

green flow

ДЕНЬ ИНВЕСТОРА

ООО АНТЕРРА

УЧАСТНИКИ ВЕБИНАРА



01

Александр Тертычный

Генеральный директор ООО «Антерра» (TM GREEN FLOW)

02



Андрей Борисоглебский

Генеральный директор ООО «Инвестиционная система»
(Организатор выпуска паев)



03

Никита Радченко

Заместитель директора по развитию ООО УК «Гамма Групп»

04



Дмитрий Адамидов

Модератор, основатель сообщества Angry Bonds



АЛЕКСАНДР ТЕРТЫЧНЫЙ

Основатель и генеральный директор

2015

Основатель и CEO компании «Антерра» (бренд «Green Flow»), которая является первой сетью отелей в России, входящих в международную ассоциацию Healing Hotels of the World

2017

Компания ввела в строй первый в России отель сети Green Flow на курорте Роза Хутор

2023

Под его руководством был успешно реализован проект в Лахта парке, который стал одним из значимых объектов в регионе. Green Flow Lakhta Park включает в себя термальный комплекс, полностью отвечающий современным требованиям к программам оздоровления в условиях динамичной городской среды

2024 —

В ближайших планах компании — строительство новых отелей Green Flow в других регионах России, что способствует расширению сети и укреплению бренда на национальном уровне

1999

Омский государственный технический университет, факультет экономики и управления

2004

степень МВА в РАНХиГС при Президенте Российской Федерации

2017

Обучение по программе Executive MBA в Московской школе управления Сколково

Green Flow – первый амбассадор хилинг-концепции в российской индустрии отдыха

green flow



Все объекты бренда входят в ассоциацию
Healing Hotels of the World и отвечают
высоким международным стандартам



Первый отельер за 10 лет на фондовом
рынке. Облигации компании «Антерра»
торгуются на Московской бирже



ЛИЧНАЯ ИСТОРИЯ

КАК ПОЯВИЛАСЬ ИДЕЯ
СОЗДАТЬ ТАКОЙ БИЗНЕС
В РОССИИ?



ЧТО ТАКОЕ ХИЛИНГ-КОНЦЕПЦИЯ?

Идея заключается в плавном и ненавязчивом изменении привычек через расслабление духа, разума и тела



Хилинг-подход – это синтез релакса и бережного оздоровления через выбор и удовольствие



Баланс достигается благодаря грамотному сочетанию энергии природы, комфортных условий, полному релаксу, разнообразной физической активности, питанию, оздоравливающим методикам.

КАК ЭТО НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИВАЕТСЯ В МИРЕ?

Если в России концепция только начинает становиться популярной, то за границей уже давно является частью отдыха и корпоративной культуры

980\$

Согласно исследованию Global Wellness Institute (GWI) от 2022 года, доходы от оздоровительного туризма составили \$980 млрд за год.



Люди предпочитают совмещать путешествия с улучшением образа жизни.



Сочетание физической активности, релакса и энергии природы — три кита, заложенные в основе healing-концепции



green flow

БИЗНЕС-МОДЕЛЬ КОМПАНИИ

Деятельность компании

Ведение гостиничного бизнеса, создание и управление термальными комплексами

Новая для России концепция

Концепция, лежащая в основе проектов, позволяет гостям получить физическую и эмоциональную «перезагрузку», объединить отдых и оздоровление

Модель введения бизнеса

Действия по повышению доходности проектов, которые состоят из двух групп:

- увеличение заполняемости
- расширение количества дополнительных услуг (с тем, чтобы добиться уровня доходов, сопоставимых с доходами от проживания)

Ключевые показатели ООО «АНТЕРРА»

green flow

8	2	117	2	835	1,47	2,0	33%
лет работы на рынке	города присутствия	лучших сотрудников	действующих проекта	млн руб. выручка	млрд руб. активы	Чистый долг/EBIDTA (LTM)	рентабельность по EBIDTA

тыс. руб.	2021	2022	2023	2024 LTM
Выручка (без НДС)	647 187	747 138	770 458	835 282
Выручка, прирост (%)	+72 , 9%	+15 , 4%	+3 , 1%	+8,4%
EBITDA	276 458	307 655	235 028	273 782
EBIDTA, рентабельность (%)	42 , 7%	41 , 2%	30,5%	32,8%
Чистая прибыль	180 890	207 542	175 068	215 228
Чистая прибыль, рентабельность (%)	28 , 0%	27 , 8%	22 , 7%	25,8%
Активы	605 038	1 114 706	1 240 522	1 467 800
Капитал	180 892	384 324	559 392	769 543
Чистый долг	289 232	562 241	498 400	568 753
Чистый долг/EBIDTA	1,1	1 , 8	2,1	2,0

Анализ финансовых показателей ООО Антерра за 9 месяцев 2024

green flow

694,1	ВЫРУЧКА	Выручка в сравнении с АППГ увеличилась на 10,3%
299	ПРИБЫЛЬ	Прибыль от продаж в сравнении с АППГ увеличилась на 21,3%
252,3	EBIT	EBIT за 9 мес. 2024 составил 252,3 млн. руб. EBIT / проценты к уплате = 7,0
210,2	ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ	Чистая прибыль за 9 мес. 2024 в сравнении с АППГ увеличилась на 23,6% . Деятельность компании стабильна и прибыльна.

Чистый долг/ EBITDA =
 $558\,375 / 268\,061 = 2,1x$ –
остался без изменений
с 31.12.2023

Без учета долга
собственника:

Чистый долг = 357 587

Чистый долг/ EBITDA =
 $357\,587 / 268\,061 = 1,3x$

ФИНАНСОВЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
ООО «АНТЕРРА»

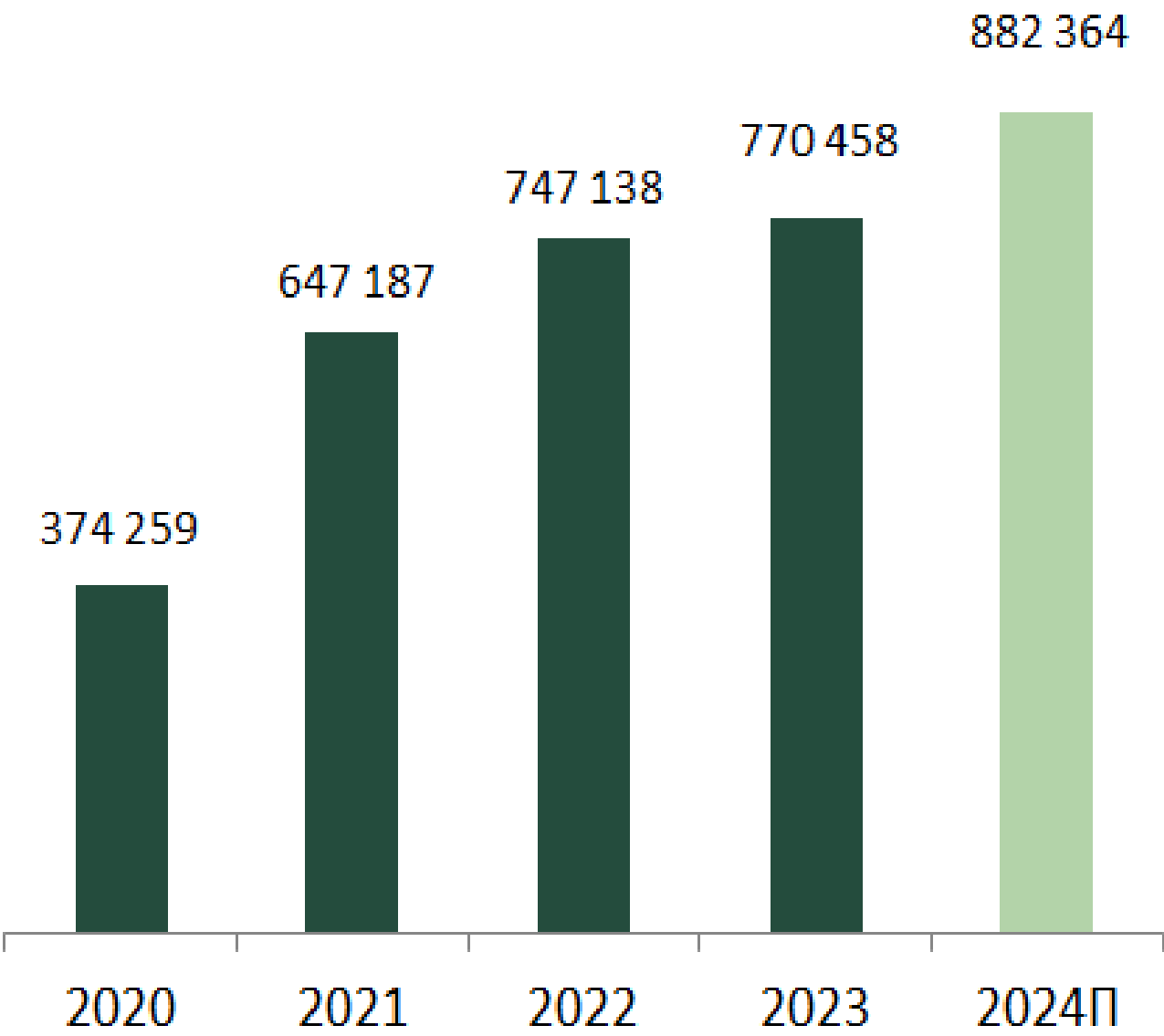
105,9%

Рост выручки с 2020 по 2023 год

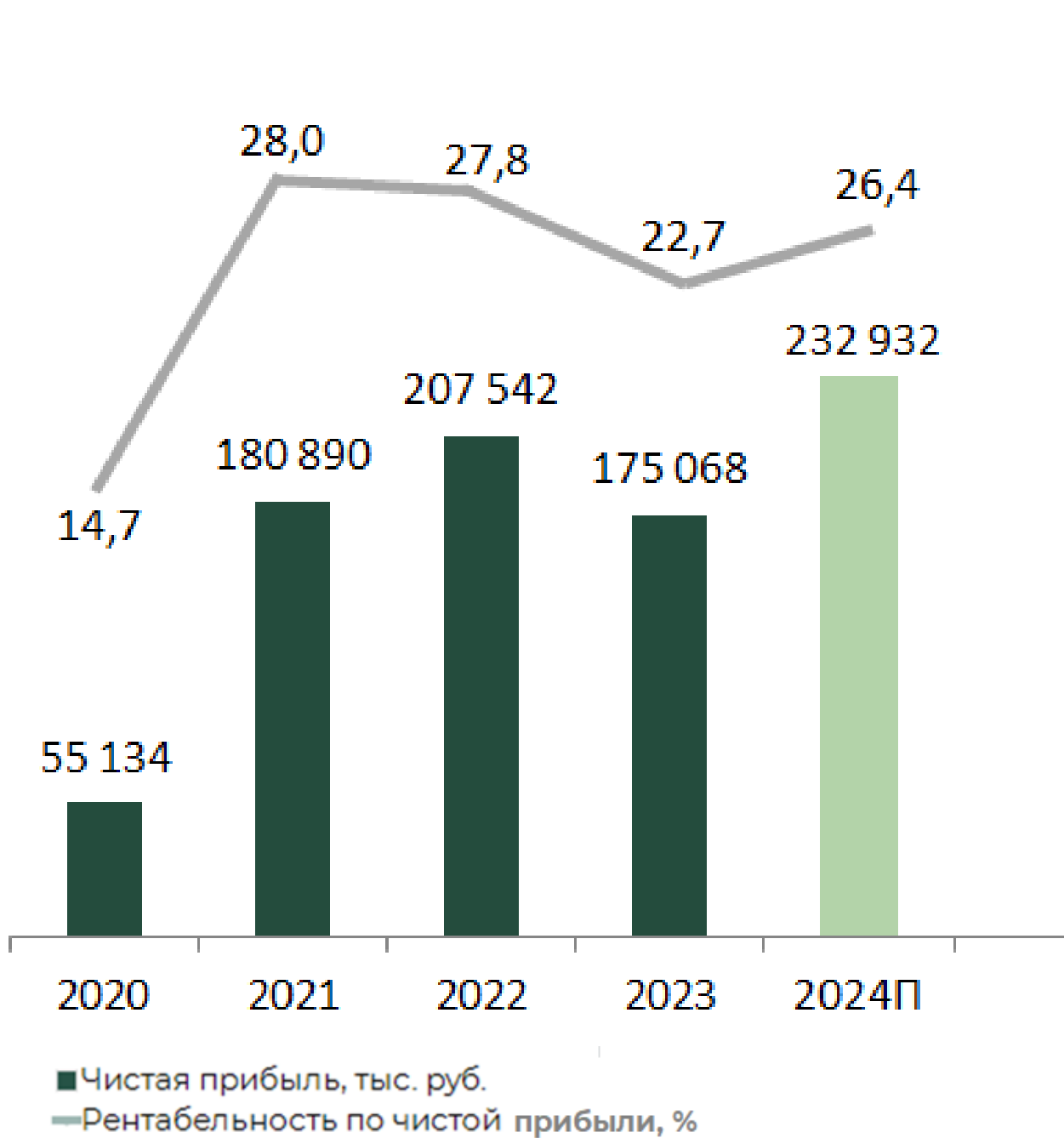
x2

По прогнозам данный показатель будет поддерживаться, но стратегические планы компании могут дать старт для ее удвоения

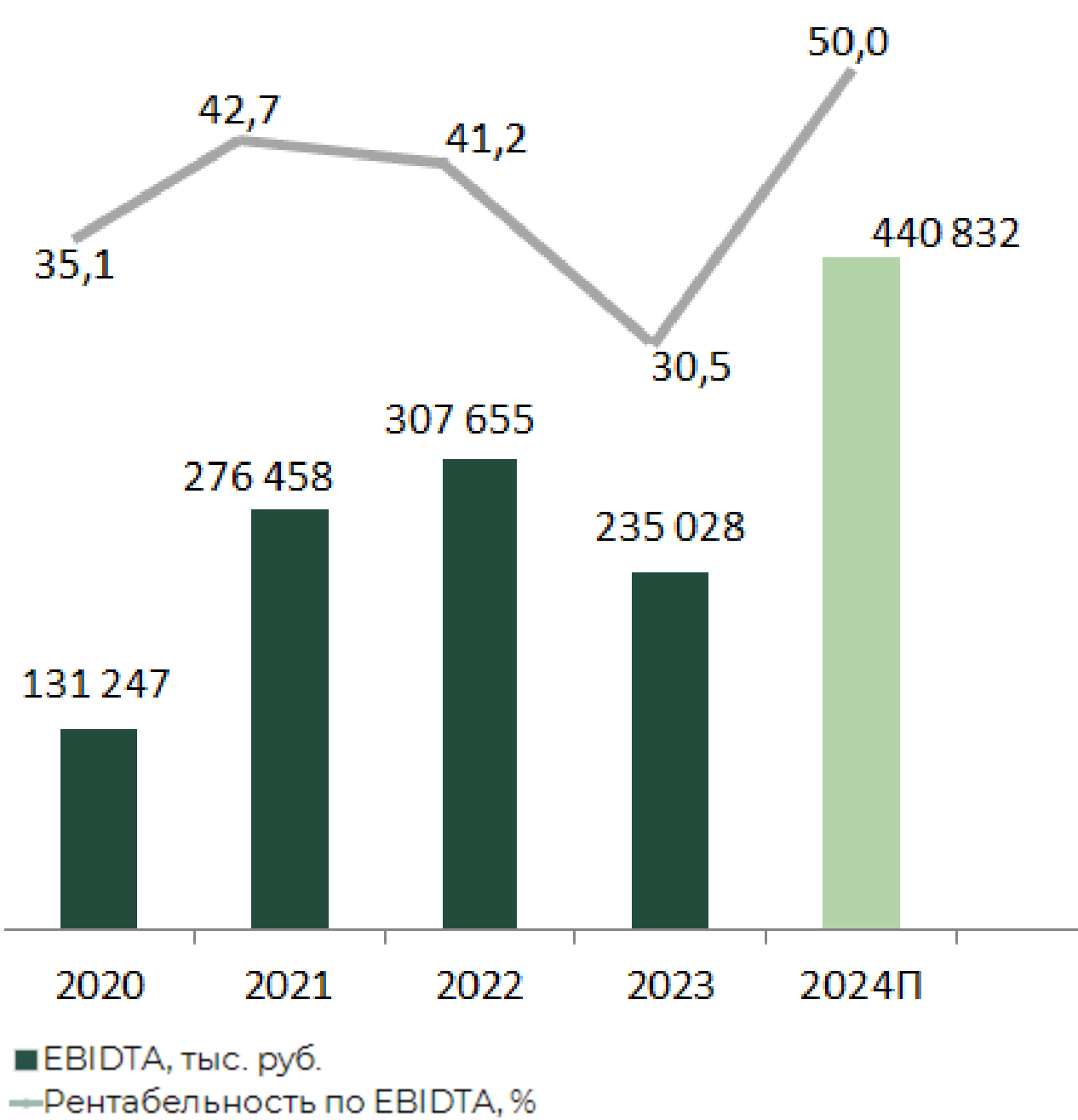
Выручка, тыс руб



Чистая прибыль, тыс руб



EBITDA, тыс руб



ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПРОЕКТ

GREEN FLOW РОЗА ХУТОР

📍 Курорт Роза-Хутор, Краснодарский край

уникальная геолокация

актуален в любой сезон

детокс

релакс

активный и умеренный отдых

spa

перезагрузка

семейный отдых

Green Flow Роза Хутор – это:

- Первый хилинг отель в России
- Один из лучших видов на горы на курорте Роза Хутор
- Открытый всесезонный инфинити бассейн
- Сбалансированное питание в ресторане Green Flow
- Детокс, антистресс и антивозрастные программы

green flow



green flow

ДЕЙСТВУЮЩИЙ ПРОЕКТ

GREEN FLOW ЛАХТА ПАРК

ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

📍 г. Санкт-Петербург

бани

бассейны

хилинг-центр

гастробар

тренажерный зал

термальная зона

Грин Флоу Лахта Парк:

- Различные виды бассейнов, бань, соляная пещера, ароматпарные
- Душ впечатлений и ледяной фонтан, термальная зона с оздоровительным и активным бассейнами
- Тренажерный зал, залы для групповых занятий йогой, гравитацией, пилатесом, low core
- Хилинг-центр с кабинетами и оборудованием для оздоровительных методик и СПА-ритуалов
- Гастробар с авторским сбалансированным меню



Действующие и реализуемые проекты

green flow

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ GREEN FLOW

Инвестируйте вместе с нами
в популярную сеть хиллинг-центров
«Green flow» №1 в России

ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИИ БО-03

 Доступно для неквалифицированных инвесторов

350

млн руб

Объем выпуска
в рамках Программы БО

1000₽

Номинальная стоимость

30%

годовых

Купон

- Третий выпуск биржевых облигаций
- Call оферта через 1,5 года
- «Национальное Рейтинговое Агентство» (НРА) присвоило рейтинг компании «Антерра» на уровень RuBB-. Прогноз по рейтингу – стабильный

Организаторы:

ООО «ИНВЕСТИЦИОННАЯ СИСТЕМА»,
ООО «ИК ДИАЛОТ»

Андеррайтер:

ООО «ИК ДИАЛОТ»

3

года

Срок обращения

91

Длительность купонного
периода

4

Купонных периодов

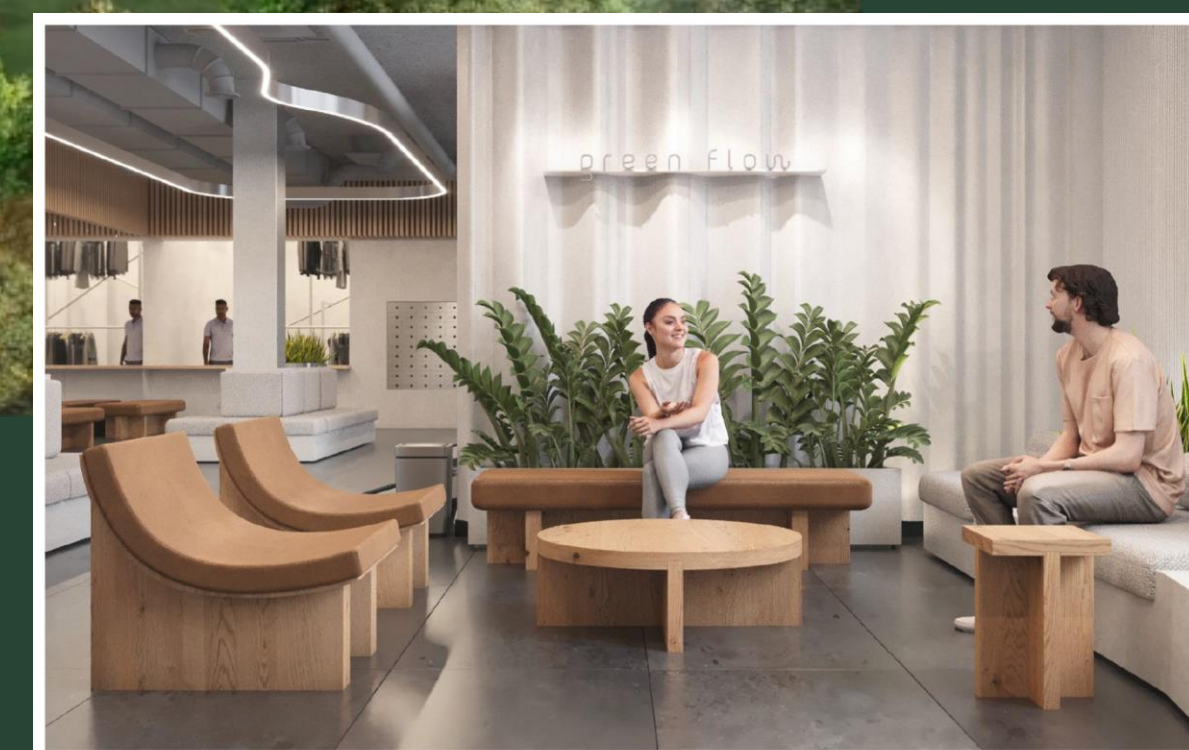
ЗПИФ «ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ГРИНФЛОУ СКАНДИНАВИЯ»

★ Коллективные инвестиции в недвижимость

Минимальная прогнозная доходность
годовых

34 - 38,3%

🔒 Доступно только
для квалифицированных инвесторов





УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГАММА ГРУПП»

18

лет опыта

>80

ЗПИФ/СРО/ИСУ

14

регионов присутствия

Осуществляем консалтинг на рынке
коллективных инвестиций и управление:

- паевыми инвестиционными фондами
- компенсационными фондами СРО арбитражных управляющих
- ипотечными сертификатами участия, долями обществ

В состав фондов входят различные
виды активов:

- движимое и недвижимое имущество
- права требования,
- доли ООО,
- ценные бумаги,
- денежные средства в рублях и иной валюте,
- патенты и т. д.



О КОМПАНИИ УК «ГАММА ГРУПП»

www.am-gamma.ru

01

Победитель национального ежегодного конкурса
«Элита фондового рынка 2023»
в номинации «Управляющая компания фондов
недвижимости»

02

Занимает второе место в России по количеству
Закрытых паевых инвестиционных фондов
(ЗПИФ), находящихся в доверительном
управлении

03

150+ млрд. рублей — размер активов
под управлением

04

УК «Гамма Групп» включена в реестр
управляющих компаний специализированных
финансовых обществ Центрального банка РФ.

>80
сотрудников

Специалисты компании обладают более чем 20-летним опытом работы на финансовых рынках и рынках коллективных инвестиций, в том числе по ПИФ, с разработанной системой снижения рисков и экономии затрат для клиентов, с четким структурным подходом к финансовому и налоговому планированию

ЗПИФ — это закрытый паевой инвестиционный фонд — инструмент коллективного инвестирования.

Низкий порог входа в ЗПИФ

позволяет вкладывать небольшие суммы

Промежуточные дивиденды

ЗПИФ могут выплачивать инвесторам промежуточные дивиденды в течение всего срока владения паем

Лицензия от ЦБ РФ

Деятельность ЗПИФ регулируется законодательством, а управляющие компании (УК) являются профессиональными участниками фондового рынка, обладают опытом и знаниями в области коллективных инвестиций, работают на основании лицензии, выданной Банком России (ЦБ РФ)

Дополнительная защита

на имущество не могут быть наложены аресты, штрафы и прочие взыскания

Управление бизнесом через ЗПИФ наиболее востребовано среди компаний-девелоперов в управлении собственной недвижимостью или земельными активами.

Для квалифицированных инвесторов

ЗПИФ для квалифицированных инвесторов может инвестировать в объекты, которые не доступны частным инвесторам

Стабильный доход

ЗПИФы генерируют стабильный доход от роста портфеля, что привлекательно для желающих получать пассивный доход на долгосрочном горизонте

Доходы не облагаются налогом

За исключением части прибыли, выплаченной инвестору в виде дивидендов, и средств, полученных после погашения или продажи паев.

Конфиденциальность данных

Данные учредителей (владельцев инвестиционных паев) фонда, его выгодоприобретателей, устава и условия управления фондом являются конфиденциальными

«GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ»

ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

📍 г. Москва, метро Потапово
Жилой комплекс Скандинавия

5700 м² Общая площадь здания

3 этажа 2 наземных, 1 подземный

25.12.2025 Срок сдачи

Термальный комплекс Green flow парк Скандинавия планируется построить в лучших традициях Green Flow. Хилинг-концепция позволит полноценно отдохнуть, восстановить гармонию души и тела



green flow

УДОБНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ

«GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ»



green flow

«GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ»

ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Курорт в мегаполисе

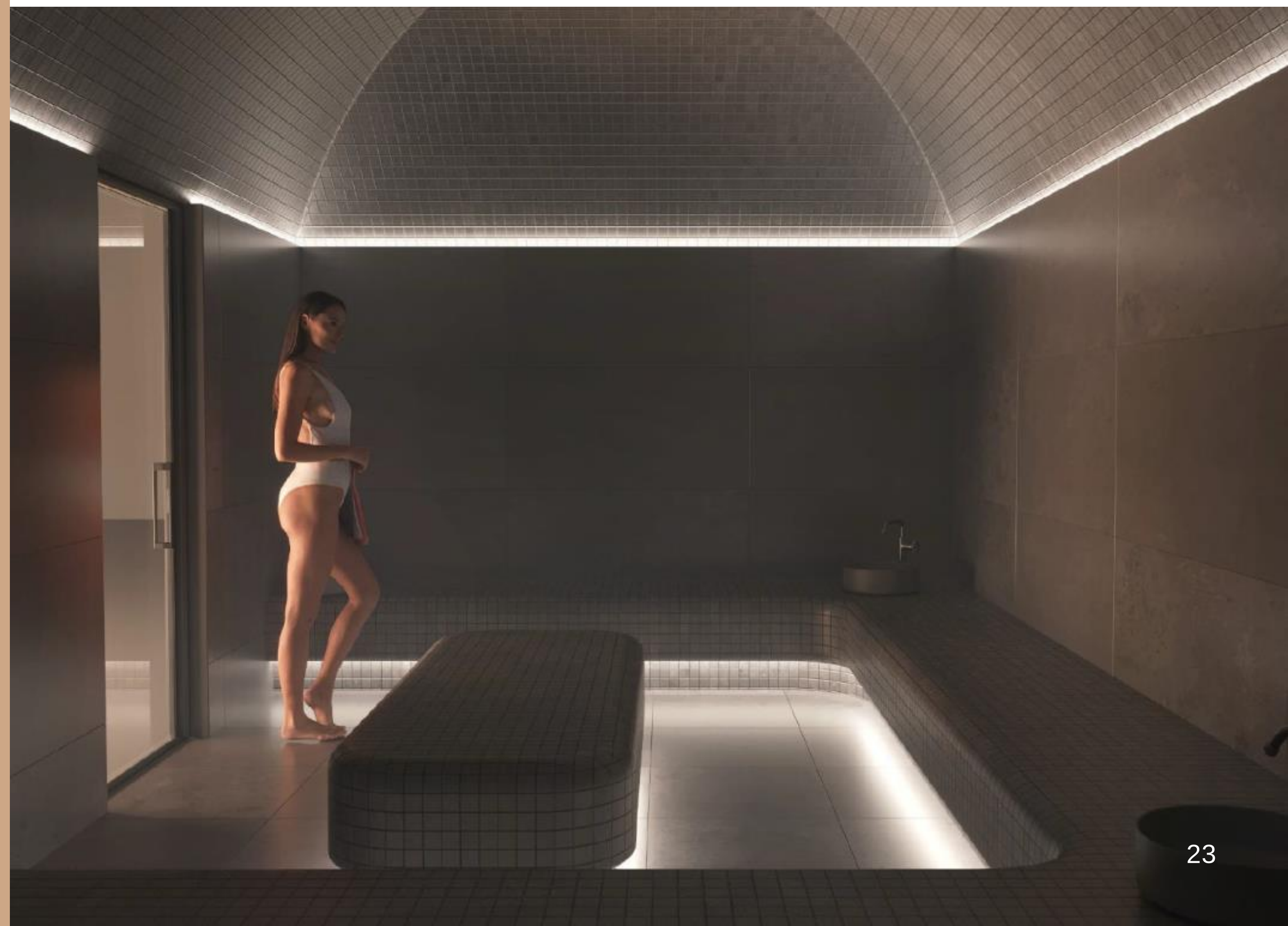
Всего 7 километров от МКАД, и вы приезжаете на полноценный отдых, как на курорте.

Забота и восстановление

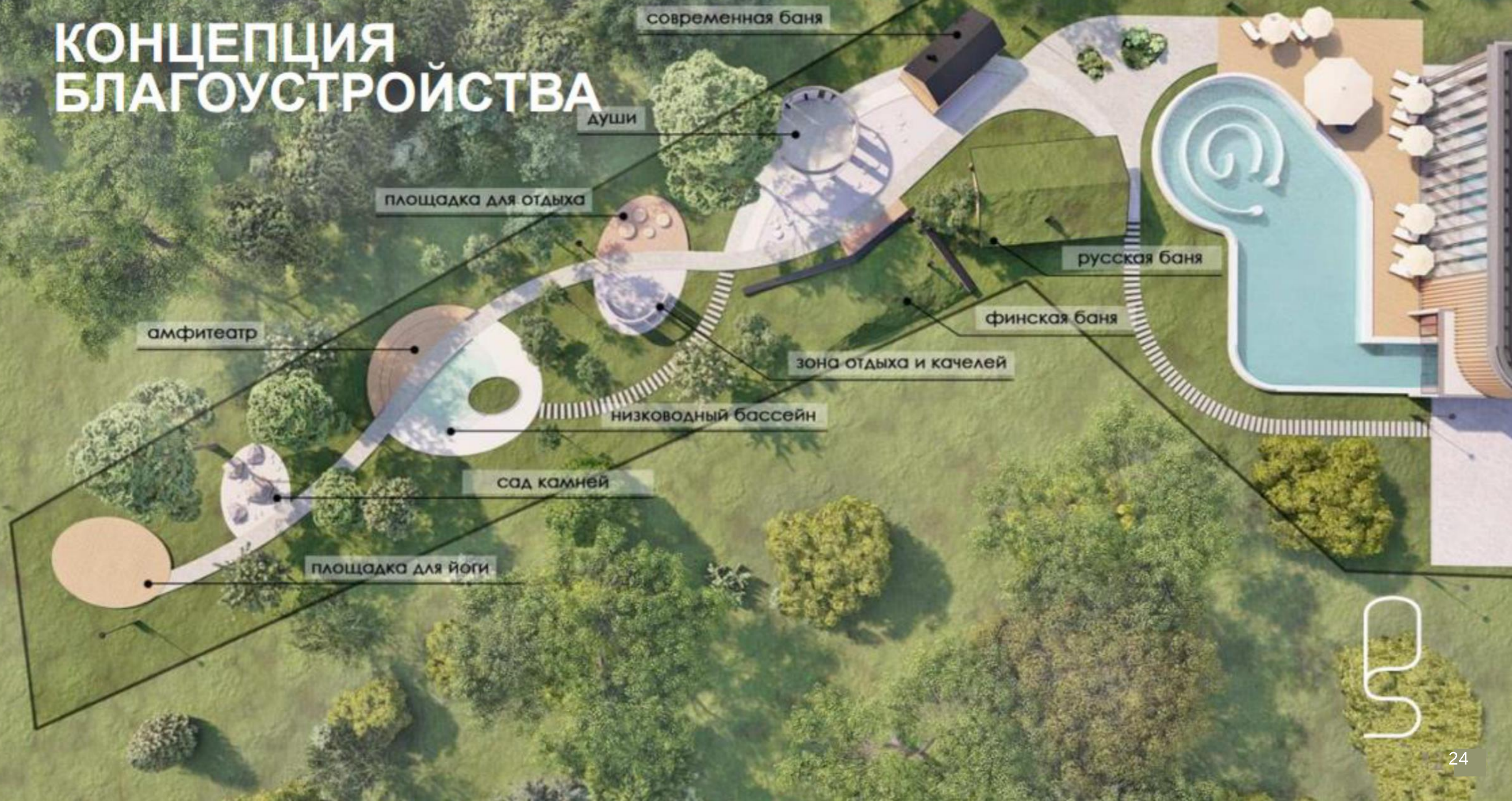
Это оздоровительный термальный комплекс, где можно улучшить состояние здоровья.

Продвинутая хиллинг-концепция

Уникальное сочетание бассейнов, саун и банных пространств, релакс-зон, соляных комнат, купелей, аквазон с аромакубами. Тренажерные залы, групповые занятия и оздоровительные программы для каждого клиента.



КОНЦЕПЦИЯ БЛАГОУСТРОЙСТВА











ЧТО МЫ ПРЕДЛАГАЕМ ИНВЕСТОРАМ?

01

Владение паями ЗПИФ позволит инвесторам стать совладельцем

- ✓ Оборудованного здания площадью 5700 м²
- ✓ Парка площадью 1,08 Га земли
- ✓ Бизнеса термального комплекса

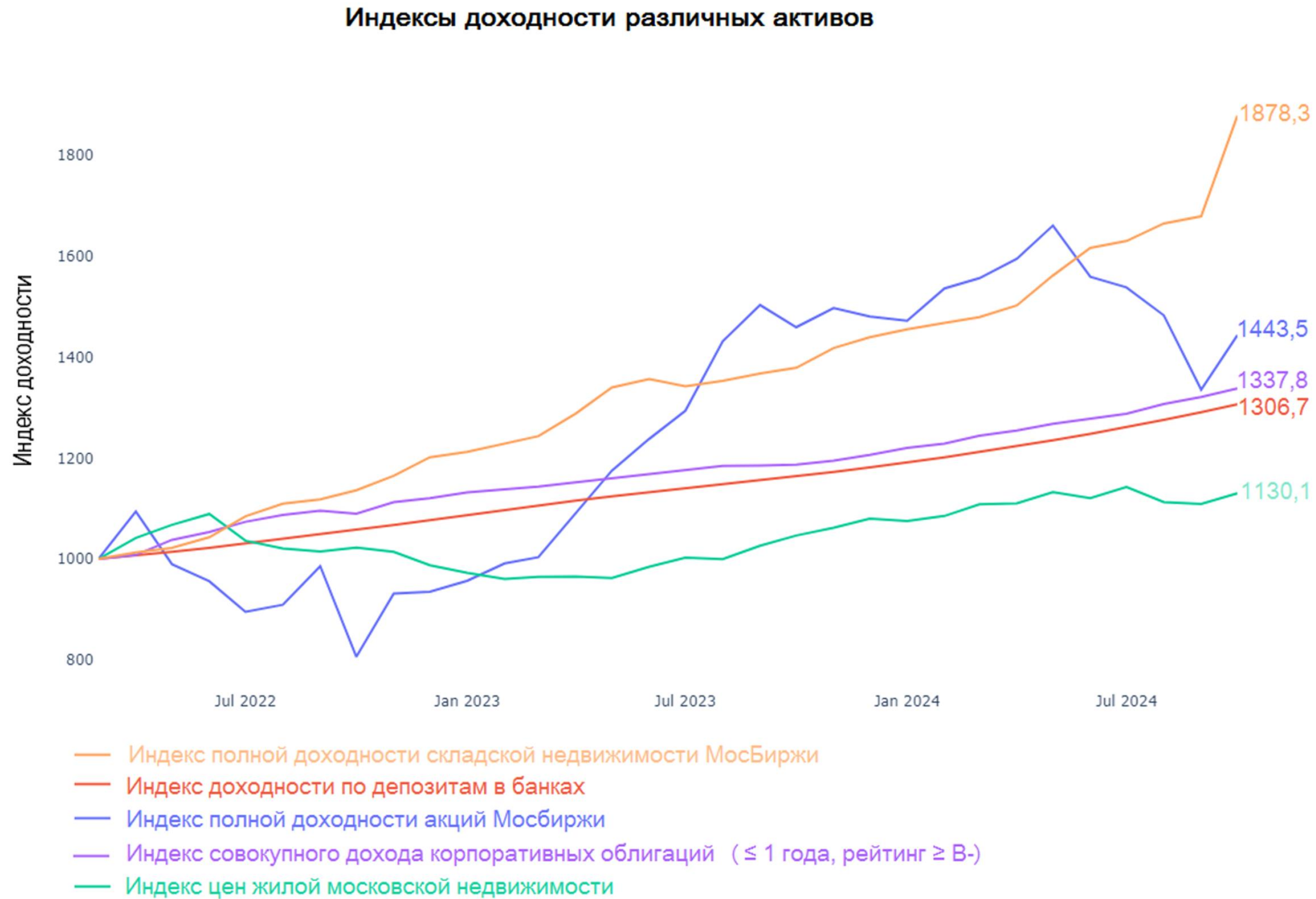
02

Параметры предложения на старте продаж

- ✓ 1 350 млн руб — стоимость продажи ЗПИФ
- ✓ 253,6 тыс. шт. — количество паев в ЗПИФ
- ✓ 5 323 Р — цена продажи пая
- ✓ Цена продажи 1 кв.м термального комплекса через ЗПИФ — 236,9 тыс руб. (доли парка и бизнеса входят в стоимость пая)

*Предусматривается ежемесячное повышение цены продажи пая в зависимости от степени готовности объекта к сдаче в эксплуатацию.

График доходности инструментов



Яндекс Вордстат: интерес к термальным комплексам в Москве и МО

термальный комплекс



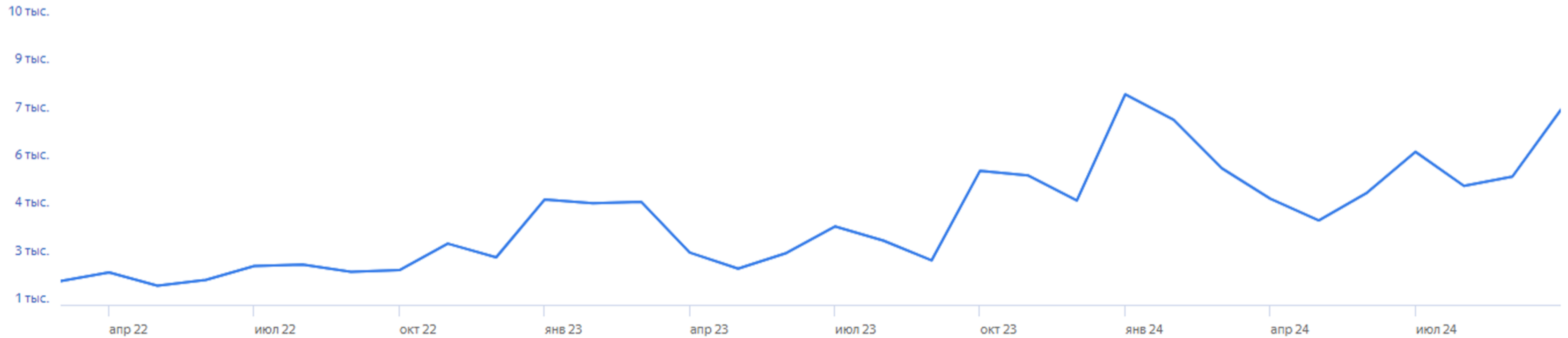
Топы запросов Динамика Регионы

По месяцам ▾

Март 2022 — Октябрь 2024

☒ Десктопы ☒ Смартфоны ☒ Планшеты

☒ Число запросов ☐ Доля от всех запросов



ДОХОДНОСТЬ ПО ПРОЕКТУ

GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ

Минимальная прогнозная доходность
для инвесторов на стадии
строительства, (до НДС) за счет:

34 - 38,3% ГОДОВЫХ

Ежеквартальных выплат
инвесторам, в том числе
на стадии строительства



Дисконта при продаже
актива инвесторам на
стадии строительства



Прогнозируемой
дополнительной доходности
от роста стоимости актива

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА

GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ



Заниженные показатели Green Flow Лахта Парк

средний чек СПб для Мск, без учета работы главного бассейна



Заниженные показатели инфляции

8% в 2024 году и 4% в 2025 году



Рост цен на недвижимость учтен только в рамках заниженной инфляции



Рост цен на услуги термального комплекса учтен только в рамках заниженной инфляции



Не учтена рекапитализация дохода



Соотношение себестоимости строительства и цены продажи коммерческой недвижимости в Москве



— Средневзвешенная **цена экспонирования** на блоки и этажи в строящихся объектах класса А в пределах МКАД — руб./кв. м с НДС

----- Средняя **стоимость строительства** — руб./кв. м общей площади с НДС

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА ЗПИФ

GREEN FLOW ПАРК СКАНДИНАВИЯ

- Налог на прибыль 0 (или льготы по НДС)
- Регулярные выплаты на стадии строительства за счет средств компании «Антерра»
- Листинг паев ЗПИФ на Московской бирже
- Маркетмейкер
- Оферта с обязательством обратного выкупа по цене 7 080 ₽ предусмотрена через 3 года
- Регулярный buyback
- Акция — кэшбэк 10%



Бесплатно отдыхайте, пока
инвестиции работают за Вас!

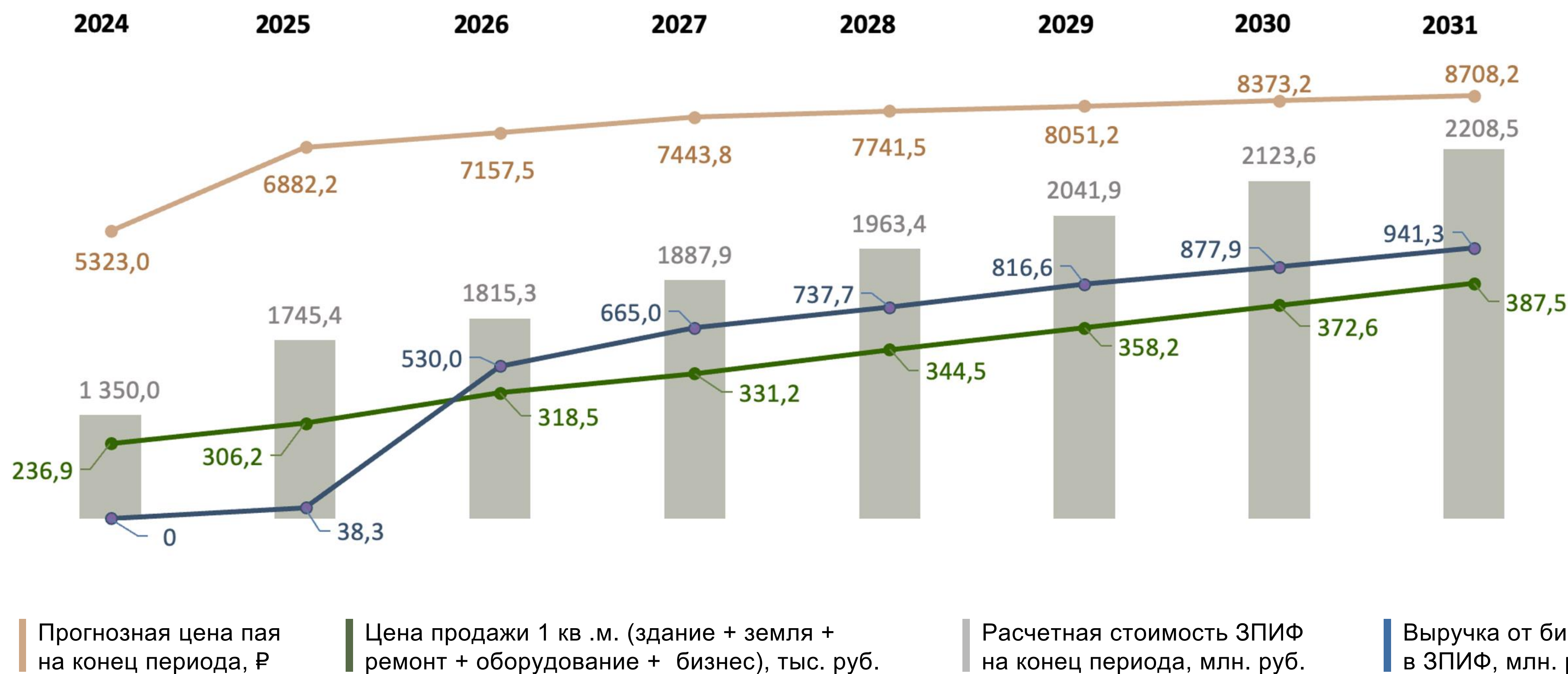
10%

КЭШБЭК ОТ СУММЫ ИНВЕСТИЦИЙ

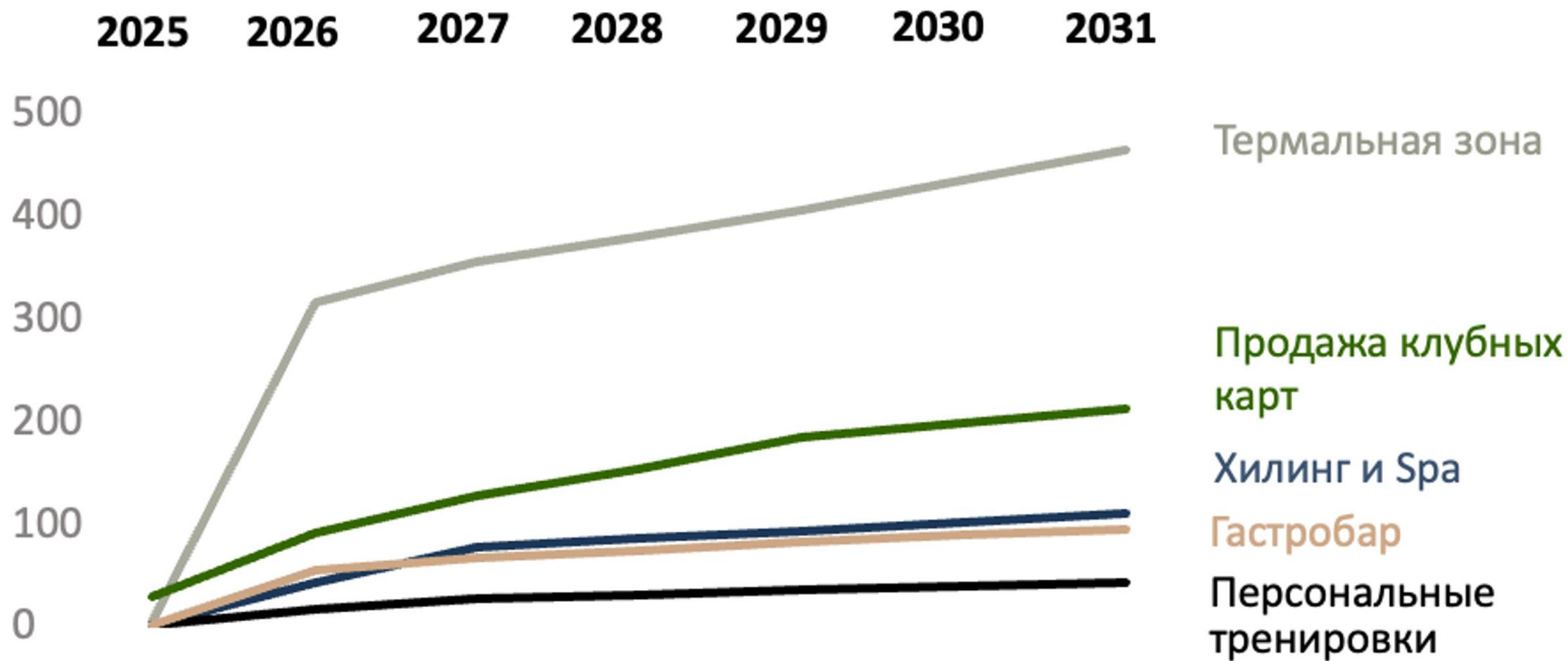
При инвестировании от 1 000 000 рублей
до 30 ноября 2024 года вы получаете кэшбэк 10%
от суммы инвестиций.

Можете потратить его на посещение термального
комплекса Green Flow Лахта парк в Санкт-
Петербурге, или на отдых в отеле Green Flow на
Красной поляне Роза Хутор до конца 2025 года

ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА



Прогноз выручки по направлениям, млн. руб.



Виды услуг	Посетителей в год*	Посетителей в день *	Средний чек, руб.*
Термальная зона	95190	261	3 257
Хилинг и SPA	8678	24	4 802
Продажа клубных карт	1202	3	77 156
Персональные тренировки	4853	13	3 610
Гастробар	45150	124	1 248

*прогноз на 2026 г.



Финансовая модель проекта

3 квартал 2024	5 700 м2	1 350 млн. ₽	1 070 млн. ₽	4 квартал 2025
начало строительства	площадь здания	стоимость ЗПИФ на начало строительства	стоимость строительства здания	ввод здания в эксплуатацию

Финансовые показатели	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Расчетная стоимость ЗПИФ на конец периода, млн. руб.	1 350,0	1 745,4	1 815,3	1 887,9	1 963,4	2 041,9	2 123,6	2 208,5
Прогнозная цена пая на конец периода, руб.	5 323,0	6 882,2	7 157,5	7 443,8	7 741,5	8 051,2	8 373,2	8 708,2
Цена продажи 1 кв .м. (здание + ремонт + оборудование + бизнес), тыс. руб.	236,9	306,2	318,5	331,2	344,5	358,2	372,6	387,5
Доходы от дополнительного выпуска паев, млн. руб.	370,0	500,0	-	258,0	200,0	183,0	148,0	74,0
Обратный выкуп паев с рынка, млн. руб.	29,3	115,6	121,3	126,1	93,3	124,3	128,1	137,0
Операционная деятельность								
Выручка от бизнеса в ЗПИФ, млн. руб.	0,0	38,3	530,0	665,0	737,7	816,6	877,9	941,3
CF по операционной деятельности, млн. руб.	(11,4)	(2,8)	165,1	203,8	218,0	249,9	264,8	277,5
Инвестиционная деятельность								
Затраты на строительство и оборудование, млн. руб.	(332,9)	(737,1)						
Возмещение НДС, млн. руб.			214,0					
CF по инвестиционной деятельности, млн. руб.	(332,9)	(737,1)	214,0					
Финансовая деятельность								
Вложение средств от ООО "Антерра", млн. руб.	254,0							
Поступление в виде кредита, млн. руб.	889,0							
Остаток задолженности на конец периода, млн. руб.	889,0	839,6	691,4	543,3	395,3	247,3	99,3	0,0
CF по финансовой деятельности, млн. руб.	1 137,9	287,3	(290,9)	(5,5)	(5,9)	(27,9)	(35,5)	(33,9)
CF , денежный поток, млн. руб.	793,6	(452,6)	88,2	198,2	212,1	222,1	229,4	243,6
Средства ЗПИФ к распределению для пайщиков, млн. руб.	38,4	175,0	196,3	203,9	212,8	221,3	230,1	239,5
Доходность годовых по выплатам на 1 пай*, %	17,1	13,0	14,5	15,1	15,8	16,4	17,0	17,7

*Заложены ежеквартальные выплаты из расчета 11% на стоимость пая. Среднегодовая доходность не проверяется прямым делением из-за переменности размера ежеквартальных выплат и стоимости ЗПИФ в течение года. Суммарная доходность владения паями для пайщика складывается из ежеквартальных выплат, роста стоимости имущества ЗПИФ и дисконта при продаже пая.

green flow

Наименование фонда:

ТЕРМАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ГРИНФЛОУ СКАНДИНАВИЯ»

Тикер:

RU000A109G79

Стоимость пая:

от 5 323 ₽

Паи фонда доступны на Московской бирже

Только для квалифицированных инвесторов



ДИСКЛЕЙМЕР

Информация, связанная с паями ЗПИФ, адресована квалифицированным инвесторам.

Вы можете получить статус квалифицированного инвестора, если у вас есть:

- 1) достаточное количество активов (совокупная стоимость которых составляет не менее 6 млн рублей);
- 2) необходимый оборот по сделкам на фондовом рынке;
- 3) требуемый опыт работы
- 4) профильное образование

Чтобы получить более подробную информацию нажмите [здесь](#), либо звоните по тел: +7 (495) 638-07-38

Прогнозная, ожидаемая или целевая доходность означает потенциальный уровень дохода в случае приобретения инвестиционных продуктов за один год. Достижение целевой доходности по инвестиционным продуктам их владельцам и потенциальным приобретателям не гарантируется и не обещается. Прогнозная, ожидаемая или целевая доходность не является какого-либо рода офертой, не подразумевалась в качестве оферты или приглашения делать оферты, инвестиционным анализом, профессиональным советом инвестиционного советника или прогнозом роста курсовой стоимости ценных бумаг, не имеет целью размещение или публичное предложение любых ценных бумаг, продуктов или услуг. Перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления ЗПИФ.

ООО «Инвестиционная система» напоминает инвесторам, что стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться. Результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем. Государство не гарантирует доходность инвестиций в паевые инвестиционные фонды. Денежные средства, передаваемые в оплату инвестиционных паев, не застрахованы в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

Материал носит информационный характер, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией или предложением приобрести упомянутые ценные бумаги и финансовые инструменты, упомянутые в нем, могут не соответствовать вашему финансовому положению, цели (целям) инвестирования, допустимому риску и (или) ожидаемой доходности. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска является задачей инвестора.

ООО «Инвестиционная система» не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций либо инвестирования в инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда, упомянутого в данном материале, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

green flow

2024