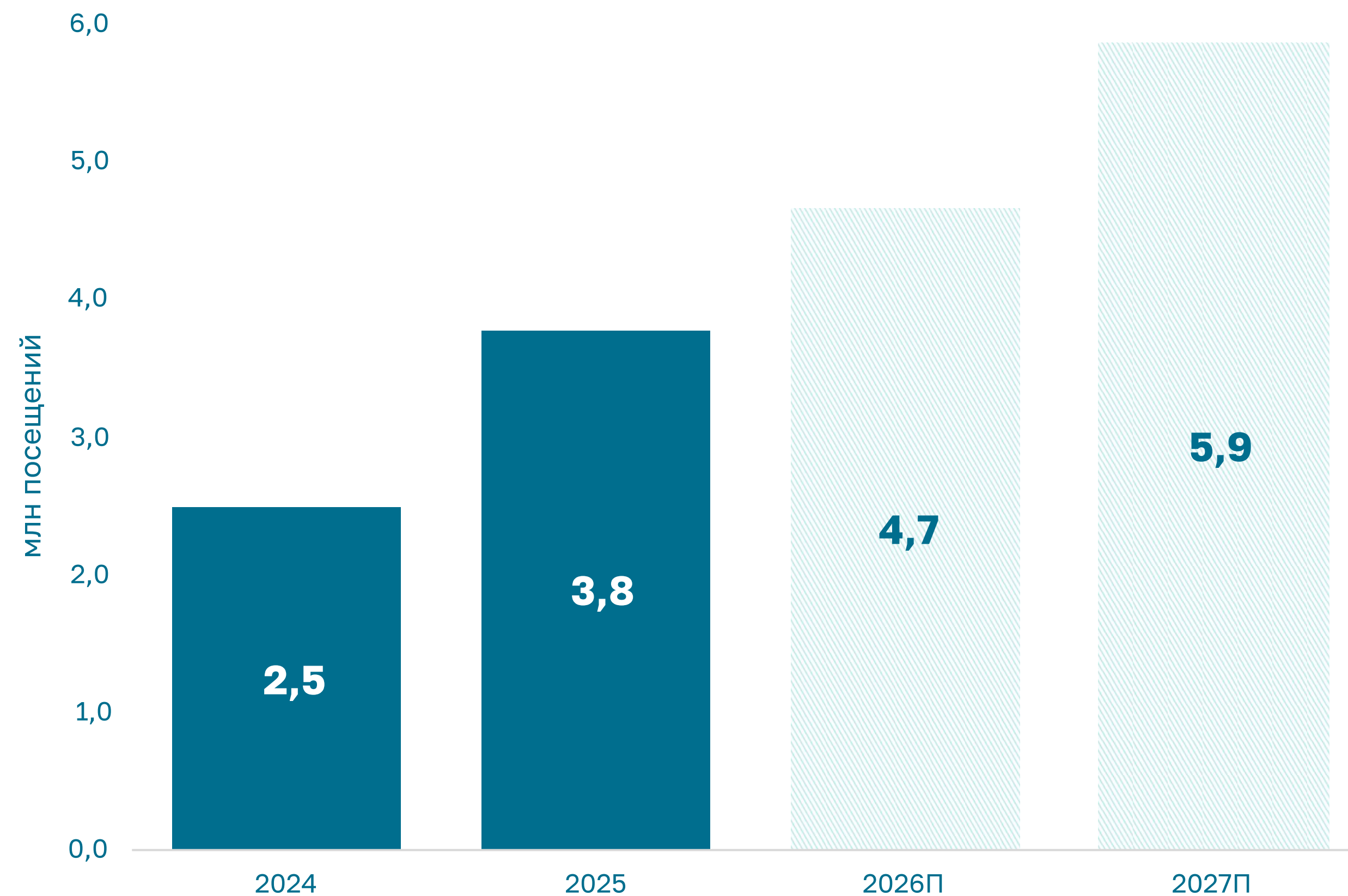
NORDIC SPA

Посещаемость

Практика посещения термальных комплексов в России



Динамика общей посещаемости всех термальных комплексов Московского региона в год (млн посещений с учетом повторных визитов)



Прогноз

Ежегодное обновление рекорда по вводу новых объектов



Региональная экспансия



Расширение присутствия сетевых операторов



Замедление темпов роста стоимости посещения



Цели на 2026-2030 гг.

Укрепление лояльности и увеличение повторных визитов:

1 Новизна формата



Актуальность наполнения

2 «Захват» рынка стандартным продуктом



Повышенное внимание к потребностям ключевых групп: местная ЦА, туристы

Создаем пространство для вашего роста



Ольга Широкова

Партнер, региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
NF GROUP

+7 (916) 622 1000
OS@nfgroup.ru



@NFGROUP_RU

123100, Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Башня «Меркурий»

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert





Блок 2

Термолэнд — все о компании



Егор Храмов

Член Совета директоров ГК «Основа»,
Управляющий партнёр Termoland





Бизнес



Первый комплекс Termoland был открыт шесть лет назад в Москве группой компаний ГК «Основа».

Группа компаний «Основа» - девелоперская и инвестиционная компания, созданная в 2016 году. В портфеле ГК «Основа» находится более 295 тыс. м² коммерческой недвижимости в Москве и Московской области, включая 100 тыс. м² площадей в ТЦ и в формате стрит-ритейл, 40 тыс. м² гостиничной недвижимости, а также 30 тыс. в строящихся объектах. Сегодня компания Termoland является важной частью и бизнес-единицей крупного девелопера.

Опыт и экспертиза

25+

опыт в строительном бизнесе
основателей ГК «Основа»

Надежный застройщик

5★

ЕРЗ*

В управлении

295

ТЫС. КВ М

коммерческой
недвижимости

* — Показатель соблюдения застройщиком декларируемого срока ввода жилья в эксплуатацию.

Источник: Единый Ресурс Застройщиков.



termoland®

Проекты

Реализованные проекты

ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ
Резиденции



RED7



ВЭРМ
НА БОТАНИЧЕСКОЙ





Проекты

На стадии строительства





О компании

Termoland — это федеральная сеть городских курортов. Каждый курорт — это инновационная концепция семейного отдыха. Жители города могут посетить бассейны, сауны, бани и спа-услуги рядом с домом по доступной стоимости.

2019

год основания сети



16

действующих комплексов

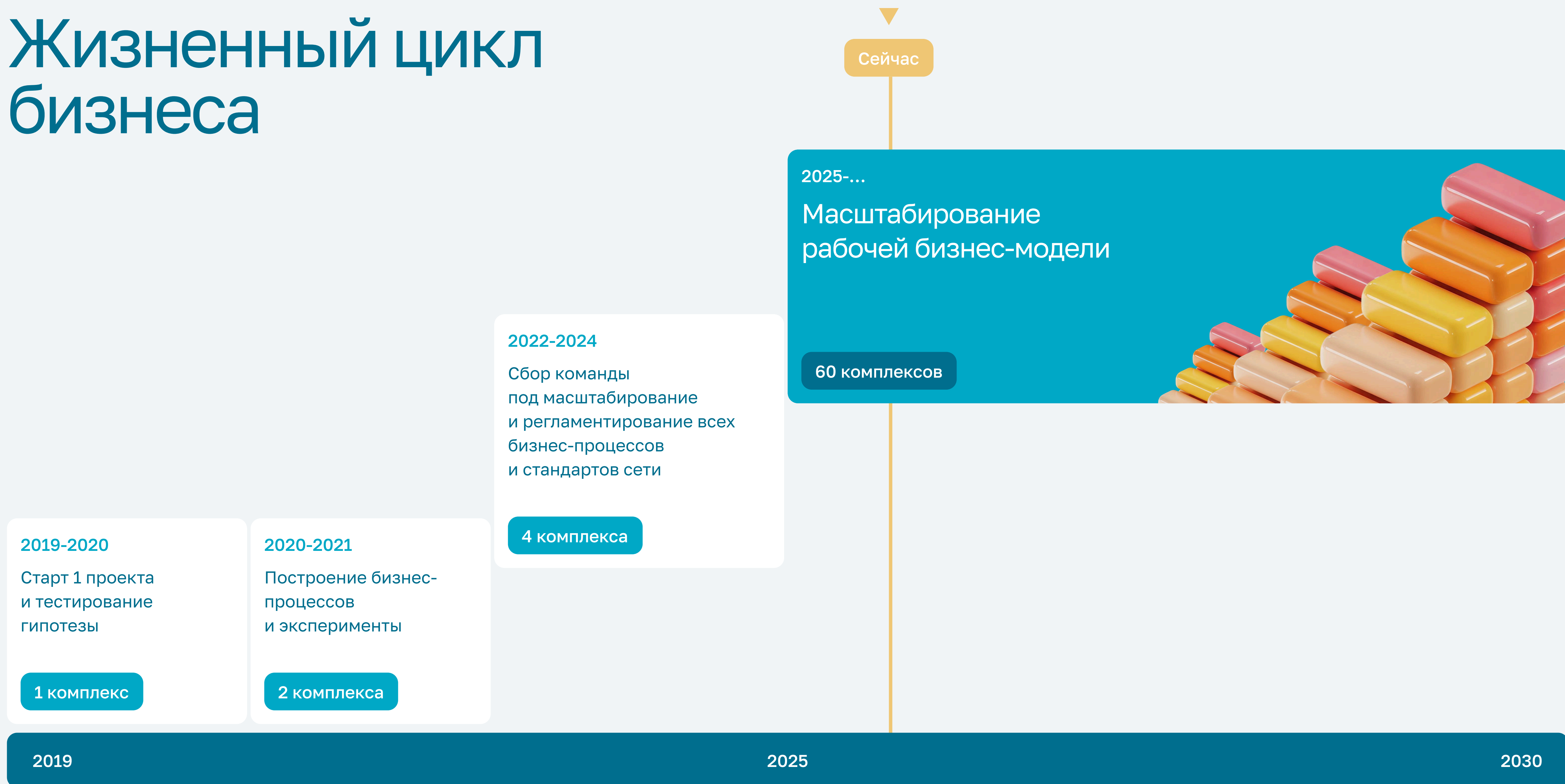


termoland®





Жизненный цикл бизнеса





Результаты бизнеса 2025г.

Действующих комплексов

15



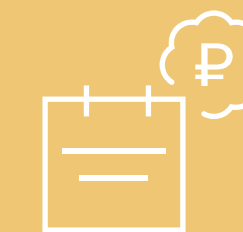
Количество посетителей
по итогам 2025г.

3,3 млн чел.



Общая выручка сети

5+ млрд руб.



Общая площадь действующих
комплексов

136 тыс. кв м

Средний рейтинг
на Яндекс.Картах

5★

Темп прироста выручки
за год

+150%



География Termoland

Действующие комплексы

Москва	Ярославль
Санкт-Петербург	Оренбург
Московская область	Пенза
Краснодар	Новокузнецк
Красноярск	

Строятся

Московская область (Щелково и Люберцы)
Санкт-Петербург (Мурино)
Ростов-на-Дону
Мурманск
Орёл
Смоленск

Общее количество комплексов

16

Действующие
комплексы

7

Строятся





Termoland в Москве

Общее количество комплексов

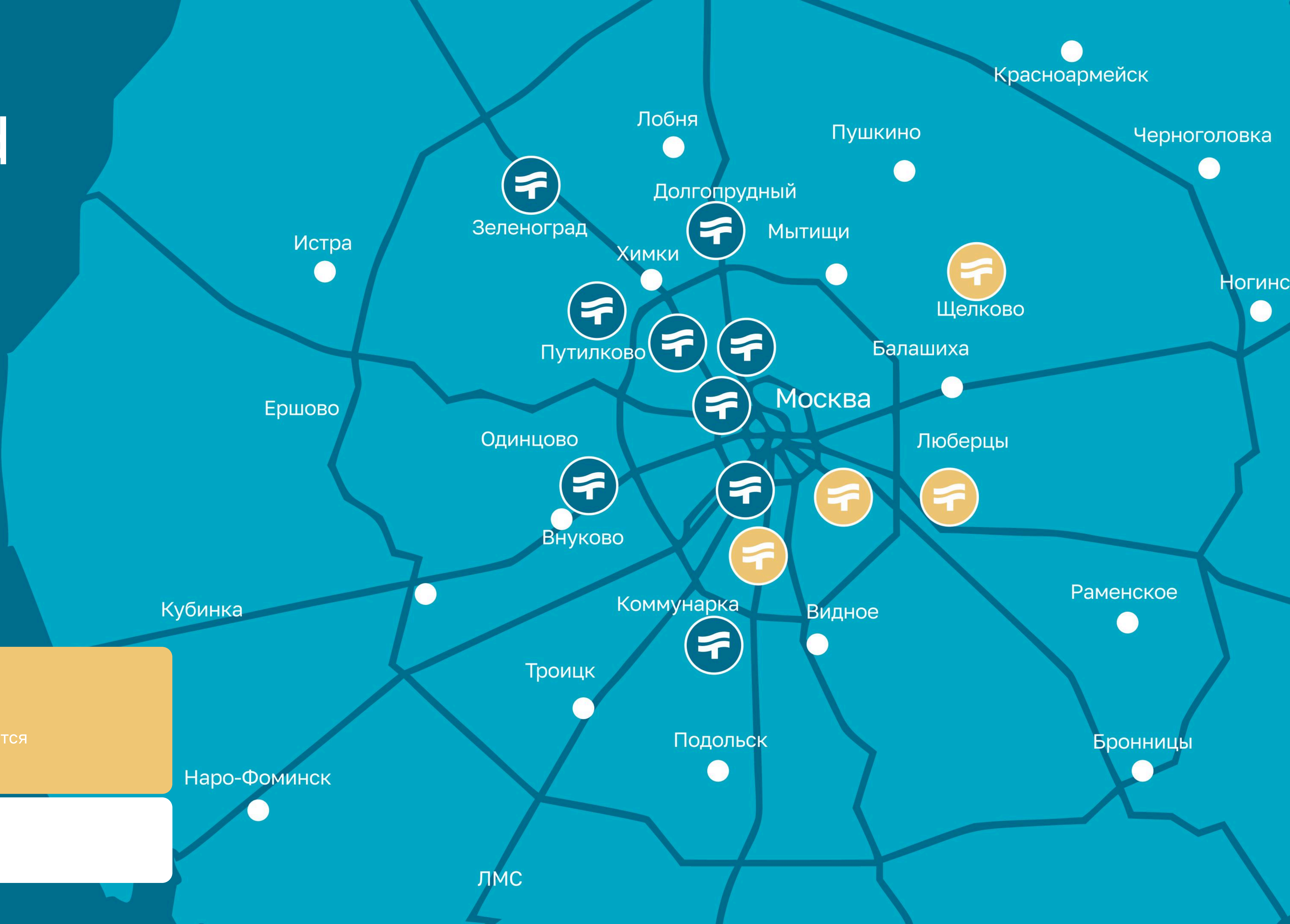
9

Действующие
комплексы

4

Строятся

termoland®





Планы развития сети

За последние два года мы открыли 11 новых городских курортов и стали лидером рынка. В планах дальнейшее масштабирование и выход в новые регионы страны.

termoland®

15

Комплексов

136 тыс. м²

2025

20

Комплексов

190 тыс. м²

2026

60

Комплексов

600 тыс. м²

2030



Новые форматы / проекты:

Termoland Мурманск

Мурманск

Адрес: ул. Подгорная, вл.144

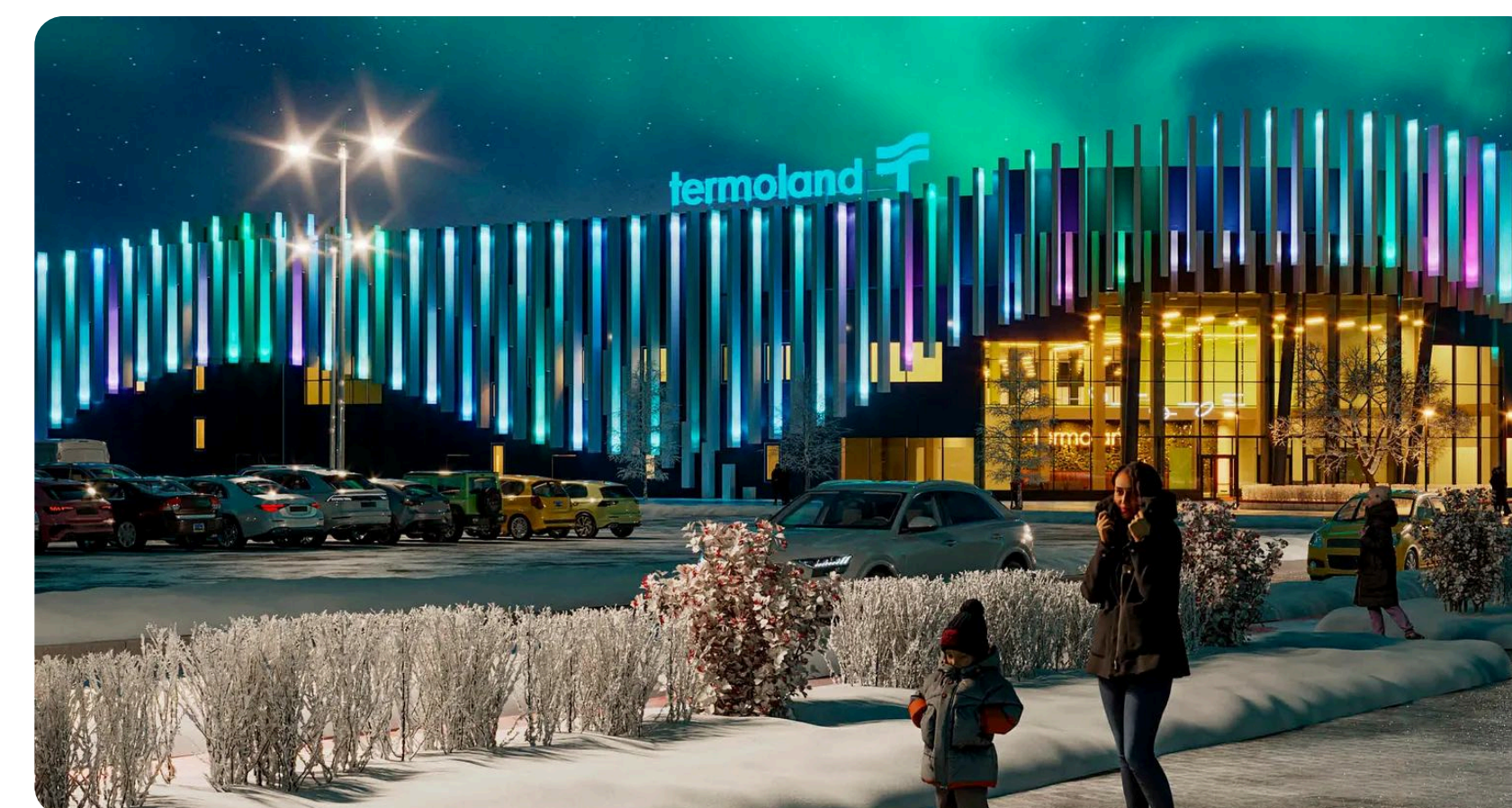
Первый городской курорт «Термолэнд» за полярным кругом будет из 3 этажей, они вместят в себя множество функциональных зон для отдыха и оздоровления северян и гостей города 265 дней в году. Здесь появятся двухуровневая термальная зона с хаммами и саунами, а также зона крытых бассейнов с горками и аттракционами.



Площадь 15 800 м²

Охват > 300 тыс.

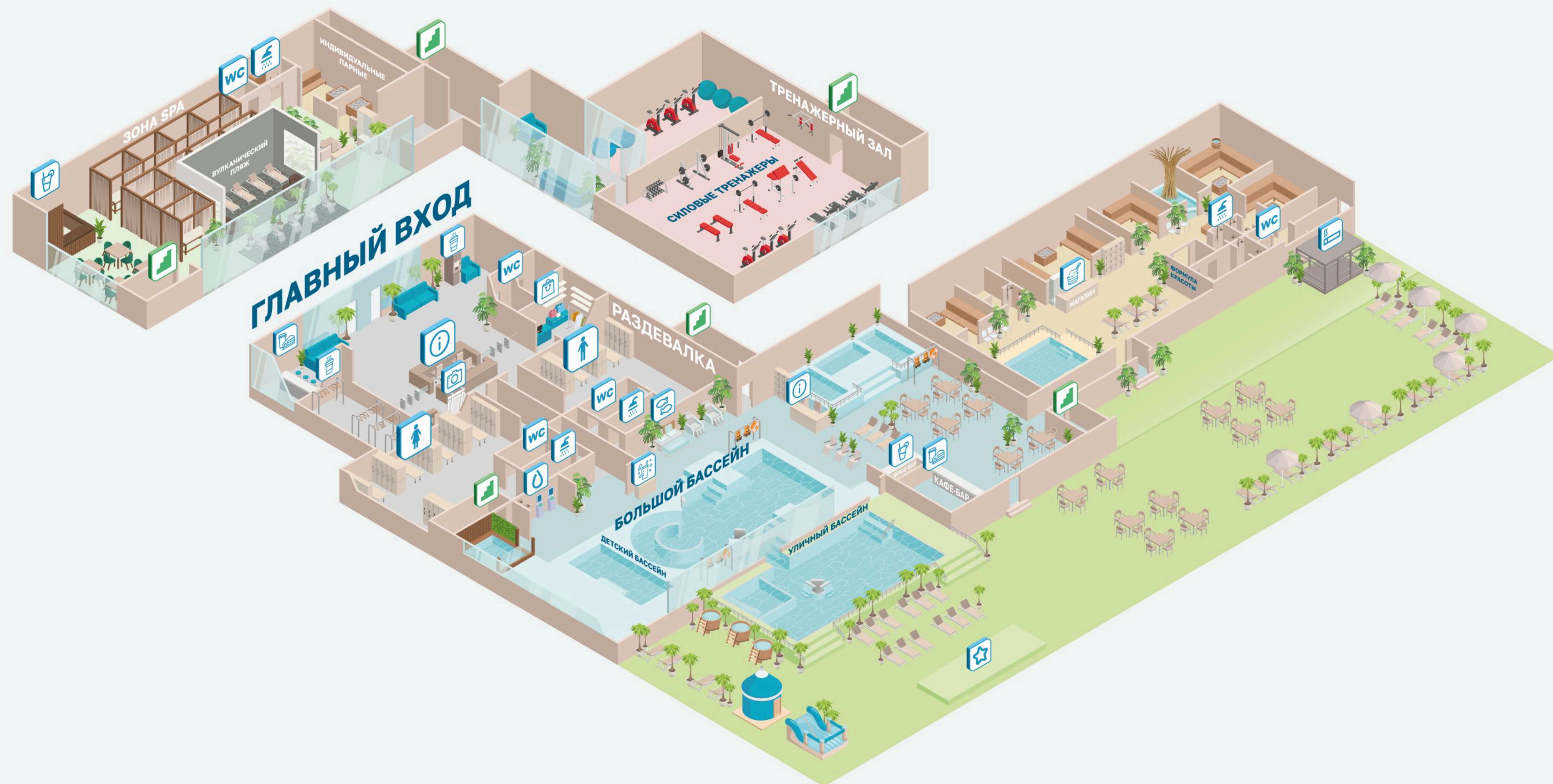
Вместимость 1 312 чел.





Типовой план комплекса

- ✓ Бассейны и купели
- ✓ Зона под открытым небом
- ✓ Парные, хамамы, SPA-зоны
- ✓ Детские локации
- ✓ Фитнес-зона
- ✓ Кафе
- ✓ Фреш-бар



termoland®



Наполнение КОМПЛЕКСОВ

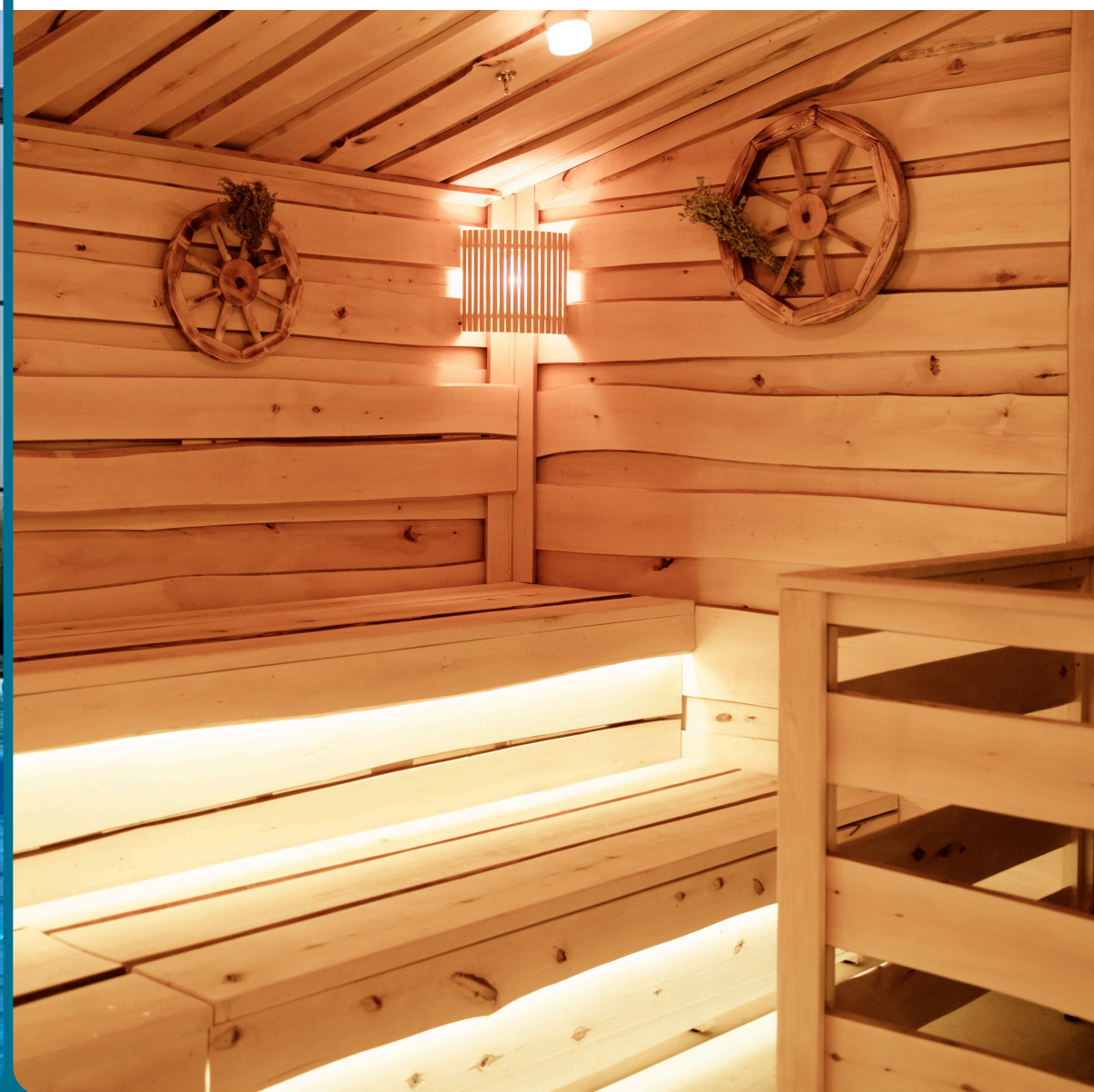
Водные зоны

Уличные круглогодичные
бассейны



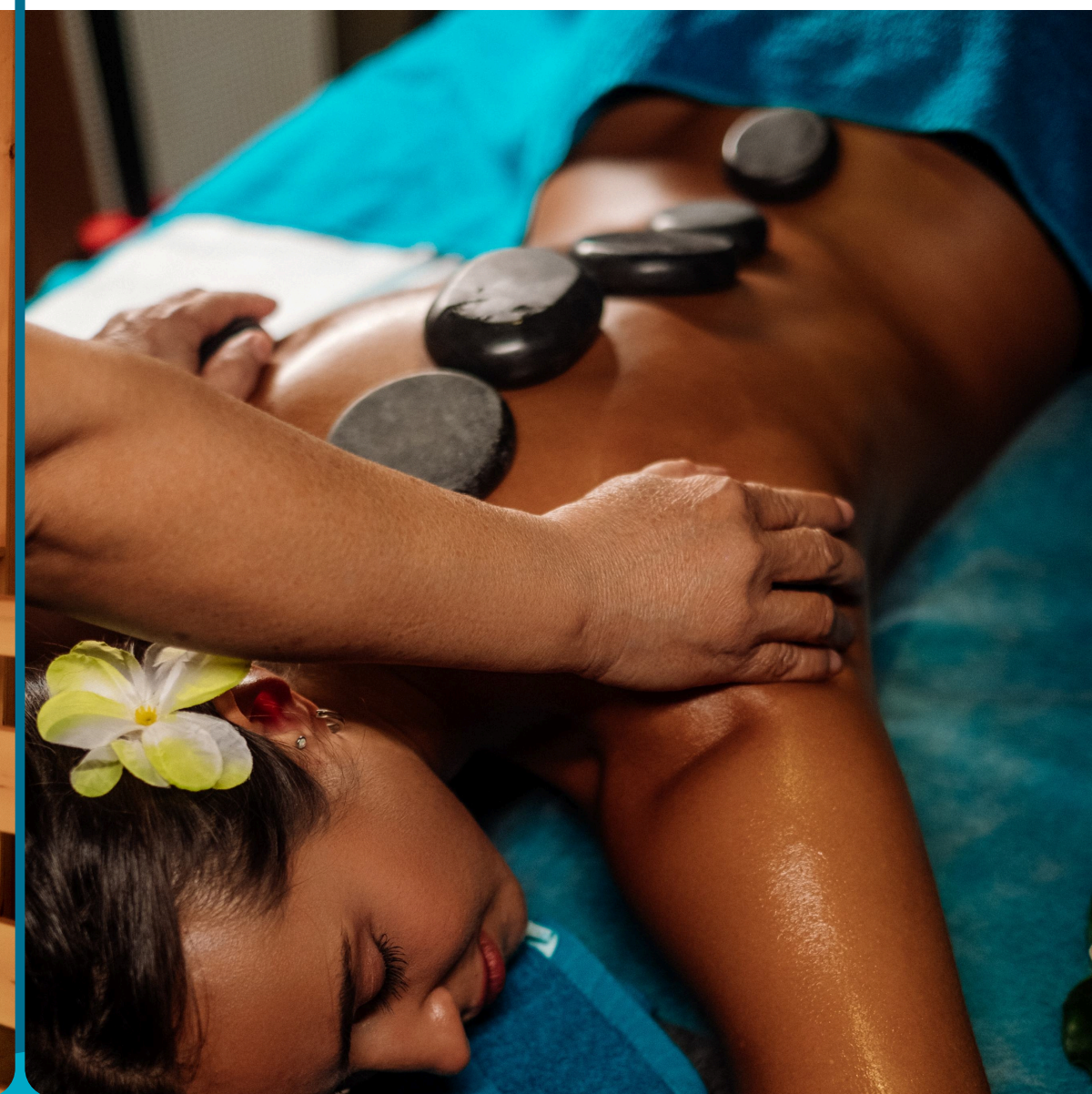
Термальные зоны

Коллективные шоу-парения
каждый час



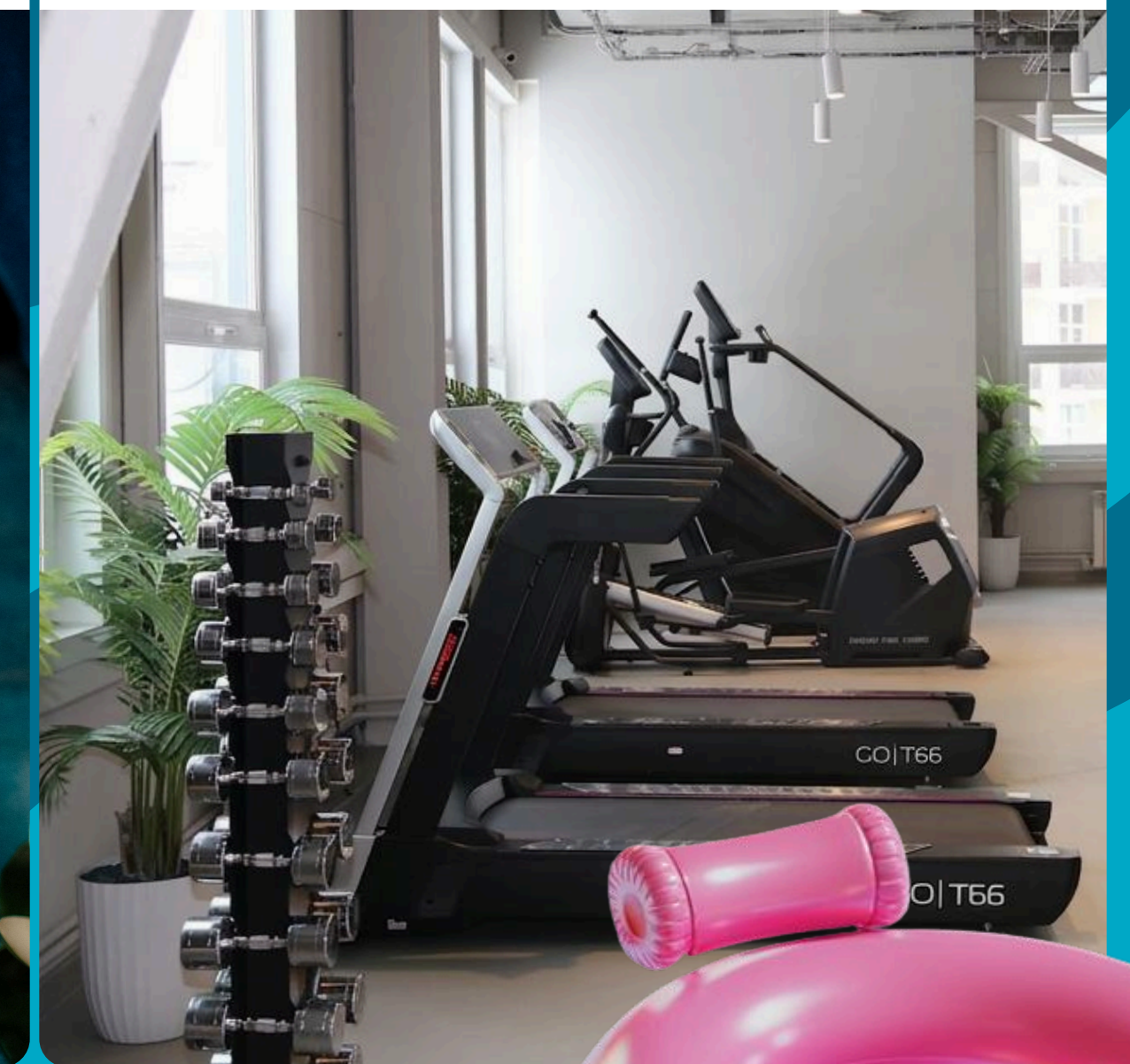
Зоны услуг

Медитации, мастер-классы,
йога, грязи, массаж



Фитнес зоны

Водный фитнес,
сухой фитнес





Эволюционная цель

Жители всей России
отдыхают и оздоравливаются
на круглогодичных городских
курортах рядом с домом

termoland®





Блок 3

Инвестиции в сеть Термолэнд



Михаил Бобровников

Директор по инвестициям





Структура компании изнутри

ООО УК Термолэнд

termoland®

Крымская

Площадь
3 800 м²

Год открытия
2019

termoland®

Белорусская

Площадь
5 745 м²

Год открытия
2021

termoland®

Бутово

Площадь
7 283 м²

Год открытия
2022

termoland®

Зеленоград

Площадь
11 112 м²

Год открытия
2023

termoland®

New

termoland®

Ботаническая

Площадь
2 670 м²

Год открытия
2024

termoland®

Физтех

Площадь
7 735 м²

Год открытия
2024

termoland®

Пенза

Площадь
10 788 м²

Год открытия
2024

termoland®

Речной

Площадь
6 326 м²

Год открытия
2024

termoland®

New

termoland®

Оренбург

Площадь
15 495 м²

Год открытия
2024

termoland®

Внуково

Площадь
6 094 м²

Год открытия
2025

termoland®

Новокузнецк

Площадь
13 739 м²

Год открытия
2025

termoland®

Путилково

Площадь
18 917 м²

Год открытия
2025

termoland®

New

termoland®

Ярославль

Площадь
11 369 м²

Год открытия
2025

termoland®

Пулковский

Площадь
9 557 м²

Год открытия
2025

termoland®

Краснодар

Площадь
8 863 м²

Год открытия
2025

termoland®

Красноярск

Площадь
11 410 м²

Год открытия
2026

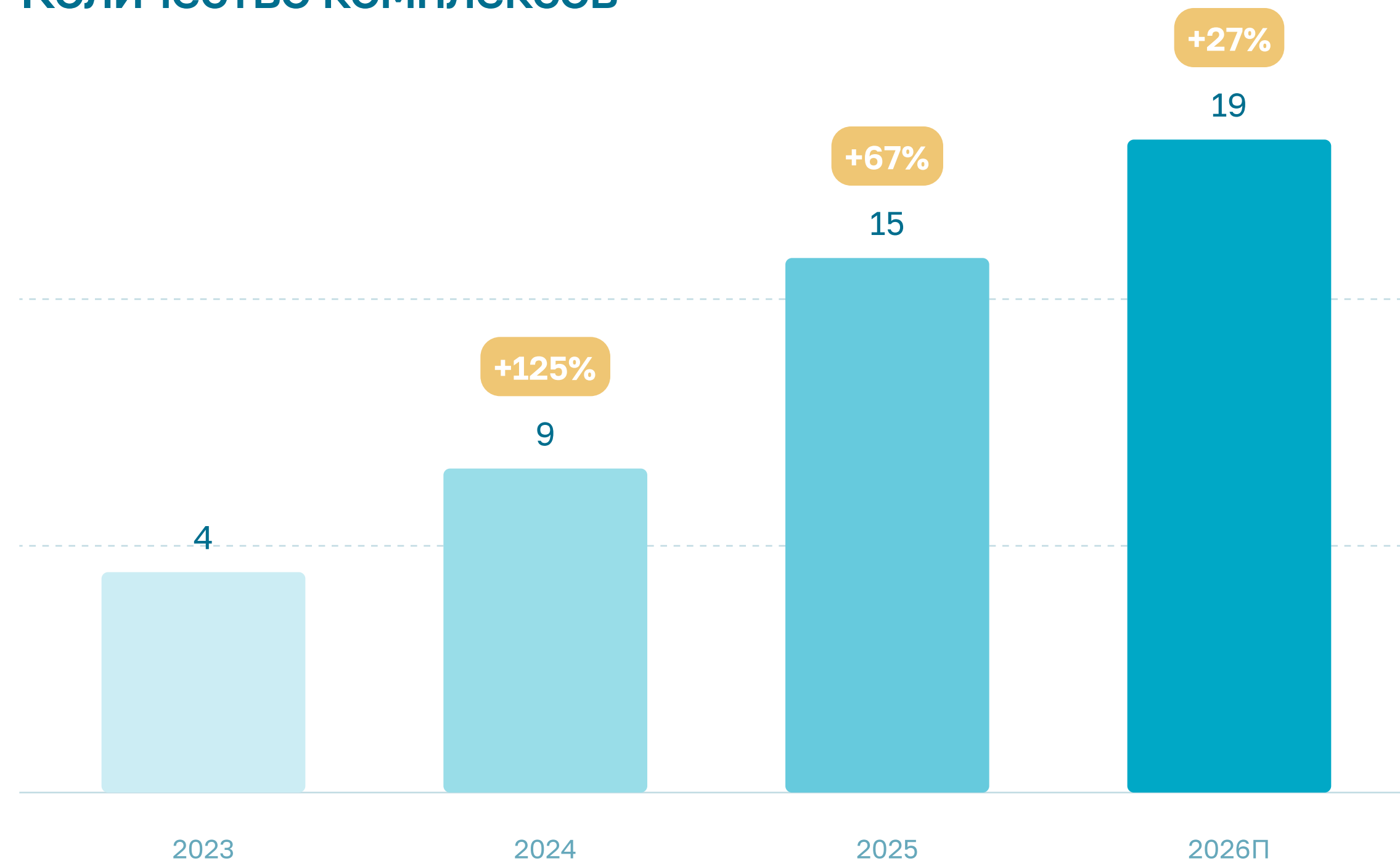
termoland®

New

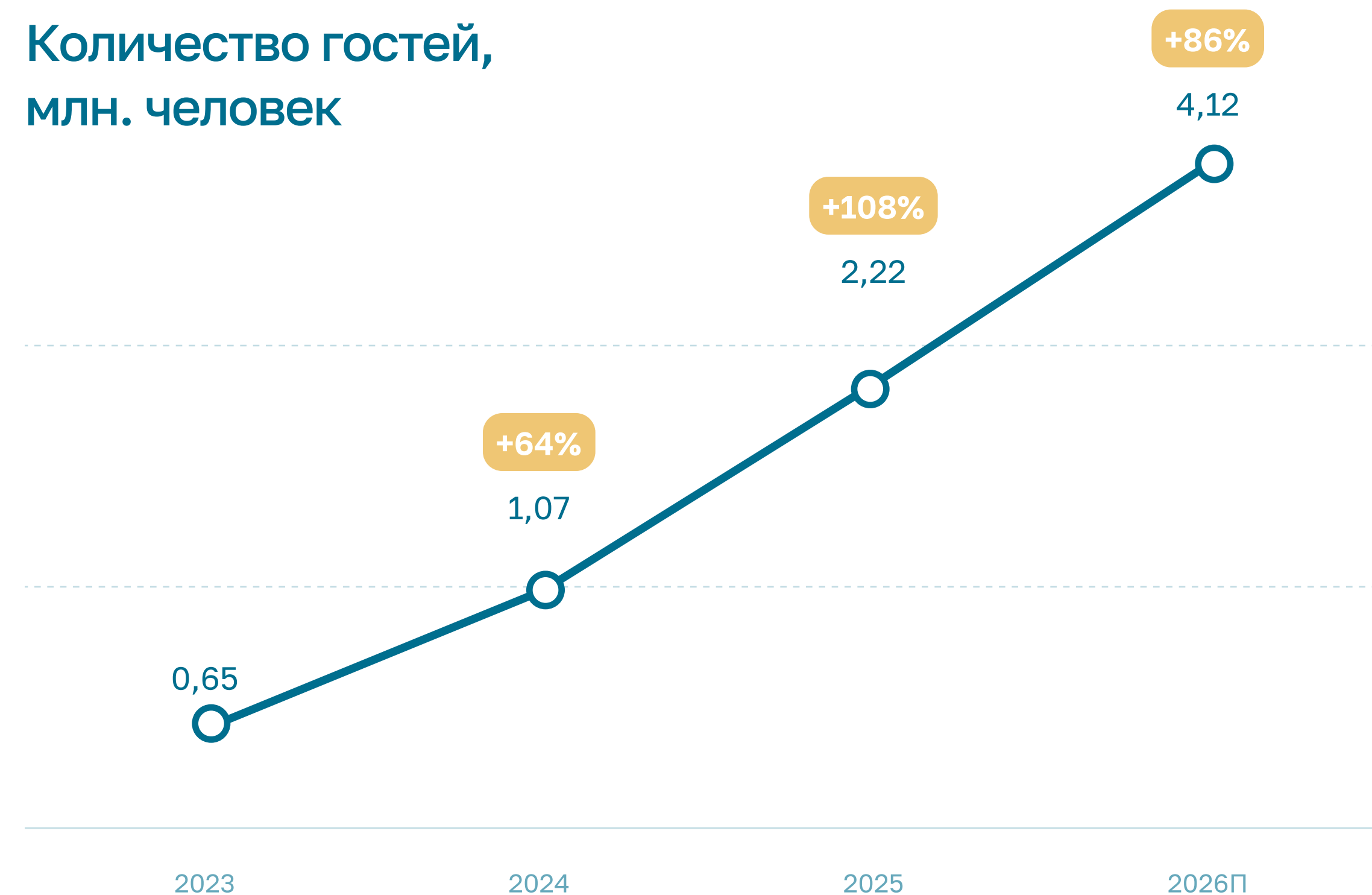


Термолэнд в цифрах

Количество комплексов



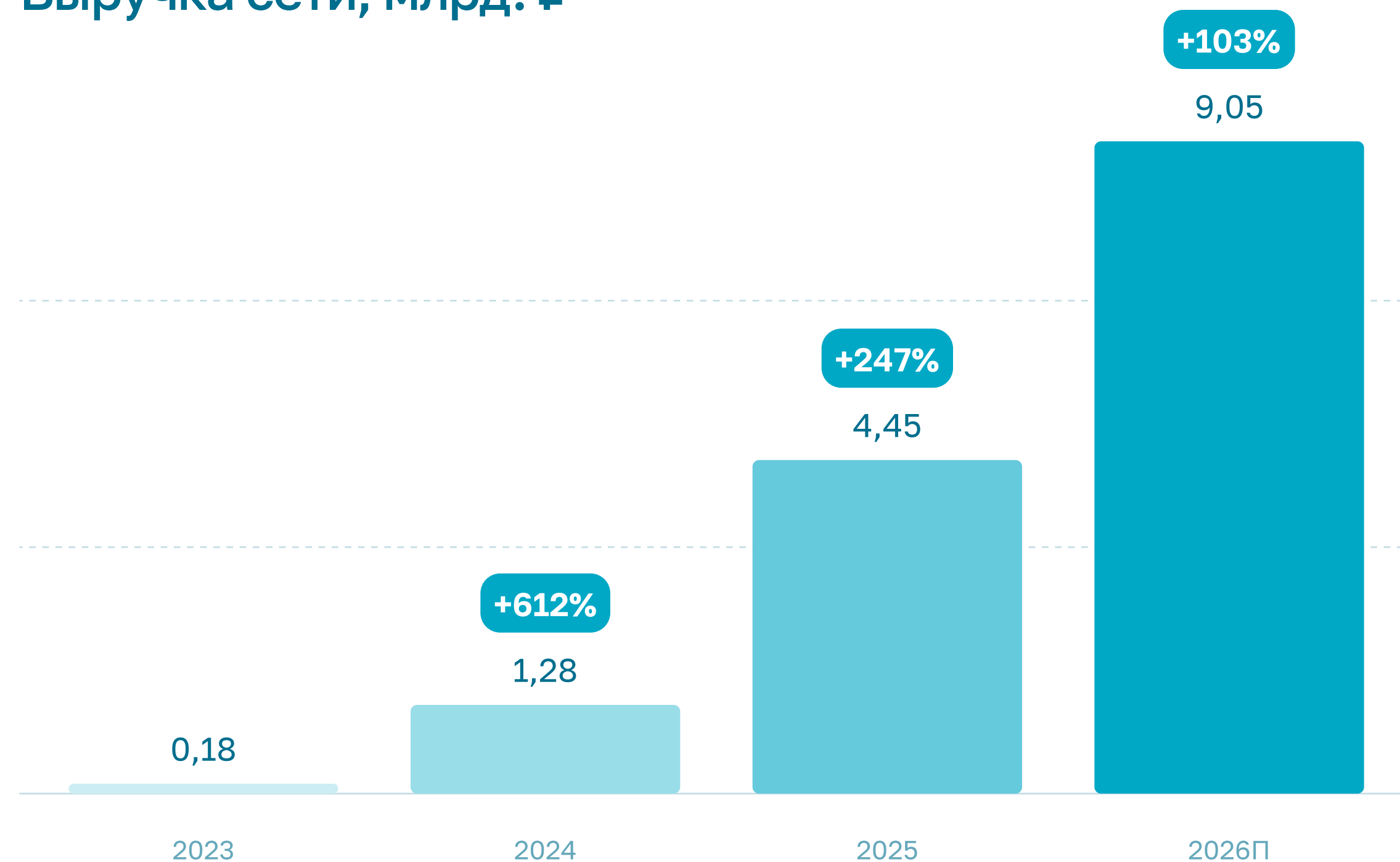
Количество гостей,
млн. человек



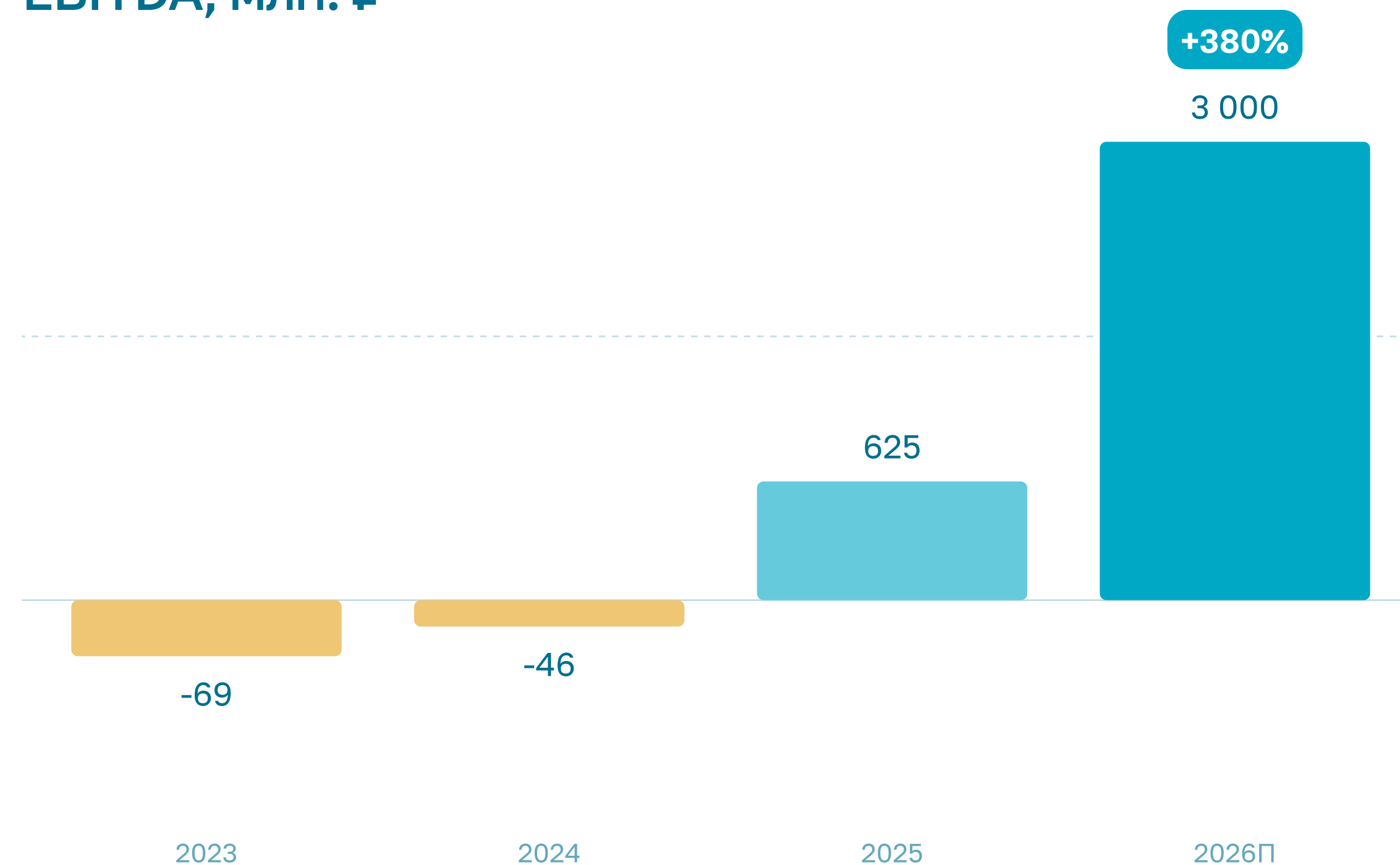


Термолэнд в цифрах

Выручка сети, млрд. ₹



EBITDA, млн. ₹





Жизненный цикл термального комплекса

Инвестиции
в проектирование,
строительство и запуск
нового термального
комплекса

Технический запуск
и доработка комплекса

Инвестиции в маркетинг
и выход
на производственную
мощность

Выход на стабильный поток
гостей в рамках
максимальной
производственной
мощности

Инвестиционная фаза (12-18 мес)

Техническая фаза (3 мес)

Маркетинговая фаза (1 год)

Операционная фаза (10 лет)



Сильные стороны бизнеса



Действующий
и растущий бизнес



Стабильный
денежный поток



Высокая
маржинальность

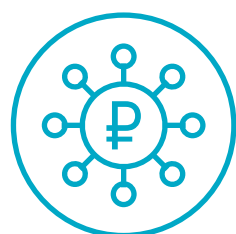


Глубокая экспертиза и опыт
в строительстве и управлении
недвижимостью



Способы ИНВЕСТИЦИЙ

Реализовано:



ЦФА

7 выпусков



Private Equity

10 частных партнеров

Общая сумма инвестиций

3,6 млрд руб.

Количество инвесторов

8 тыс. человек

Новый:



ЗПИФ

Зарегистрирован в ЦБ РФ
и допущен к торгам на МосБирже



МОСКОВСКАЯ
БИРЖА

*ЗПИФ Тремолэнд Капитал предназначен только квалифицированных инвесторов.



ЗПИФ Термолэнд Капитал

В состав активов фонда входят денежные средства, которые направляются на финансирование проектов сети.
Заёмщиком выступает головная компания ООО УК Термолэнд.

*ЗПИФ Термолэнд Капитал предназначен только квалифицированных инвесторов.

termoland®





ЦФА vs ЗПИФ

Параметры	ЦФА	ЗПИФ
Доходность	20.5%	20.5%*
Срок	1 год	3 года
Мин. сумма	от 1000 руб.	от 1000 руб.
Статус инвестора	Любой	Квалифицированный
Выплата доходов	Ежемесячно	Ежемесячно
Инфраструктура торгов	А-Токен	Московская биржа

*Прогнозируемая доходность в первый год, рассчитана по формуле КС+5,5%. ЗПИФ Тремолэнд Капитал предназначен только квалифицированных инвесторов.



Преимущества Фонда



Доступность

- Низкий порог входа с суммой от 1 000 ₽.
- Покупка в один клик через брокерское приложение



Надежность

- Контроль ЦБ РФ
- Заемщик — федеральный бизнес со стабильным денежным потоком



Доходность

- Ежемесячная выплата дохода
- Ставка 20,5% в первый год (изменение 1 раз в год: КС+ 5,5%)



Ликвидность

- Фонд торгуется на Московской бирже
- Маркетмейкер обеспечивает ликвидность



Прогноз доходности на горизонте 3 лет

* Плановые показатели на основе прогноза ЦБ РФ по Ключевой ставке, не является гарантией. ЗПИФ Тремолэнд Капитал предназначен только квалифицированных инвесторов.

termoland®

Механика фиксации купона при снижении Ключевой ставки

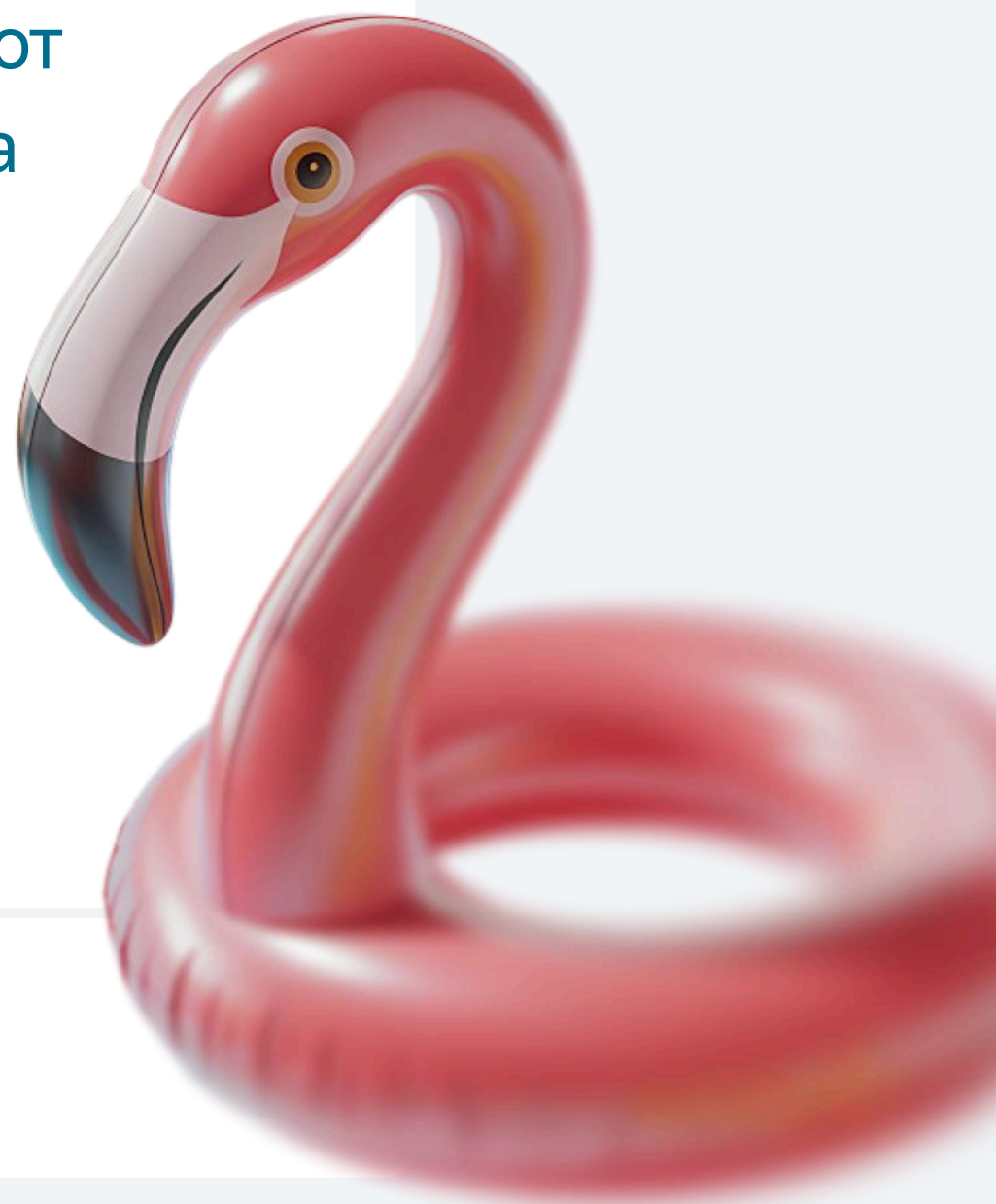


■ Размер купона компании (фиксируется на 1 год) —●— Прогноз ЦБ РФ по Ключевой ставке
■ Фиксированная премия на дату пересмотра



Параметры

Базовым активом фонда
ЗПИФ Термолэнд Капитал* выступают
права требования из договора займа
к комплексам сети Termoland.



termoland®

Минимальная сумма инвестиций
от одного инвестора

от 1 000 ₽

Срок действия договора
ДУ Фондом

3 года

Прогнозируемая
доходность в 1 год**

20,5%
ГОДОВЫХ

Периодичность выплат

1 раз
В МЕСЯЦ

в соответствии с правилами ДУ ПИФ

Правила доверительного управления Закрытым комбинированным паевым инвестиционным фондом «Термолэнд Капитал» (далее – Фонд) согласованы Специализированным депозитарием и представлены в Банк России «15» октября 2025 года. Фонд внесен Банком России в реестр паевых инвестиционных фондов за № 7368-СД от «17» октября 2025 года. Доверительное управление Фондом осуществляет ООО «УК «Долгосрочные инвестиции» (ОГРН: 1137746315343, Лицензия Банка России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00983 от 01.12.2014 г.), <https://lt-invest.ru/>

*Фонд предназначен для квалифицированных инвесторов.

**Стоимость пая меняется каждый день. В конце месяца потенциальный доход распределяется среди инвесторов путем выплаты владельцам паев. Прогнозируемая доходность означает потенциальный уровень дохода в случае приобретения инвестиционных паев ПИФ. Достижение целевой доходности по инвестиционным паям их владельцам и потенциальным приобретателям не гарантируется и не обещается. Указание целевой доходности не является заявлением об эффективности деятельности управляющей компании, осуществляющей доверительное управление активами ПИФ. Прогнозируемая доходность предоставляется исключительно в индикативных целях, она не является гарантией надежности возможных инвестиций и стабильности размеров возможных доходов или издержек, связанных с инвестициями в инвестиционные паи. Информация о целевой доходности не является заявлением о возможных выгодах, связанных с методами управления активами ПИФ. Прогнозируемая доходность не является какого-либо рода офертой, не подразумевается в качестве оферты или приглашения делать оферты, инвестиционным анализом, профессиональным советом инвестиционного советника или прогнозом роста курсовой стоимости инвестиционных паев.



Как инвестировать

01

Вход

Зайдите в личный кабинет своего приложения для Инвестиций

02

Поиск

Найдите фонд в поиске по ISIN:
[RU000A10D814](#)

03

Покупка

Выставите лимитную заявку
на покупку паев по цене 1 000 ₽

04

Доход

Ежемесячно получайте доход
на свой брокерский счёт

Фонд доступен
у следующих
брокеров

 СБЕР ИНВЕСТИЦИИ

 Альфа Инвестиции

 ВТБ Мои Инвестиции

 БКС МИР ИНВЕСТИЦИЙ

 ФИНАМ

 МТС ИНВЕСТИЦИИ

 ЦИГРА
брокер

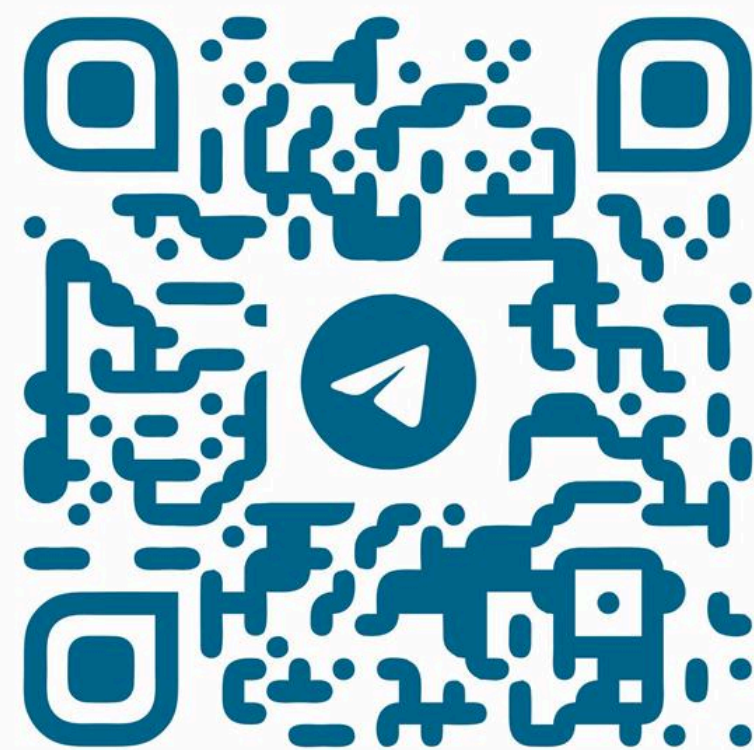
РИКОМ-ТРАСТ
с 1994 года

 АТОН

termoland®

Присоединяйтесь
к сообществу
инвесторов
Termoland

termoland.ru/investors



@TERMOLAND_INVEST





Получить
презентацию
и аналитический
отчет от NF GROUP

