SimpleEstate

Инвестиционное предложение

3 офисных блока в бизнес-центре Neo Geo

Что Такое SimpleEstate

SimpleEstate – это краудинвестинговая платформа коммерческой недвижимости

- SimpleEstate позволяет любому желающему инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости совместно с профессиональными инвесторами для получения стабильного рентного дохода, превышающего доход от банковских депозитов, облигаций или жилой недвижимости
- Покупка объектов осуществляется за счет средств множества инвесторов, что позволяет даже с небольшим капиталом получить доступ к классу активов, ранее недоступному рядовому инвестору
- Все заботы по поиску, анализу и управлению объектами SimpleEstate берет на себя
- SimpleEstate фокусируется на сегментах недвижимости для продуктового Street Retail (X5, Магнит и т.д.) и офисных блоках класса В - наиболее привлекательных форматах коммерческой недвижимости для частных инвесторов

Почему коммерческая недвижимость?

- Простой и понятный вид активов
- Огромный ликвидный рынок
- Высокая стабильность и предсказуемость денежного потока
- Доходность выше облигаций, банковских депозитов и жилой недвижимости (~8-10% дивидендная доходность + рост стоимости)
- Защита от инфляции и экономических потрясений за счет сохранения ценности недвижимости как физического актива (в отличие от облигаций или депозитов)
- Низкая волатильность цены на активы

Почему офисные блоки?

- Возможность диверсификации за счет покупки нескольких офисных блоков с разными арендаторами
- Комфортные условия арендного договора (индексация, условия расторжения и штрафные санкции), так как арендатор не имеет рыночной силы
- Небольшой порог входа (объекты от 20 млн руб.)
- Легкая замена арендатора
- Возможность получать привлекательные цены за счет покупки нескольких блоков

Почему вместе с SimpleEstate?

- SimpleEstate берет на себя все заботы по поиску и анализу объектов, а также по их управлению, избавляя инвестора от многочисленных рисков и хлопот
- Диверсификация вложений за счет покупки долей в нескольких объектах вместо самостоятельного приобретения 100% одного актива
- Основатели и сотрудники SimpleEstate вкладывают свои собственные деньги в каждый объект, поэтому мы предлагаем инвесторам только то, во что вкладываем сами

3 Офисных Блока в БЦ Neo Geo - Executive Summary

Бизнес-центр	
Название	Neo Geo
Класс	B+
Округ	Юго-Западный
Год постройки	2013-2017
Расстояние до метро	7 мин. (пешком)
Арендопригодная площадь (GLA)	110,000 м2
Предлагаемые блоки	
Общая площадь	399 м2
Блок №1	127 м2
Блок №2	148 м2
Блок №3	124 м2
Сделка	
Цена покупки	72,738,400 руб.
Цена / м2	182,347 руб.
Cap Rate	9.7%
Ожидаемая доходность	
IRR (до НДФЛ)	14.6%
Дивидендная доходность	2.9%

Риск:	Средний
Доходность:	Средняя

Бизнес-центр Neo Geo

- Один из лучших бизнес-центров класса B+ в Москве
- Построен в 2013-2017 годах (полная реконструкция)
- Расположен в ЮЗАО, 7 минут пешком от станции метро Калужская
- Уникальный дизайнерский проект от одного из лучших девелоперов Stone Hedge с собственной профессиональной управляющей компанией
- Развитая собственная инфраструктура по концепции «город в городе»

Предлагаемые офисные блоки

- **Блок №1** (127 м2) - пустой блок с самой низкой ценой / м2 в БЦ
- **Блок №2** (148 м2) - блок с арендатором (скоро съезжает) дешевле пустого
- **Блок №3** (124 м2) - офис с арендатором и индексацией 8%

Лучшее предложение среди готовых офисных блоков до 100 млн руб.

Обзор Инвестиционной Возможности (1/2)

Плюсы

- **Новый качественный бизнес-центр класса B+** с собственной инфраструктурой и уникальной дизайнерской архитектурой
- **Перспективная локация** на стыке старой и новой Москвы, **7 минут пешком от метро Калужская**
- **Повышение транспортной доступности** после открытия ТПУ и перехода с Калужской на Большую кольцевую линию в 2021 г.
- **Низкие юридические и технические риски** за счет покупки напрямую у застройщика
- **Профессиональная управляющая компания** – Stone Hedge является лидером на рынке «арендного бизнеса» в сегменте офисных блоков с собственной профессиональной управляющей компанией на каждом объекте
- **Диверсификация** за счет покупки сразу 3 офисных блоков разной площади и формата
- **Оптимальный размер блоков** (100-200 м2), позволяющий:
    - Получать **выгодные условия аренды** (индексация 7-8% в год, расторжение за 3-6 месяцев, штрафные санкции и т.д.)
    - **Избежать слишком частой ротации арендаторов** в отличии от блоков размером до 100 м2 (могут меняться каждый год)
- **Гарантия на арендаторов от застройщика** – Stone Hedge обязуется за свой счет найти нового арендатора в случае ухода текущего в течении 6 месяцев после покупки (применимо для блоков №2 и №3)

Минусы

- **Неизбежная ротация арендаторов** (в среднем каждые 2-3 года для блоков 100-200 м2)
- **Высокая конкуренция** внутри Neo Geo за счет большой площади БЦ и множества небольших блоков
- **Множество мелких собственников** и **отсутствие контроля за набором арендаторов**, так как БЦ распродается блоками
- **Высокая цена покупки** – cap rate входа составляет 9.7%, что сопоставимо с премиальными бизнес-центрами
- **Менее престижная локация** по сравнению с ключевыми деловыми районами (Белорусская, Павелецкая, Москва-сити, Ленинградское шоссе), но значительно более востребованная чем Юг или Восток и с существенным потенциалом развития
- **Зависимость от рыночных ставок аренды** – в сегменте офисов арендную ставку невозможно фиксировать на долгий срок (более 3-5 лет); арендодатель вынужден заключать договор по текущей рыночной ставке без возможности влиять на условия

Риски

- **Риск снижения рыночных ставок** – снижается за счет высокого спроса и одновременно ограниченного нового строительства офисов в Юго-Западном округе Москвы при отсутствии аналогичных качественных бизнес-центров в данном направлении
- **Риск ухода текущих арендаторов** – снижается условием о расторжении договора с уведомлением за 3-6 месяцев и гарантией застройщика на поиск нового арендатора за свой счет при уходе текущего в течении 6 месяцев после покупки

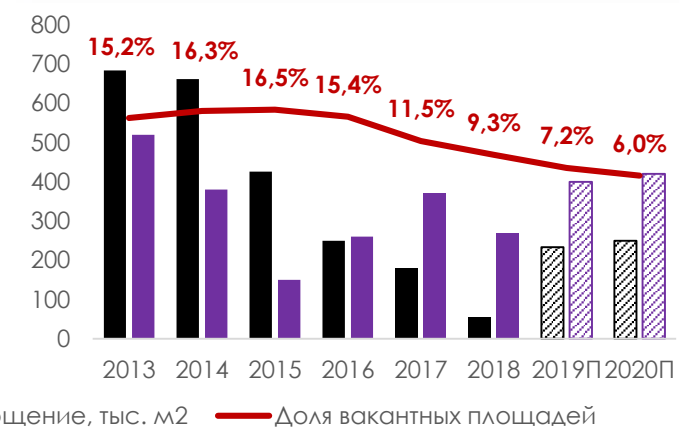
Обзор Инвестиционной Возможности (2/2)

Почему Neo Geo?	▪ **Один из лучших бизнес-центров класса B+ в Москве** ▪ **№1 бизнес-центр в Юго-Западном направлении** для небольших арендаторов ▪ Доступен к покупке небольшими блоками от 50 до 300 м2 ▪ **Отличная локация** (на стыке старой и новой Москвы, 7 минут от метро Калужская) с перспективой дальнейшего развития (строительство ТПУ и перехода на БКЛ со станции Калужская) ▪ **Уникальный дизайнерский интерьер** и вся необходимая инфраструктура
Почему B+ класс?	▪ **Низкий порог входа** за счет возможности покупки блоками (офисы класса А чаще всего принадлежат одному собственнику и продаются только целиком) ▪ **Офисы высокого качества**, практически сопоставимого уровня с классом А, но не соответствующий лишь нескольким критериям (в случае с Neo Geo – реконструкция, а не новое строительство и множество собственников) ▪ **Умеренная волатильность арендных ставок и вакансии** по сравнению с классом А
Почему 3 блока?	▪ **Диверсификация рисков** и **стабилизация арендного потока** за счет нескольких блоков в условиях неизбежной ротации арендаторов ▪ **Возможность получить скидку** за покупку сразу нескольких блоков
Почему именно данные блоки?	▪ **Оптимальный размер блоков 100-200 м2 с более низкой ротацией арендаторов** по сравнению с блоками до 100 м2 (арендуют мелкие ненадежные компании) ▪ **Блок №1** – пустой офис на 4 этаже с небольшим окном по цене 170к / м2 (самая низкая цена за м2 в БЦ), на 8.5% дешевле аналогов ▪ **Блок №2** – отличный офис на 4 этаже с большим окном и видом на зеленый атриум (практически самый лучший вид в БЦ) с арендатором, который съезжает в феврале 2020 г., по цене ниже пустого аналогичного офиса со скидкой 12.8% от изначальной цены. Stone Hedge бесплатно находит нового арендатора. ▪ **Блок №3** – офис с арендатором на 3 года с ежегодной индексацией 8% на 9.5% дешевле аналогичных блоков

Рынок Офисов Москвы – Восстановление После Кризиса

Класс А

Класс В

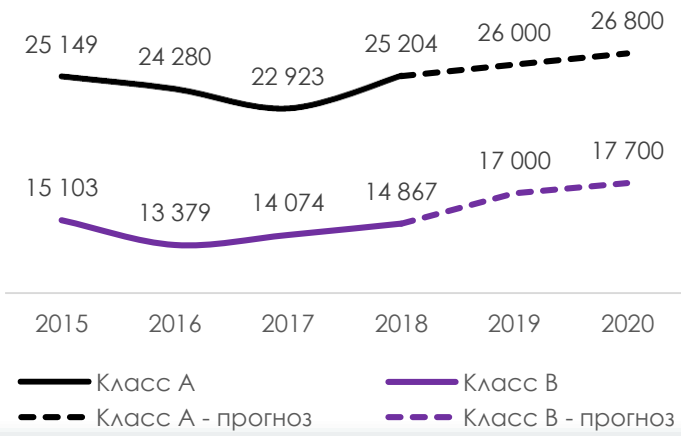


Новое строительство, тыс. м2 | Поглощение, тыс. м2 | Доля вакантных площадей

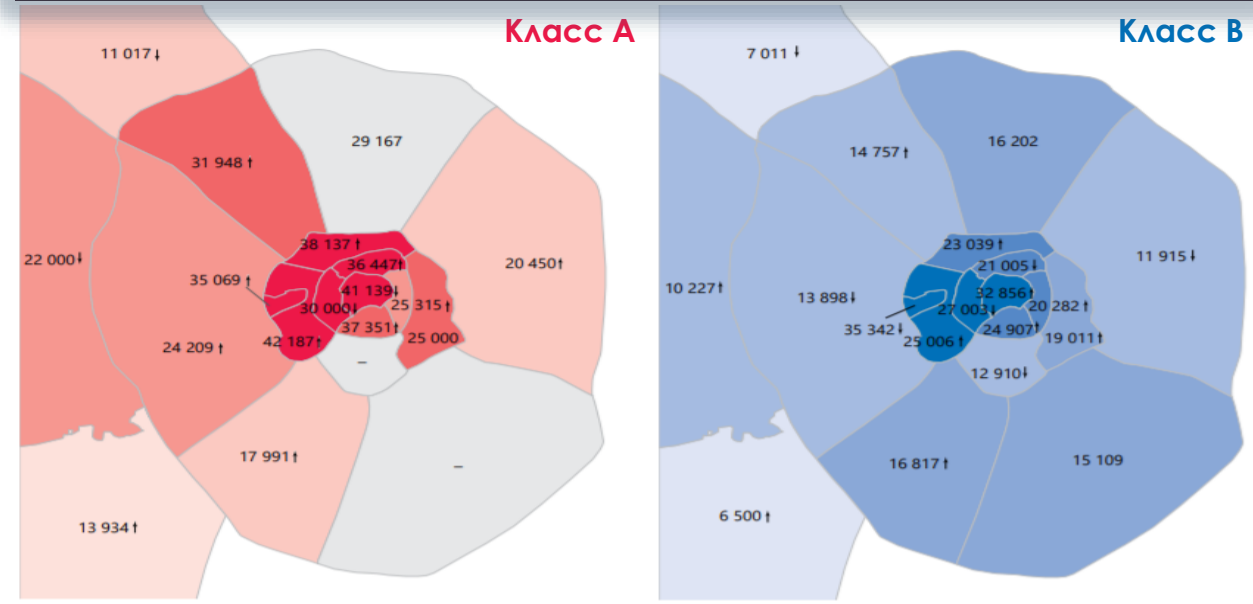
Источник: Knight Frank, C&W

Динамика арендных ставок

Без эксплуатационных расходов и НДС (руб. / м2 / год)



Среднее значение арендных ставок по субрынкам (без эксплуатационных расходов и НДС, руб. / м2 / год)



Источник: Knight Frank

Обзор рынка

- После кризиса 2014 года **ввод новых офисных площадей существенно замедлился**, а уход из России иностранных компаний спровоцировал рост вакансии (особенно в классе А)
- По мере восстановления экономики **спрос на офисы начал возвращаться** на докризисный уровень
- Оживление спроса и низкий уровень нового строительства привели к существенному снижению вакансии и **дефициту качественных офисных площадей** и, как следствие, **росту арендных ставок** в 2017-2019 годах
- В ближайшие годы ожидается оживление нового строительства и постепенное увеличение ввода новых площадей, однако существенная часть новых бизнес-центров вводится уже частично заполненной и не вызывает существенный рост вакантности
- Ожидается, что **рост арендных ставок** замедлится, но **сохранит положительную динамику**

Обзор Бизнес-Центра Neo Geo (1/2)

Адрес	Бутлерова 17
Класс	B+
Год постройки	2013-2017
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	7 мин
Общая площадь (GBA)	125,000 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	110,000 м2
Вакантность	5-10%
Размер блоков	От 35 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	17,000
Эксплуатация	2,000
Общая стоимость аренды	19,000
Парковочный коэффициент	1:100

Новый БЦ класса B+

- **Новый бизнес-центр класса B+** от девелопера Stone Hedge и дизайнерского бюро «T+T Architects»
- Neo Geo **появился в результате реконструкции** станкостроительного завода «Красный пролетарий» в 2013-2017 годах
- Большинство экспертов сходятся во мнении что **Neo Geo – один из лучших БЦ класса B+** от первоклассного застройщика с отличной управляющей компанией

Лауреат множества наград

EUROPEAN PROPERTY AWARDS — OFFICE INTERIOR — 2017-2018

EUROPEAN PROPERTY AWARDS — OFFICE ARCHITECTURE — 2017-2018

РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ — ОБЪЕКТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — 2017

PROESTATE AWARDS — ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (ФИНАЛИСТ) — 2017

CRE AWARDS — ЛУЧШИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР КЛАССА Б — 2018

Собственная инфраструктура

Neo Geo создан по принципу «город в городе» со всей необходимой инфраструктурой:

- Кафе
- Рестораны
- Кофейни
- Столовая
- Супермаркет
- Аптека
- Салон красоты
- Спортзал
- Теннисный корт
- Коворкинг Workki
- Химчистка
- Отделение банка
- Турагентство
- Нотариус

Профессиональная управляющая компания

Stone Hedge – профессиональный девелопер полного цикла жилой и коммерческой недвижимости и высококлассная управляющая компания; 13 лет на рынке недвижимости, 9 реализованных проектов

На каждом объекте Stone Hedge работает собственная профессиональная управляющая компания

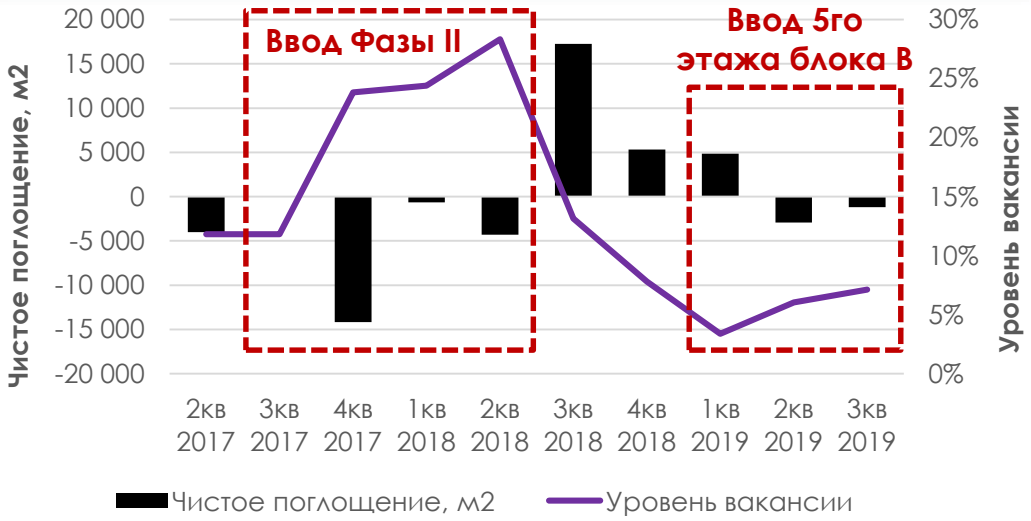
STONE HEDGE

ДЕВЕЛОПЕР ГОДА. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 2019

- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, вентилируемый фасад здания, панорамное остекление, потолки от 4.3 до 5.5 метров, доступ 24/7
- **Паркинг**: наземная парковка на 350 мест, подземная парковка на 480 мест, парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы

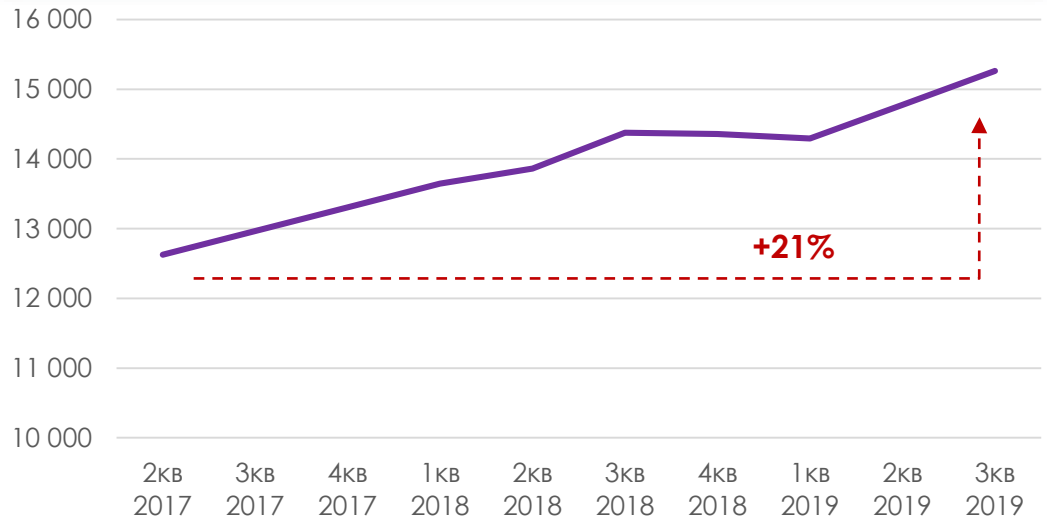
Обзор Бизнес-Центра Neo Geo (2/2)

Чистое поглощение и уровень вакансии



Среднее поглощение с момента ввода объекта в эксплуатацию – 21,000 м2 / год

Динамика арендной ставки, руб. / м2 / год (без эксплуатации и НДС)



Стабильный рост арендной ставки

***Источник**: данные большой 5ки брокеров*
***Примечание**: данные могут быть искажены, так как использовались только известные брокерам сделки, в то время как часть сделок проходит без участия брокеров (но общая динамика сохраняется)*

Общий План Бизнес-Центра Neo Geo

Фаза 2 (Блок B)

Ввод в эксплуатацию	2кв. 2017
Общая площадь	80,000 м2

Фаза 1 (Блок A + Блок C-башня)

Ввод в эксплуатацию	4 кв. 2014
Общая площадь	45,000 м2

Фото Объекта (1/8)

Фото Объекта (2/8)

Фото Объекта (3/8)

Фото Объекта (4/8)

Фото Объекта (5/8)

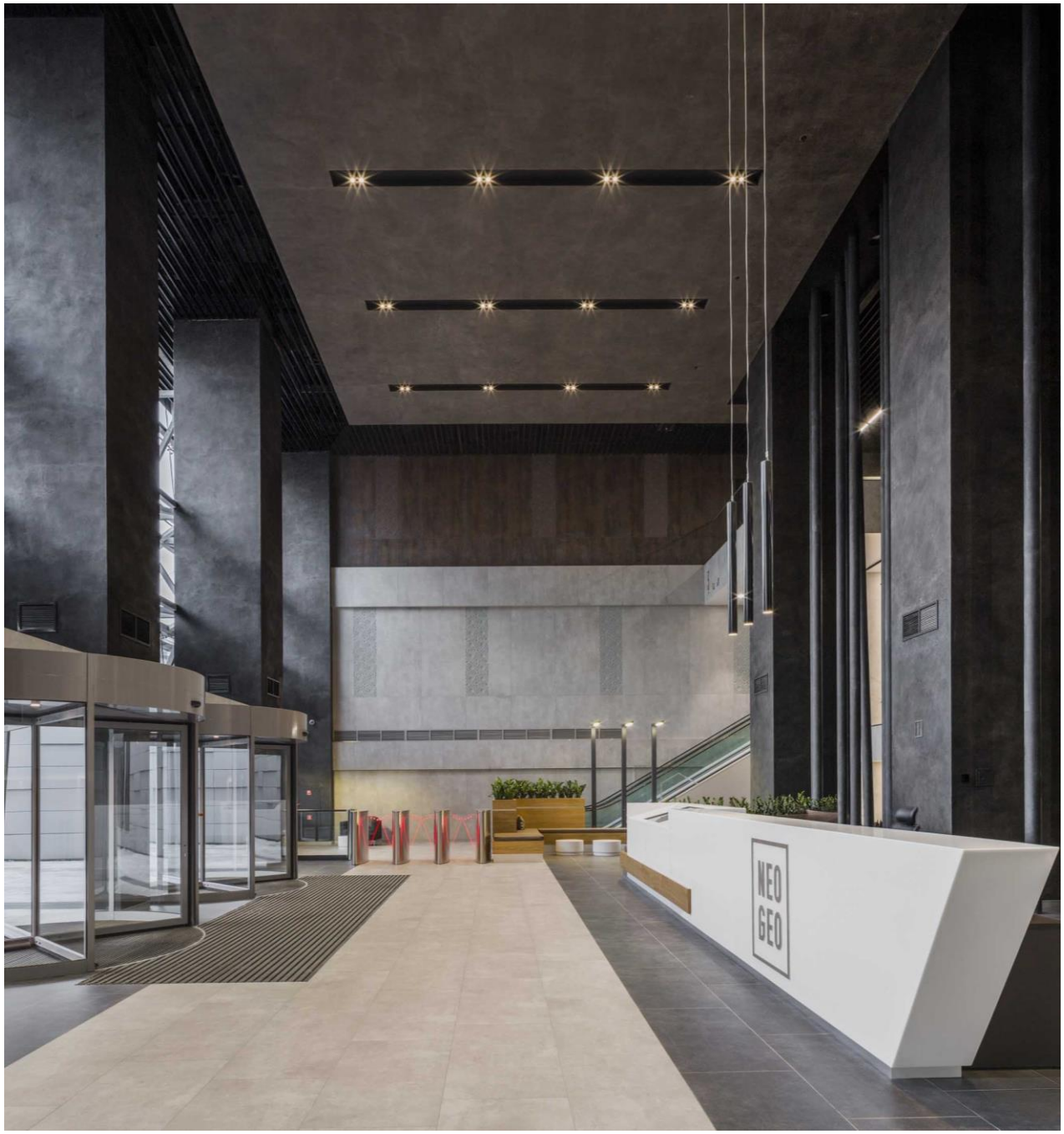
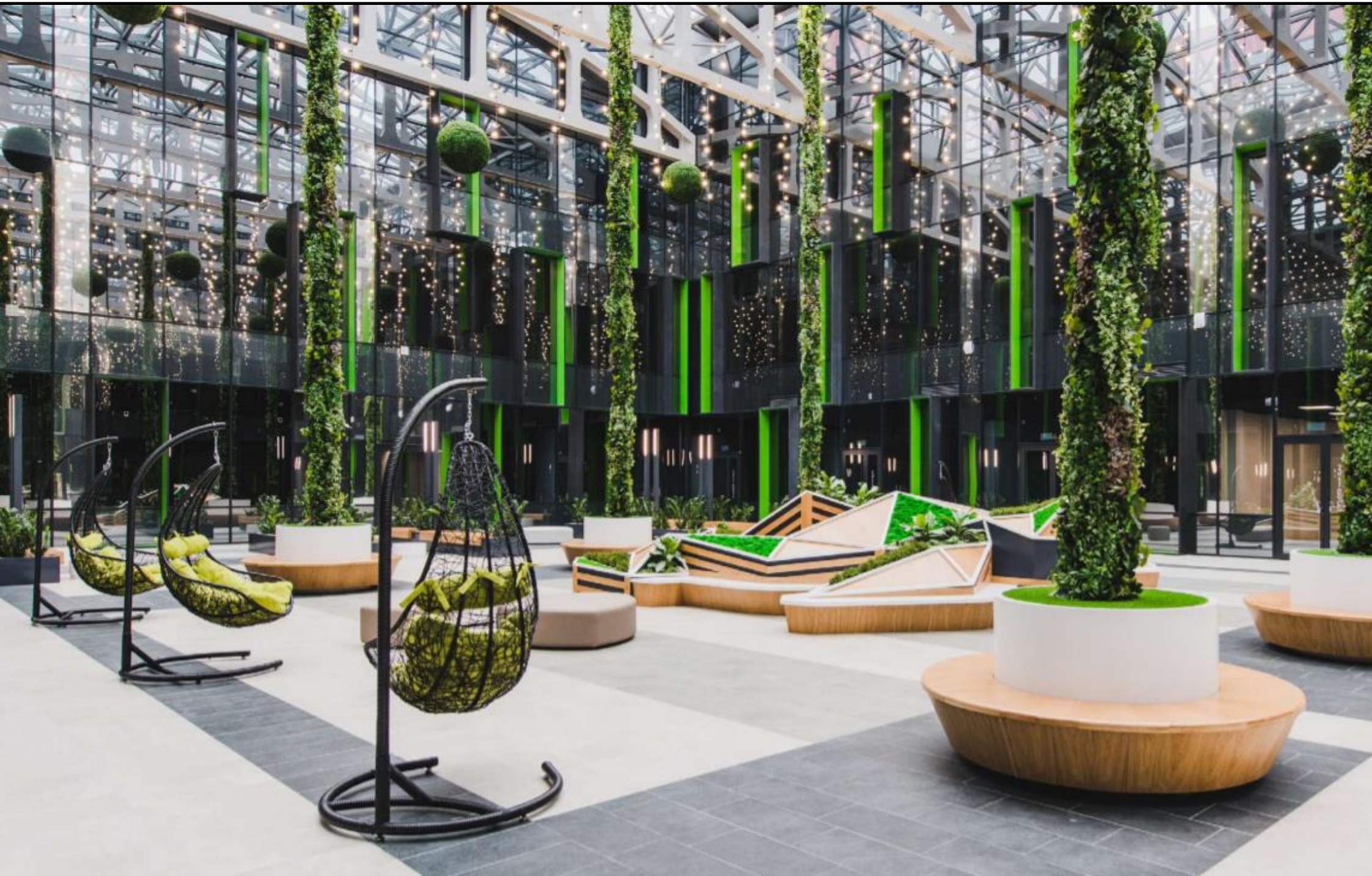


Фото Объекта (6/8)

Фото Объекта (7/8)

Фото Объекта (8/8)

Общее Пространство (1/5)



Общее Пространство (2/5)

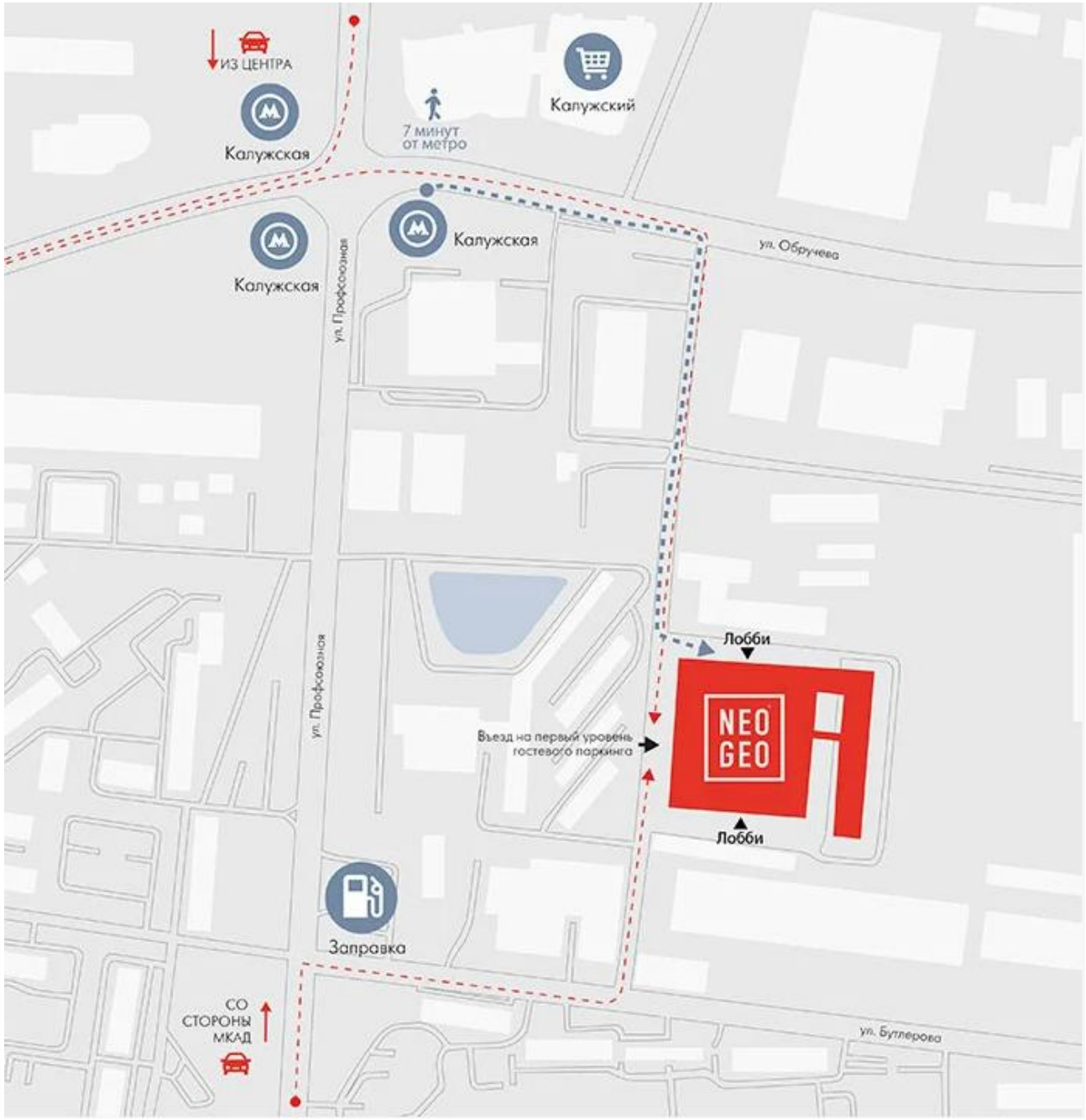
Общее Пространство (3/5)

Общее Пространство (4/5)

Общее Пространство (5/5)

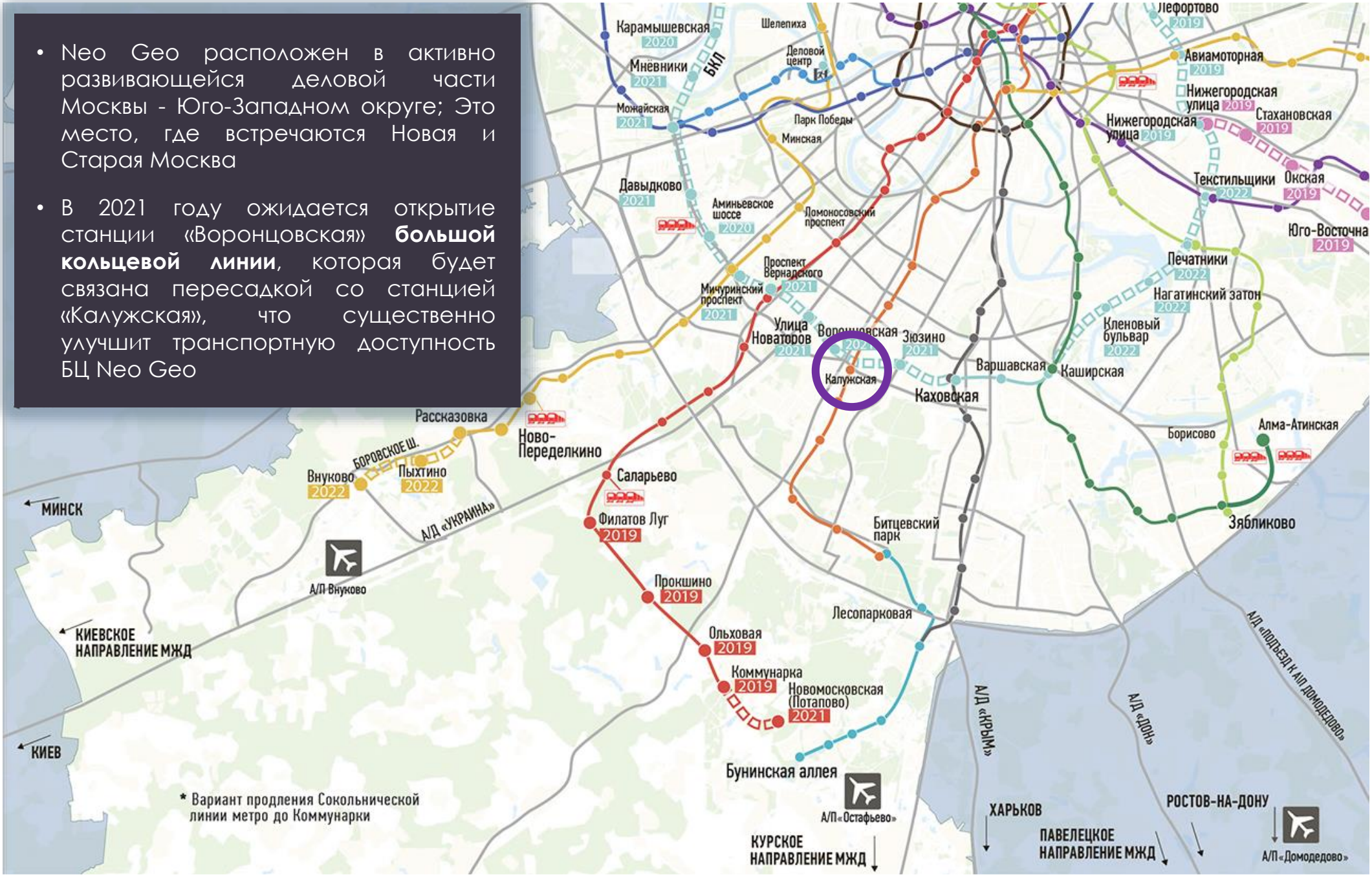
Расположение – ЮЗАО, 7 мин. от м. Калужская

- 7 минут пешком от метро Калужская
- 15 мин. до ТТК
- 20 мин. до Садового кольца
- 25 мин. до аэропорта Внуково



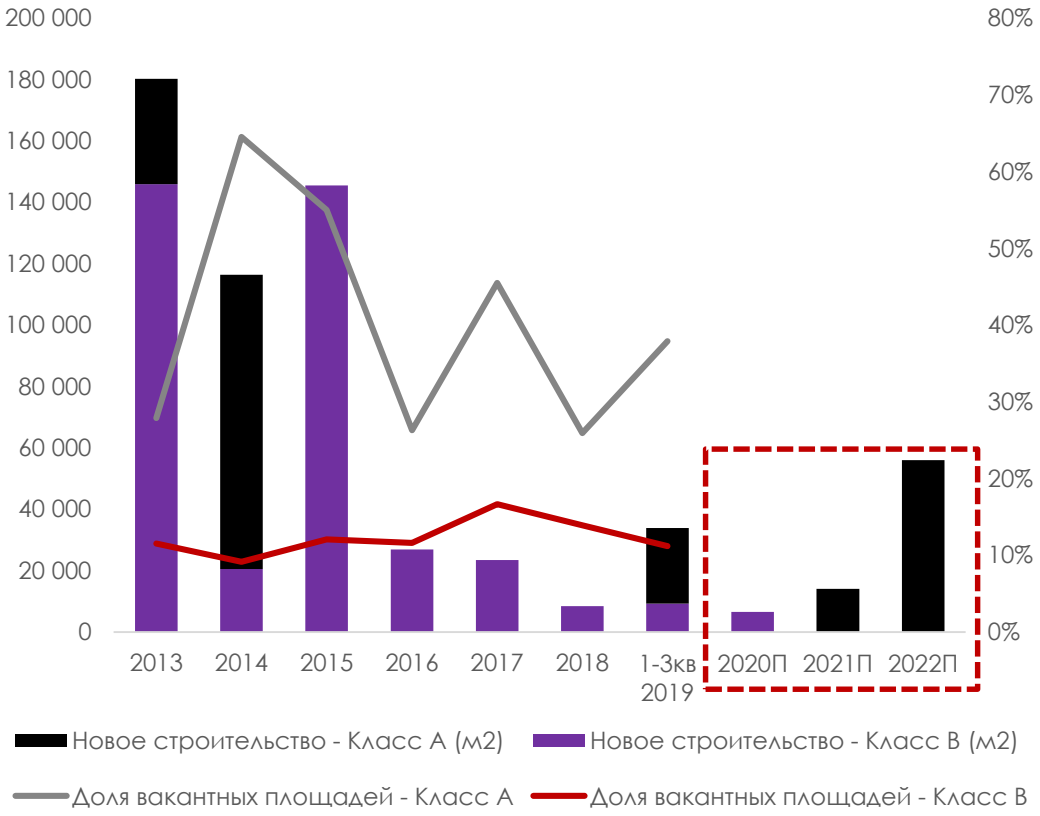
Место Где Встречаются Старая и Новая Москва

- Neo Geo расположен в активно развивающейся деловой части Москвы - Юго-Западном округе; Это место, где встречаются Новая и Старая Москва
- В 2021 году ожидается открытие станции «Воронцовская» **большой кольцевой линии**, которая будет связана пересадкой со станцией «Калужская», что существенно улучшит транспортную доступность БЦ Neo Geo



Рынок Офисов Юго-Западного Округа

Низкий ввод новых объектов класса В+



Ставки начали рост после кризиса

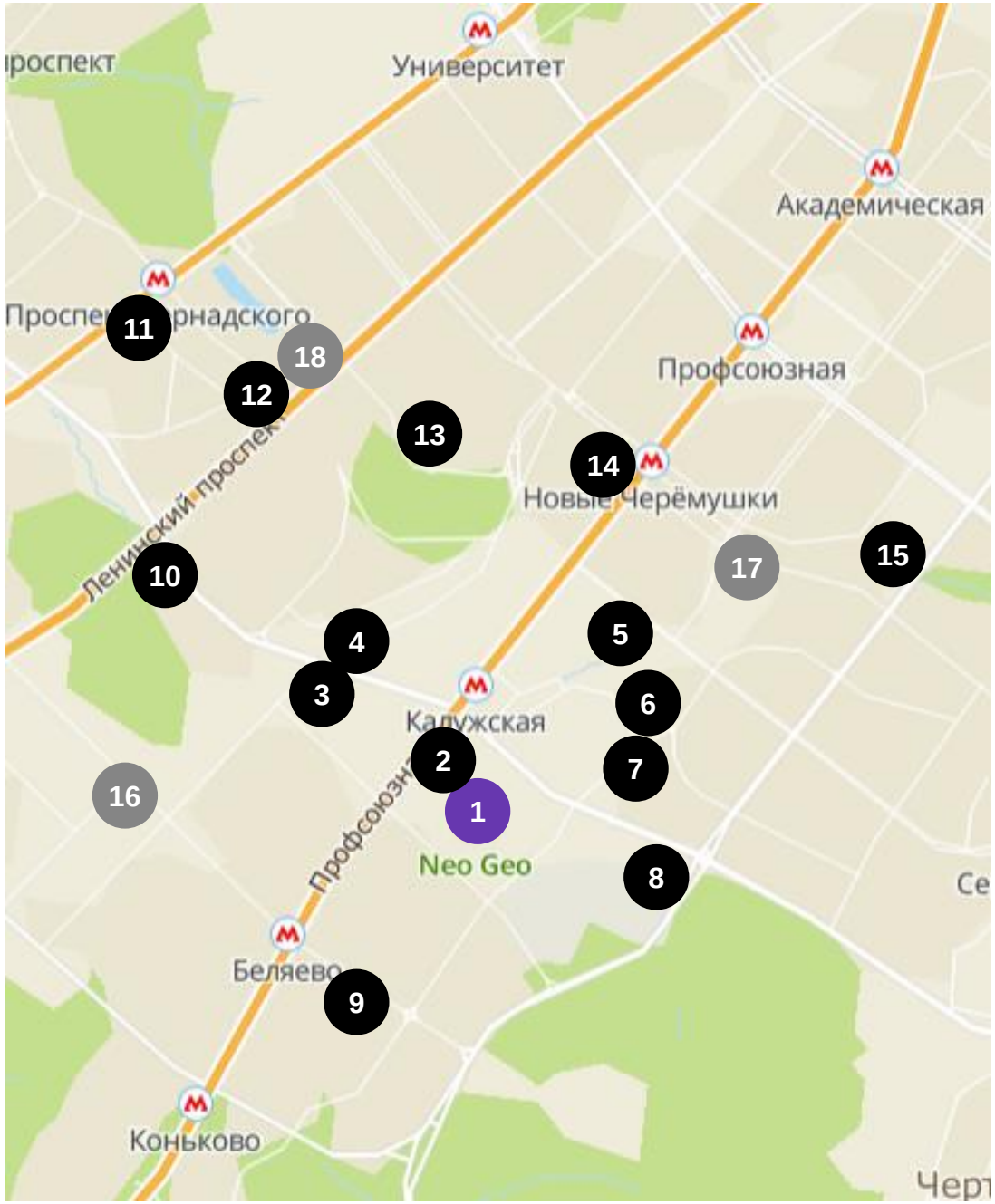
Без эксплуатационных расходов и НДС (руб. / м2 / год)

Источник: C&W

Конкурентное Окружение

№	Бизнес-центр	Класс	Год постройки	Пешком до метро	Стоимость аренды*	Вакант-ность
1	Neo Geo	B+	2013-2017	7 мин	19,000	10%
2	Лотте	B+	2013	3 мин	24,000	1%
3	Кругозор	B+	2006	10 мин	19,700	26%
4	Gas Field	B+	2006	9 мин	17,000	9%
5	Газойл Плаза	B+	2007	12 мин	21,000	42%
6	Газойл сити	B+	2012	13 мин	21,000	н.д.
7	9 Акров	B+	2012	12 мин	15,500	6%
8	Обручева 52к3	B	2013	20 мин	12,000	46%
9	МЦ	B+	2012	6 мин	20,000	13%
10	Ленинский 111	B+	2010	30 мин	18,750	н.д.
11	Академик	A	2019	2 мин	25,000	60%
12	Удальцова плаза	A	2008	13 мин	30,000	н.д.
13	Алгоритм	B+	2015	20 мин	23,000	48%
14	Черри Тауэр	B+	2004	1 мин	15,000	н.д.
15	Tower	B+	1999	19 мин	16,600	14%
В стадии строительства / панируются						
16	Миклухо-Маклая 16/10	A	4кв 2022	16 мин	Нет данных	
17	Новочеремушкинская 63	A	2кв 2022	8 мин	Нет данных	
18	Здание Новатэк	B+	4кв 2020	17 мин	Нет данных	

** Базовая арендная ставка + эксплуатационные расходы, без НДС (руб. / м2 / год)*



№ 1 – Neo Geo

Адрес	**Бутлерова 17**
Класс	**B+**
Год постройки	**2013-2017**
Ближайшее метро	**Калужская**
Пешком до метро	**7 мин**
Общая площадь (GBA)	**125,000 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**110,000 м2**
Вакантность	**5-10%**
Размер блоков	**От 35 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**17,000**
Эксплуатация	**2,000**
Общая стоимость аренды	**19,000**
Парковочный коэффициент	**1:100**

- Новый дизайнерский бизнес-центр по принципу «город в городе» со всей необходимой инфраструктурой
- Результат капитальной реконструкции станкостроительного завода «Красный пролетарий» в 2013-2017 годах
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения, вентилируемый фасад здания, панорамное остекление, потолки от 4.3 до 5.5 метров, доступ 24/7
- **Паркинг**: наземная парковка на 350 мест, подземная парковка на 480 мест, парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Собственная инфраструктура**: торговая зона, рестораны, фитнес-центр с бассейном, теннисный корт, зоны отдыха, коворкинг

№ 2 - Лотте

Адрес	Профсоюзная 65
Класс	B+
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	3 мин
Общая площадь (GBA)	58,860 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	38,480 м2
Вакантность	1%
Размер блоков	От 70 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	24,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	24,000
Парковочный коэффициент	1:90

- Бизнес-центр Лотте представляет собой 22-этажное здание с 2-этажным стилобатом и панорамным остеклением
- **Техническое оснащение**: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, сплинкерное пожаротушение
- **Паркинг**: подземная парковка на 279 мест. Парковочный коэффициент 1:90
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: рестораны, кафе, магазины, отделение банка, салон красоты

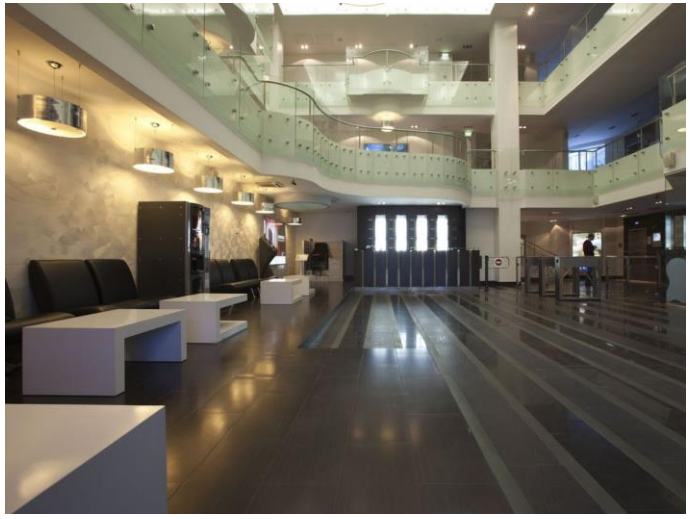
№ 3 - Кругозор (Фаза I + II)

Адрес	**Обручева 30**
Класс	**B+**
Год постройки	**2006**
Ближайшее метро	**Калужская**
Пешком до метро	**10 мин**
Общая площадь (GBA)	**57,000 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**50,900 м2**
Вакантность	**26%**
Размер блоков	**От 400 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**14,000**
Эксплуатация	**5,700**
Общая стоимость аренды	**19,700**
Парковочный коэффициент	**1:80**

- Бизнес-центр Кругозор представляет собой комплекс из 2 зданий (8 и 13 этажей) с панорамным остеклением
- Реконструирован в 2006 году (год постройки 1975)
- **Техническое оснащение**: центральные системы кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции и пожаротушения
- **Паркинг**: наземная парковка на 200 мест, подземная парковка на 400 мест. Парковочный коэффициент 1:80
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Собственная инфраструктура**: банк, аптека, ресторан, столовая, фитнес-центр
- **Принадлежит:** O1 Properties

№ 4 - Gas Field

Адрес	**Обручева 23 к3**
Класс	**B+**
Год постройки	**2006**
Ближайшее метро	**Калужская**
Пешком до метро	**9 мин**
Общая площадь (GBA)	**15,180 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**11,080 м2**
Вакантность	**9%**
Размер блоков	**От 100 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**17,000**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**17,000**
Парковочный коэффициент	**1:150**



- Относительно старый 15-этажный офисный комплекс
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг**: надземная парковка на 76 мест и подземная парковка на 35 мест, парковочный коэффициент 1:150
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: ресторан, кафе, отделение банка, банкомат, фитнес-центр

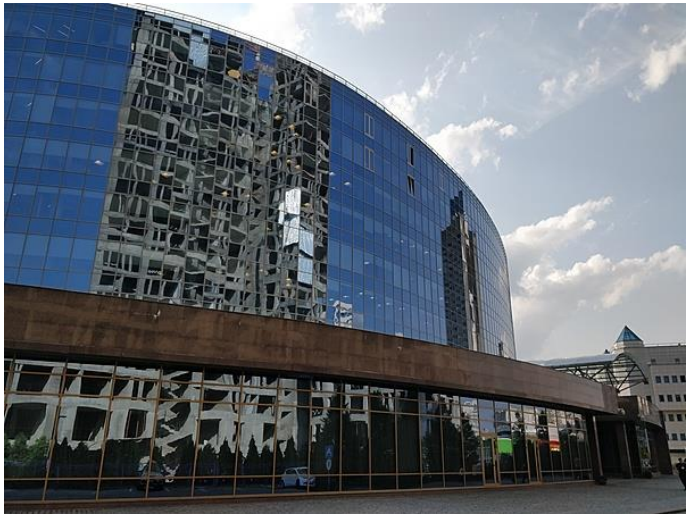
№ 5 - Газойл Плаза

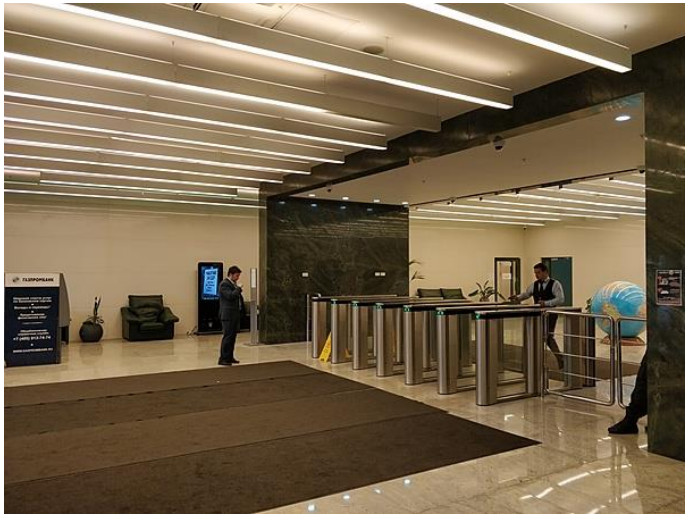
Адрес	**Намёткина 12а**
Класс	**B+**
Год постройки	**2007**
Ближайшее метро	**Новые Черёмушки**
Пешком до метро	**12 мин**
Общая площадь (GBA)	**35,865 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**30,000 м2**
Вакантность	**42%**
Размер блоков	**От 50 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**21,000**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**21,000**
Парковочный коэффициент	**1:160**

- 28-этажный бизнес-центр с фокусом на подрядчиков Газпрома и прочих крупных ресурсных компаний
- **Техническое оснащение**: автоматическая вентиляция, радиаторное отопление, центральные системы пожаротушения
- **Паркинг**: наземная парковка, подземная парковка на 193 мест с автомойкой. Парковочный коэффициент 1:160
- **Безопасность**: контроль доступа, видеонаблюдение периметра, круглосуточная охрана, охранная сигнализация
- **Инфраструктура**: ресторан, лобби-бар, спа-салон, банкоматы

№ 6 - Газойл сити

Адрес	**Херсонская 43 к3**
Класс	**B+**
Год постройки	**2012**
Ближайшее метро	**Калужская**
Пешком до метро	**13 мин**
Общая площадь (GBA)	**35,007 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**26,060 м2**
Вакантность	**Нет данных**
Размер блоков	**От 100 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**21,000**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**21,000**
Парковочный коэффициент	**1:50**

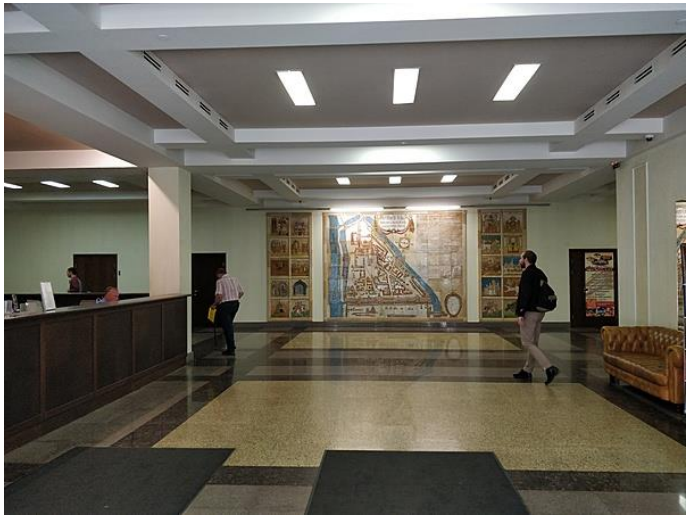




- Современный 10-этажный бизнес-центр с фокусом на подрядчиков Газпрома и прочих крупных ресурсных компаний
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, сплинкерная система пожаротушения
- **Паркинг**: наземная и подземная парковка на 960 мест. Парковочный коэффициент 1:50. Имеются мойка и шиномонтаж
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: аптека, ресторан, бар, столовая, отделение банка

№ 7 – 9 Акров (Фаза I + II)

Адрес	Научный проезд 17 и 19
Класс	B+
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	12 мин
Общая площадь (GBA)	90,738 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	62,300 м2
Вакантность	6%
Размер блоков	От 30 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	15,500
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	15,500
Парковочный коэффициент	1:100



- В состав офисного комплекса входят 2 здания высотой 9 и 16 этажей
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, спринклерная система пожаротушения
- **Паркинг**: подземный и наземный гостевой, коэффициент паркинга: 1/100
- **Безопасность**: охрана и видеонаблюдение осуществляются в круглосуточном режиме, контроль доступа на территорию
- **Инфраструктура**: продовольственные магазины, ресторан, кафе, отделение банка, конференц-зал

№ 8 - Обручева 52 к3

Адрес	Обручева 52 к3
Класс	B
Год постройки	2013
Ближайшее метро	Калужская
Пешком до метро	20 мин
Общая площадь (GBA)	29,984 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	26,062 м2
Вакантность	46%
Размер блоков	От 100 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	12,000
Эксплуатация	Включена
Общая стоимость аренды	12,000
Парковочный коэффициент	1:150

- 4-этажный бизнес-центр в 20 минутах от метро Калужская
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг**: наземная парковка на 150 мест
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: столовая, банкомат, кафетерий

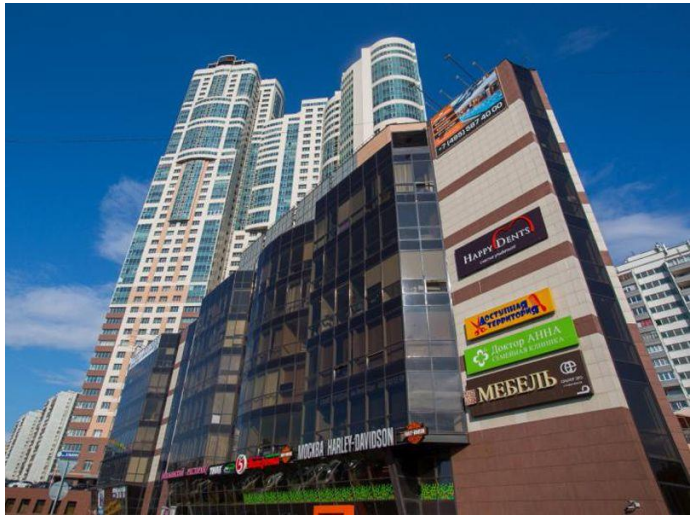
№ 9 - МЦ

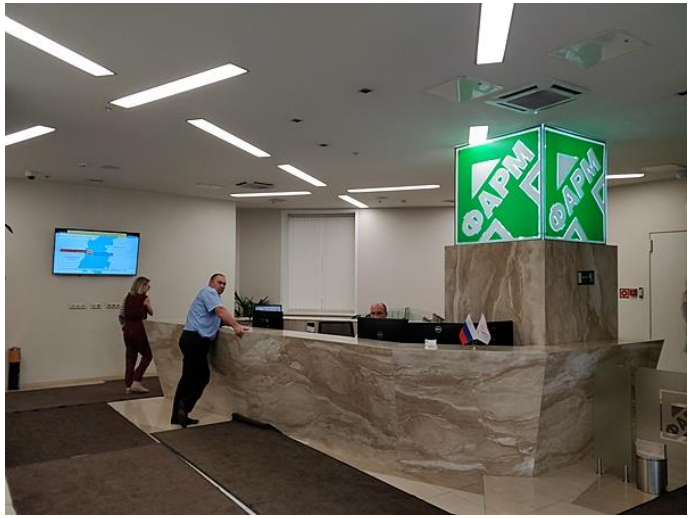
Адрес	**Миклухо-Маклая 36А**
Класс	**B+**
Год постройки	**2012**
Ближайшее метро	**Беляево**
Пешком до метро	**6 мин**
Общая площадь (GBA)	**24,285 м2**
Арендопригодная площадь (GLA) – офисная часть	**8,039 м2**
Вакантность	**13%**
Размер блоков	**От 55 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**20,000**
Эксплуатация	**Нет данных**
Общая стоимость аренды	**20,000**
Парковочный коэффициент	**Нет данных**

- 6-этажный Торгово-офисный центр
- **Техническое оснащение**: Нет данных
- **Паркинг**: Нет данных
- **Безопасность**: Нет данных
- **Инфраструктура**: кафе, фуд-корт

№ 10 – Ленинский 111

Адрес	**Ленинский проспект 111**
Класс	**B+**
Год постройки	**2010**
Ближайшее метро	**Калужская**
Пешком до метро	**30 мин**
Общая площадь (GBA)	**6,310 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**6,170 м2**
Вакантность	**Нет данных**
Размер блоков	**От 300 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**18,750**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**18,750**
Парковочный коэффициент	**Нет данных**





- Небольшой бизнес-центр в составе многофункционального комплекса
- **Техническое оснащение**: Нет данных
- **Паркинг**: Нет данных
- **Безопасность**: Нет данных
- **Инфраструктура**: небольшой торговый центр в составе многофункционального комплекса

№ 11 - Академик

Адрес	Вернадского проспект 41
Класс	A
Год постройки	2019
Ближайшее метро	Проспект Вернадского
Пешком до метро	2 минут
Общая площадь (GBA)	47,100
Арендопригодная площадь (GLA)	30,860
Вакантность	60%
Размер блоков	От 800 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	20,000
Эксплуатация	5,000
Общая стоимость аренды	25,000
Парковочный коэффициент	1:100

- Новый 18-этажный бизнес-центр класса А на первой линии Проспекта Вернадского с 4-этажным стилобатом
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг**: подземная парковка на 520 мест. Парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, профессиональная круглосуточная охрана
- **Инфраструктура**: ресторан, кафе, магазины, фитнес-центр

№ 12 - Удальцова плаза

Адрес	**Удальцова 1а**
Класс	**А**
Год постройки	**2008**
Ближайшее метро	**Проспект Вернадского**
Пешком до метро	**13 мин**
Общая площадь (GBA)	**11,270**
Арендопригодная площадь (GLA)	**Нет данных**
Вакантность	**Нет данных**
Размер блоков	**От 40 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**25,000**
Эксплуатация	**5,000**
Общая стоимость аренды	**30,000**
Парковочный коэффициент	**Нет данных**

- 11-этажный офисный комплекс на первой линии Ленинского проспекта
- **Техническое оснащение**: центральная система кондиционирования, приточно-вытяжная вентиляция, система пожаротушения
- **Паркинг**: наземная парковка на 47 мест, подземная парковка на 62 мест
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: конференц-зал, ресторан, кафе, банкомат

№ 13 - Алгоритм

Адрес	Академика Пилюгина 22
Класс	B+
Год постройки	2015
Ближайшее метро	Новые Черёмушки
Пешком до метро	20 мин
Общая площадь (GBA)	40,306 м2
Арендопригодная площадь (GLA)	28,710 м2
Вакантность	48%
Размер блоков	От 80 м2
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	16,500
Эксплуатация	6,500
Общая стоимость аренды	23,000
Парковочный коэффициент	1:85

- 19-этажный относительно новый бизнес-центр; основной минус – удаленность от метро
- **Техническое оснащение**: приточно-вытяжная вентиляция, центральная система кондиционирования, система пожаротушения и дымоудаления
- **Паркинг**: подземная парковка на 300 мест. Парковочный коэффициент 1:85
- **Безопасность**: круглосуточная охрана, видео мониторинг периметра и внутренних зон, система контроля доступа
- **Инфраструктура**: столовая, кафе, банкомат, зоны отдыха

№ 14 - Черри Тауэр

Адрес	**Профсоюзная 56**
Класс	**B+**
Год постройки	**2004**
Ближайшее метро	**Новые Черёмушки**
Пешком до метро	**1 мин**
Общая площадь (GBA)	**102,000 м2**
Арендопригодная площадь (GLA) – офисная часть	**39,000 м2**
Вакантность	**Нет данных**
Размер блоков	**От 30 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**15,000**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**15,000**
Парковочный коэффициент	**1:100**

- Принадлежит структурам **банкира Алексея Хотина**, обвиняемого в растрате 7,5 млрд из принадлежавшего ему банка «Югра»
- **Деятельность комплекса была приостановлена на 90 суток** в августе 2019 года из-за **претензий к пожарной безопасности**
- На данный момент бизнес-центр испытывает **проблемы в связи с оттоком арендаторов**
- **Техническое оснащение**: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, система пожаротушения
- **Паркинг**: наземная парковка, подземная парковка на 307 мест. Парковочный коэффициент 1:100
- **Безопасность**: видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, автоматизированные системы
- **Инфраструктура**: 4 этажа торгового центра с кафе, ресторанами, фуд-корт зоной и салоном красоты

№ 15 – Tower

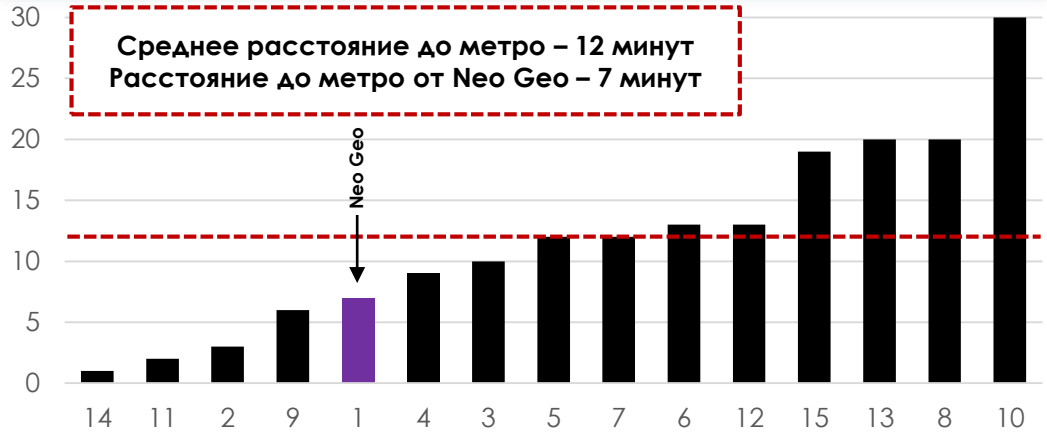
Адрес	**Севастопольский проспект 28**
Класс	**B+**
Год постройки	**1999**
Ближайшее метро	**Новые Черёмушки**
Пешком до метро	**19 мин**
Общая площадь (GBA)	**29,430 м2**
Арендопригодная площадь (GLA)	**21,930 м2**
Вакантность	**14%**
Размер блоков	**От 60 м2**
Средняя ставка (без НДС и эксплуатации)	**16,600**
Эксплуатация	**Включена**
Общая стоимость аренды	**16,600**
Парковочный коэффициент	**Нет данных**

- 22-этажный бизнес-центр, построенный ещё в прошлом веке
- **Техническое оснащение**: приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование
- **Паркинг**: Нет данных
- **Безопасность**: нет данных
- **Инфраструктура**: Нет данных

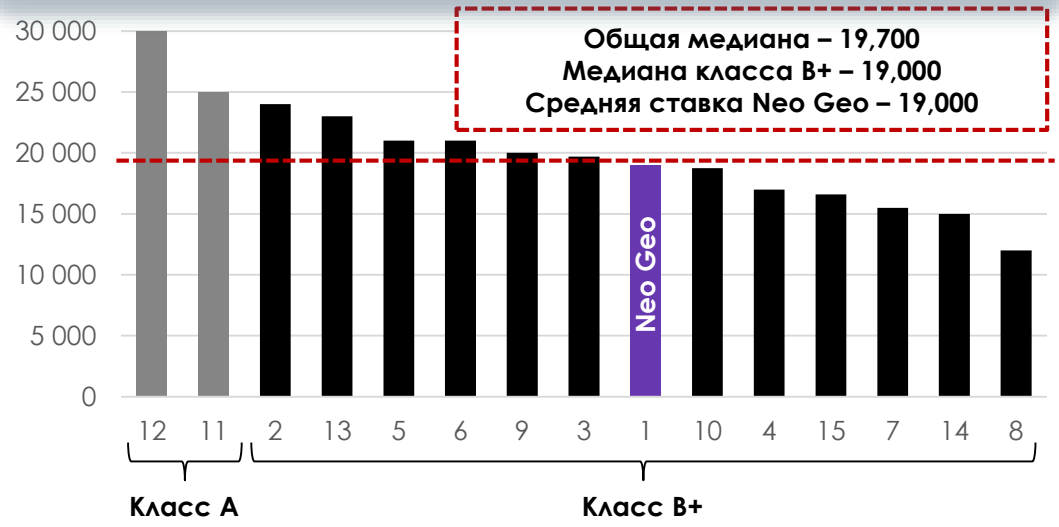
Конкурентное Окружение - Сравнение

Год постройки

Расстояние до метро (минут пешком)



Арендные ставки (общая стоимость, руб. / м2 / год, без НДС)



- Neo Geo является одним из самых современных бизнес-центров среди конкурентов
- Расстояние до метро (один из ключевых критериев при выборе БЦ) составляет всего 7 минут пешком, что на 40% ниже среднего
- При этом, арендная ставка в БЦ Neo Geo сопоставима со средним значением среди конкурентов, не смотря на отличную собственную инфраструктуру и дизайнерский интерьер
- Активное развитие Юго-Западного округа, улучшение транспортной доступности после открытия пересадки со станции Калужская на Большую Кольцевую Линию и удачное расположение БЦ Neo Geo по сравнению с конкурентами **создает потенциал для роста арендных ставок.**

Конкурентное Окружение - Выводы

Основные конкуренты

	Лотте	▪ Сильный конкурент - качественный БЦ, ближе к метро чем Neo Geo ▪ Но (1) нет свободных площадей и (2) намного дороже чем Neo Geo
	Кругозор	▪ Хороший БЦ, но для аренды доступны только площади от 400 м2, поэтому целевая аудитория не пересекается с Neo Geo
	Газойл Плаза	▪ Качественный БЦ для компаний в сфере нефти и газа рядом с главным офисом Газпрома ▪ Целевая аудитория по большей части не пересекается с Neo Geo
	Газойл Сити	▪ Качественный БЦ для компаний в сфере нефти и газа рядом с главным офисом Газпрома ▪ Целевая аудитория по большей части не пересекается с Neo Geo

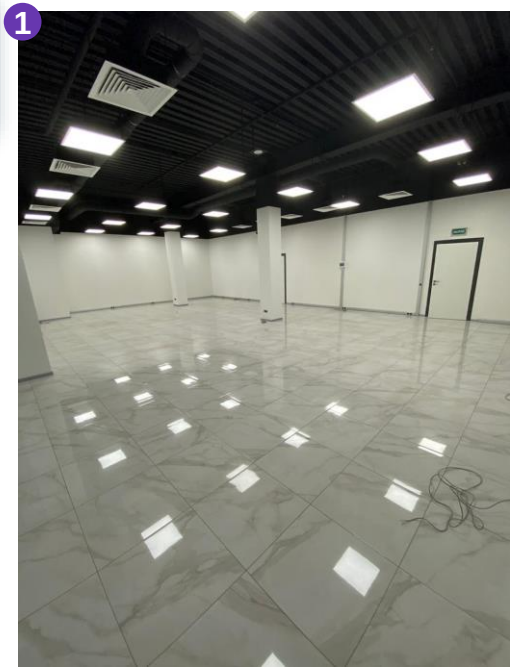
	9 Акров	▪ БЦ в совершенно другом стиле, отличном от Neo Geo ▪ Мало свободных площадей, дальше от метро
	Академик	▪ Новый качественный БЦ класса А в 2 минутах от метро ▪ Но (1) площади от 800 м2 и (2) намного дороже, поэтому целевая аудитория не пересекается с Neo Geo
	Удальцова плаза	▪ Относительно старый бизнес-центр (2008 год) класса А ▪ Намного дороже чем Neo Geo
	Алгоритм	▪ Качественный новый БЦ (2015 год) ▪ Но очень далеко от метро (20 мин)

Neo Geo выгодно выделяется среди конкурентов
Большинство соседних БЦ имеют другую целевую аудиторию или уступают по соотношению цена / качество
Если арендаторов интересует Юго-Западное направление - Neo Geo первый вариант, который они рассматривают

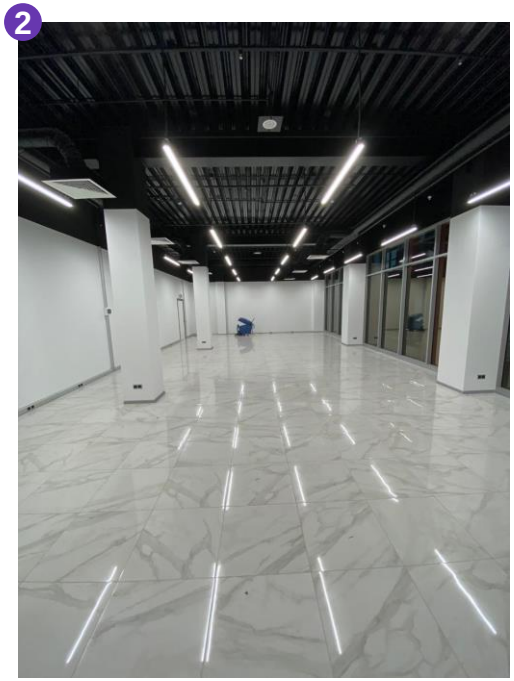
Предлагаемые Офисные Блоки (1/3)

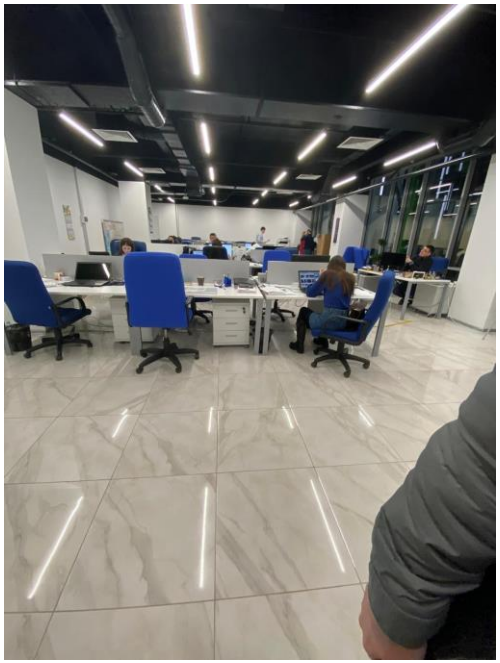
План 4-го этажа

1



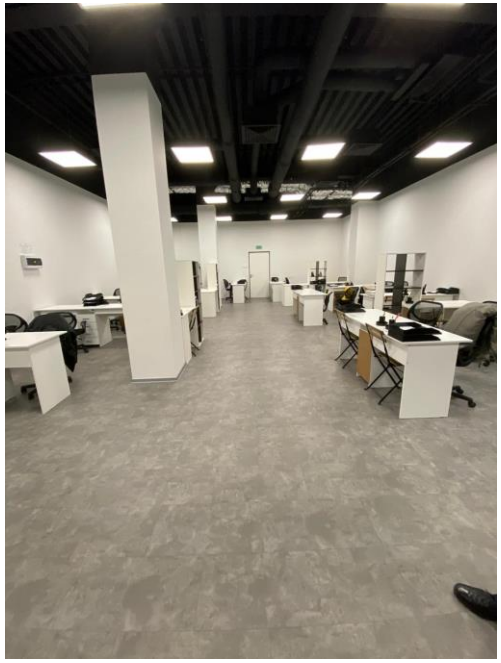
2





Предлагаемые Офисные Блоки (2/3)

План 5-го этажа



Предлагаемые Офисные Блоки (3/3)

Блок №1	
Площадь	127 м2
Цена, руб.	21,600,000
Цена руб. / м2	170,213
Текущая ставка	-
Рыночная ставка (ERP)	18,300
Cap Rate по ERP	9.8%

- Пустой офис из которого только-что съехал арендатор
- **Продается по цене 170,000 руб. / м2 (самая низкая цена во всем БЦ), на 8.5% дешевле аналогов** с ценой 186,000 / м2 (стандартная цена для блоков 120-130 м2 на 4 этаже с ограниченным остеклением)
- Ограниченное остекление (~ на 1/3 широкой стены) с видом на малый атриум
- Ориентировочный срок поиска арендатора – 1-3 месяца
- Интересно к покупке даже пустым из-за привлекательной цены за м2

Блок №2	
Площадь	148 м2
Цена, руб.	28,000,200
Цена руб. / м2	189,702
Текущая ставка	21,315
Рыночная ставка (ERP)	21,000
Cap Rate по ERP	10.1%

- **Отличный офис с полноценным остеклением** (вся широкая стена) и видом на светлый малый зеленый атриум (**один из лучших видов в БЦ**)
- Арендуется транспортной компанией с договором на 11 месяцев до конца февраля 2020 года (на время ремонтных работ в собственном купленном офисе на 5 этаже)
- **Продается по цене ниже пустых аналогичных блоков** с видом на красный атриум (более темный из-за оформления и строения крыши) с максимальной скидкой 12.8% от изначальной цены
- **Stone Hedge берет на себя обязательство по поиску нового арендатора за свой счет**
- Интересен к приобретению как пустой офис (и по цене пустого офиса), но **с арендными потоками на время поиска нового арендатора**

Блок №3	
Площадь	124 м2
Цена, руб.	23,138,400
Цена руб. / м2	186,000
Текущая ставка	19,300
Рыночная ставка (ERP)	19,300
Cap Rate по ERP	9.5%

- **Офис с арендатором** – рекламным агентством «Эмоджо»
- Срок арендного договора – 3 года
- Индексация – 8% в год
- Рыночная ставка аренды для данного вида блоков (19,300 руб. / м2 / год)
- **Цена продажи на 9.5% ниже аналогичных помещений**
- Интересен к приобретению в качестве «готового арендного бизнеса» с арендатором

Примечание: указаны ставки аренды с НДС, без эксплуатационных расходов (руб. / м2 / год)

- Блоки №1 и №2 находятся на 4м этаже, Блок №3 – на 5м
- Высота потолков во всех блоках составляет 4.3 метра
- **Пустые помещения передаются с чистовой отделкой**: пол-плитка, стены комбинированно - витражи атриумов/покраска, потолок окрашен (но без устройства подвесных потолков), сделана внутренняя разводка инженерных систем с установкой оконечных устройств/приборов, спринклерная система пожаротушения, вентиляция, мощность 70 вт. / м2

Все 3 блока продаются с максимально возможной скидкой за счет: (1) покупки сразу 3х блоков, (2) покупки «под конец года» и (3) усилий SimpleEstate для получения выгодных условий для инвесторов

Модель (базовый сценарий)

	1 Year	2 Year	3 Year	4 Year	5 Year	CAGR
Арендная выручка	**6,514,127**	**7,659,243**	**7,201,201**	**8,956,765**	**7,497,601**	**5.3%**
Блок №1	1,741,703	2,461,606	1,931,200	2,712,709	2,140,953	5.1%
Блок №2	2,307,480	3,244,248	2,555,310	3,574,310	2,832,525	5.5%
Блок №3	2,464,945	1,953,389	2,714,691	2,669,746	2,524,124	5.1%
Арендная ставка (без НДС)	16,342	17,650	18,356	19,242	20,068	5.2%
Налог на недвижимость	**-693,371**	**-734,158**	**-774,944**	**-815,731**	**-815,731**	**4.1%**
Ставка налога	1.7%	1.8%	1.9%	2.0%	2.0%	
Кадастровая стоимость	40,786,549	40,786,549	40,786,549	40,786,549	40,786,549	0.0%
Налог на землю	-62,627	-62,627	-62,627	-62,627	-62,627	
NOI	**5,758,128**	**6,862,458**	**6,363,630**	**8,078,406**	**6,619,243**	**3.5%**
Margin	*88%*	*90%*	*88%*	*90%*	*88%*	
Аудит	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	
Оценка	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	-150,000	
Страховка	-72,738	-72,738	-72,738	-72,738	-72,738	
Процентные расходы	-2,575,000	-2,359,000	-2,084,000	-1,785,000	-1,462,000	-11.5%
Ставка по кредиту	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	
EBT	**2,810,390**	**4,130,719**	**3,906,891**	**5,920,668**	**4,784,505**	**14.2%**
Налог на прибыль	-65,141	-76,592	-72,012	-89,568	-74,976	3.6%
Capex	-100,000	-100,000	-100,000	-100,000	-100,000	0.0%
Погашение долга	-1,200,000	-2,640,000	-2,880,000	-3,120,000	-3,360,000	
DSCR	*1.4x*	*1.3x*	*1.2x*	*1.6x*	*1.3x*	
FCF	**1,445,249**	**1,314,127**	**854,879**	**2,611,100**	**1,249,529**	**-3.6%**
Cap Rate	9.2%	9.2%	9.2%	9.2%	9.0%	
EV	74,018,524	68,684,647	89,892,506	68,851,494	99,896,704	7.8%
Долг	24,800,000	22,160,000	19,280,000	16,160,000	12,800,000	-13.3%
Equity	49,218,524	46,524,647	70,612,506	52,691,494	87,096,704	15.3%
Комиссия SimpleEstate	0	0	0	0	0	
Дивиденды	**1,032,666**	**1,438,926**	**803,463**	**2,664,108**	**1,124,711**	**2.2%**
Дивидендная доходность	*2.1%*	*2.9%*	*1.6%*	*5.5%*	*2.3%*	
Денежные средства на начало	785,600	1,198,183	1,073,384	1,124,800	1,071,793	
Денежный поток	412,583	-124,799	51,417	-53,007	124,818	
Денежные средства на конец	**1,198,183**	**1,073,384**	**1,124,800**	**1,071,793**	**1,196,611**	

1. Арендная выручка прогнозируется по каждому блоку отдельно
2. Арендная ставка (без НДС) указана для сопоставления с рынком
3. Налог на недвижимость каждый год увеличивается за счет роста ставки с 1.7% в 2020 г. до 2.0% к 2023 г.
4. NOI – чистый операционный доход (основной показатель прибыли для невидимости, аналог EBITDA для бизнеса)
5. SimpleEstate ежегодно проводит независимую оценку и аудит Объекта, а также страхует Объект
6. Налог на прибыль составляет 1% от выручки за счет применения УСН (вся стоимость покупки недвижимости списывается за 1 год, а убыток переносится 10 лет)
7. 50% тела долга погашается в течении 5 лет, а остальные 50% - рефинансируются в конце срока
8. SimpleEstate не берет комиссию за управление данным Объектом в качестве привилегии для первых инвесторов
9. Небольшой денежный баланс поддерживается для покрытия платежей по кредиту

Ожидаемая Доходность Инвестора

Доходность (IRR) в базовом сценарии – 14.6%

	Сценарий	#	Gross IRR	Net IRR	Дивиденды	NOI 1й год	NOI 5й год	Цена выхода EV	Цена выхода Equity	Цена выхода Cap rate
50%	**Базовый**	**1**	**14.6%**	**14.3%**	**2.9%**	**5,758,128**	**6,619,243**	**72,044,362**	**55,624,362**	**9.0%**
25%	Оптимистичный	2	18.2%	17.6%	5.1%	6,225,957	9,530,267	102,429,080	86,009,080	9.0%
25%	Пессимистичный	3	10.3%	10.0%	1.7%	5,258,967	6,204,038	73,582,129	57,162,129	9.0%
	Средневзвешенное		**14.4%**	**14.0%**	**3.1%**					

Базовый сценарий
- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 3 месяца; срок жизни арендатора – 2 года; 50% индексация при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 5.1% CAGR за 5 лет

Оптимистичный сценарий
- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 2 месяца; срок жизни арендатора – 3 года; 100% индексация при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 6.7% CAGR за 5 лет

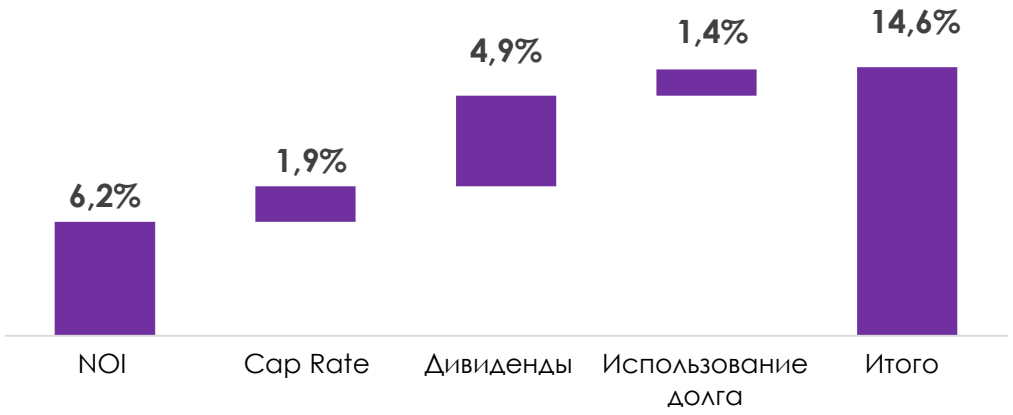
Пессимистичный сценарий
- Поиск арендатора и арендные каникулы занимают 4 месяца; срок жизни арендатора – 2 года; нет индексации при смене арендатора
- Средний рост арендной ставки – 3.4% CAGR за 5 лет

Сенсетивность

Cap Rate на выходе (Через 5 лет)	EV	Equity	Gross IRR	Net IRR
8.0%	112,383,792	99,583,792	17.5%	17.1%
8.5%	105,772,981	92,972,981	16.0%	15.6%
9.0%	**99,896,704**	**87,096,704**	**14.6%**	**14.3%**
9.5%	94,638,983	81,838,983	13.3%	13.0%
10.0%	89,907,034	77,107,034	12.1%	11.7%

Даже в пессимистичном сценарии доходность составит ~10%

IRR Bridge (базовый сценарий)



Мнение брокера (ex. JLL) о Neo Geo

1. **Один из самых качественных офисных объектов** в Юго-Западном и Южном направлениях, характеризующийся близостью к метро, развитой торгово-сервисной инфраструктурой и достаточным количеством парковочных мест.

2. С точки зрения позиционирования объект относится к классу B+ (ввиду того, что является проектом редевелопмента бывшего промышленного здания), но с точки зрения качества, планировочных решений и наполнения **объект не уступает качественным БЦ класса А**. Ставка аренды в объекте ниже, чем в объектах класса А в аналогичном офисном субрынке, что является конкурентным преимуществом и формирует высокий спрос со стороны потенциальных офисных арендаторов, которые **при выборе помещения в Юго-Западном и Южном направлениях всегда в первую очередь рассматривают БЦ Neo Geo.**

3. **Вакансия в объекте ниже, чем в среднем в офисном субрынке** в котором расположен БЦ, и весьма вероятно будет снижаться до минимального уровня ввиду активного спроса со стороны арендаторов. Большая часть помещений в объекте уже продана третьим лицам. В объекте работает собственный отдел аренды и продажи, с достаточно агрессивной стратегией, что позволило заполнить объект за 3 года более чем на 90% (чистое поглощение составило в среднем 21,000 м2 в год).

4. **Вывод: объект обладает высоким инвестиционным потенциалом**, средняя базовая ставка аренды в год в среднесрочной перспективе может увеличиваться в среднем не ниже значения инфляции (что происходило на протяжении последних нескольких лет) по мере заполнения объекта и продажи оставшихся блоков. Для того, чтобы не ограничивать размер целевой аудитории, оптимальный размер блока для приобретения должен быть не ниже 100 м2, и блок должен иметь техническую возможность быть разделённым на несколько блоков меньшего размера.

Sources & Uses

Sources & Uses

Sources	Руб.	%	Uses	Руб.	%
Equity	48,800,000	65%	Цена покупки	72,738,400	97.2%
Долг	26,000,000	35%	Due diligence	100,000	0.1%
			Структура (создание АО)	200,000	0.3%
			Резерв	785,600	1.1%
			Комиссия SimpleEstate	976,000	1.3%
Итого	**74,800,000**	**100%**	**Итого**	**74,800,000**	**100%**

Структура капитала

- Для сделки привлекается кредит в размере 26,000,000 руб. (35% LTV) с целью повышения доходности инвесторов
- Акционерный капитал составляет 65% от стоимости покупки (48,800,000 руб.)
- Также создается резерв в размере ~800,000 руб. для выплат по кредиту на случай непредвиденных обстоятельств

- Транзакционные издержки входят в общую сумму привлекаемых средств вместе со стоимостью Объекта
- Создание АО подразумевает оплату двух выпусков акций (обыкновенные и привилегированные)
- SimpleEstate берет комиссию за организацию сделки в размере 2% от привлеченных от Инвесторов средств

Условия по кредиту

Банк	**Совкомбанк**
Сумма	**26,000,000 руб.**
Процентная ставка	**10.0%**
Срок	**5 лет (60 месяцев)**
Заемщик	**АО «Симпл Эстэйт Один»**
Залог	**Приобретаемые офисы**
Поручитель	**ООО «Симпл Эстэйт»**
Ковенанты	**DSCR > 1.2x каждый год**

Погашение долга	**50% в течении 5 лет**
Первые 6 месяцев	**0 (каникулы)**
Вторые 6 месяцев	**200,000 руб. / мес.**
2021 год	**220,000 руб. / мес.**
2022 год	**240,000 руб. / мес.**
2023 год	**260,000 руб. / мес.**
2024 год	**280,000 руб. / мес.**
В конце срока кредита	**Оставшиеся 50%**

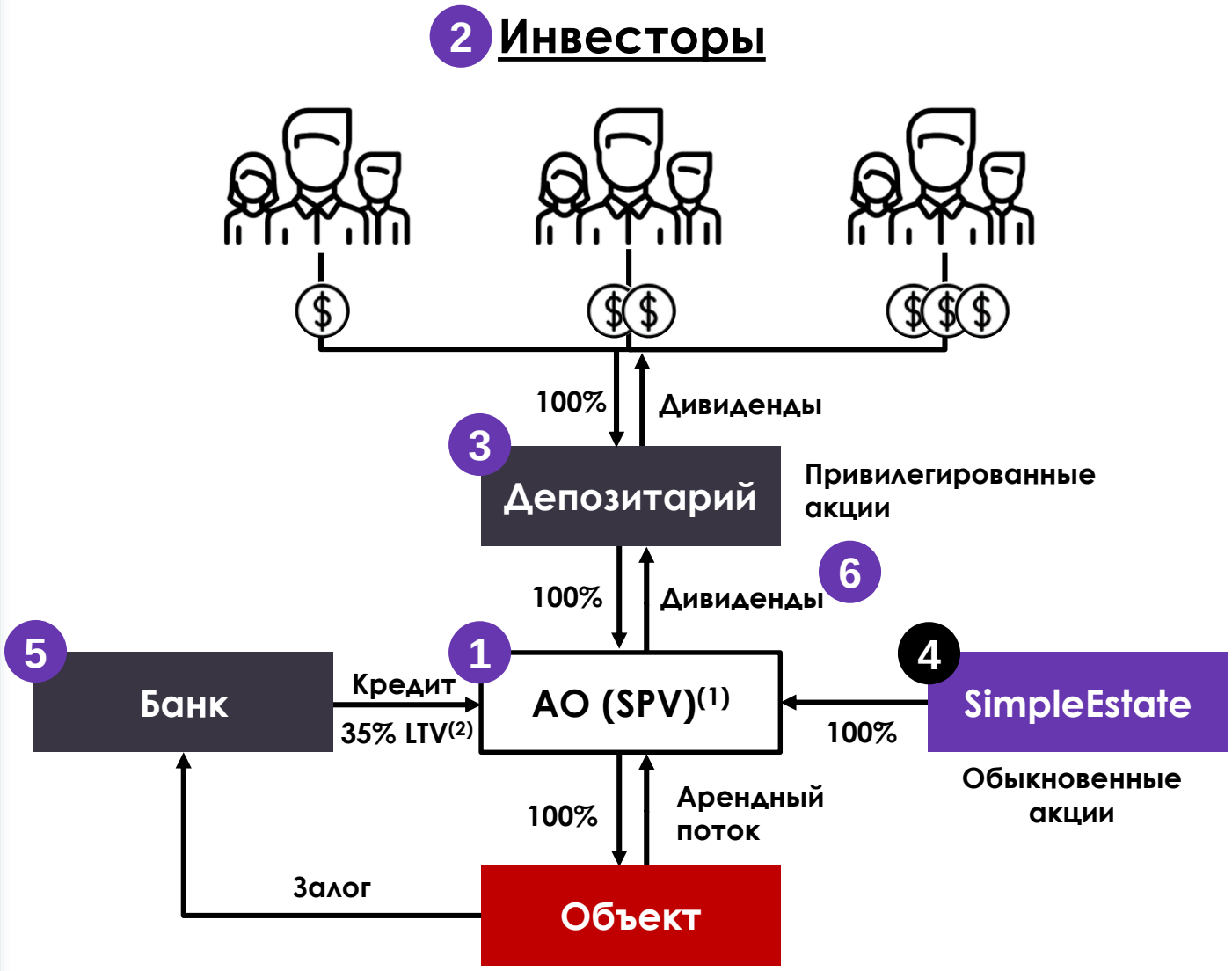
Юридическая структура – Акционерное Общество

1. Владельцем объекта недвижимости является **SPV**[1] в форме Акционерного Общества (АО)
2. Инвесторы являются держателями 100% привилегированных акций АО, дающих право на получение **гарантированных дивидендов**

   Все ключевые решения (продажа более 25% имущества АО, сделки с заинтересованностью и т.д.) требуют **одобрения 75% держателей привилегированных акций**
3. Инвесторы владеют акциями АО через Депозитарий (номинальный держатель), который учитывает права всех Инвесторов и распределяет дивиденды

   Депозитарий позволяет быстро и безопасно совершать **сделки онлайн**
4. **SimpleEstate** является 100% держателем обыкновенных акций АО и осуществляет функцию единоличного исполнительного органа АО

   SimpleEstate получает management fee за управление объектом в размере 2% от чистых активов АО (от Equity Value)
5. Банк предоставляет SPV **кредит на покупку Объекта** с 35% LTV[2] и получает Объект в залог
6. **Весь арендный поток** за вычетом операционных расходов, налогов, капитальных затрат и выплат по кредиту **распределяется инвесторам в виде дивидендов**



Note:

1) ***SPV*** *(special purpose vehicle) – специальное юридическое лицо, в данном случае - держатель Объект*
2) ***LTV*** *(Loan to value) – отношение размера долга к стоимости актива*

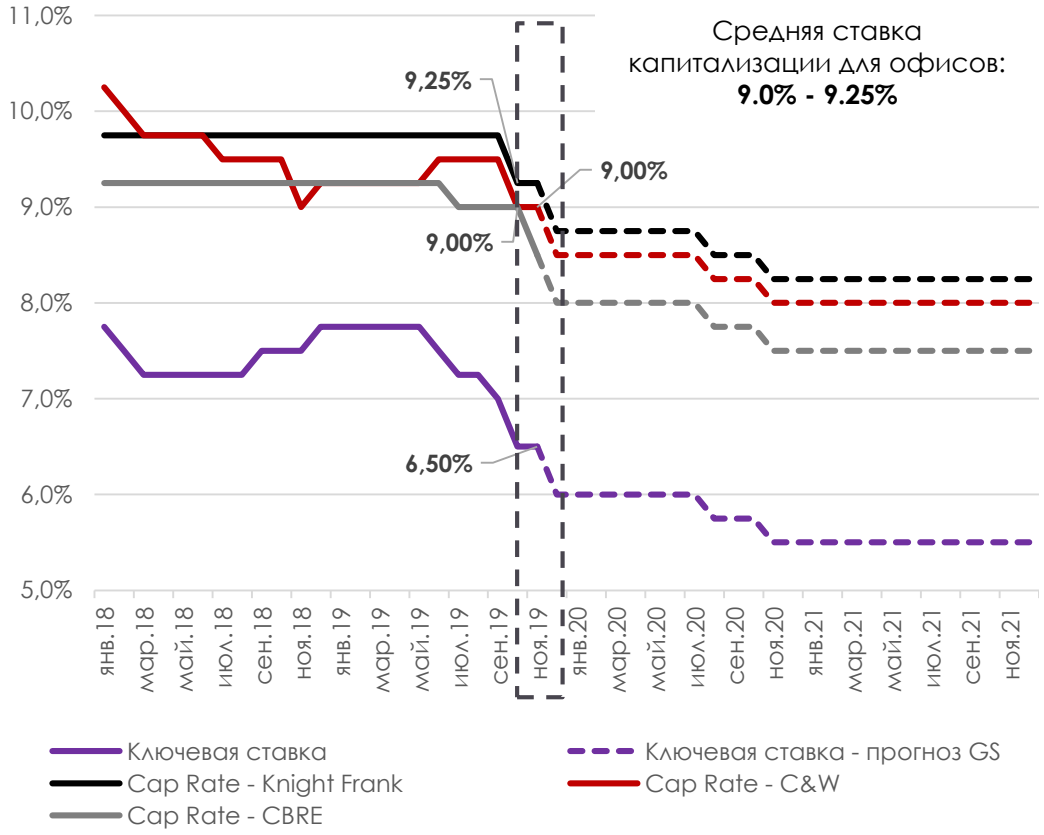
Условия для Инвесторов

Минимальный размер инвестиций	1,000,000 руб.
Единоразовая комиссия SimpleEstate за организацию сделки (% от инвестируемой суммы)	2%
Ежегодная комиссия SimpleEstate за управление Объектом * (% от чистых активов SPV)	~~2%~~ 0%
Выплата Инвесторам дивидендов, % от свободного денежного потока	100%
Регулярность выплаты дивидендов Инвесторам	Ежеквартально
Доля SimpleEstate в распределении дивидендов	0%

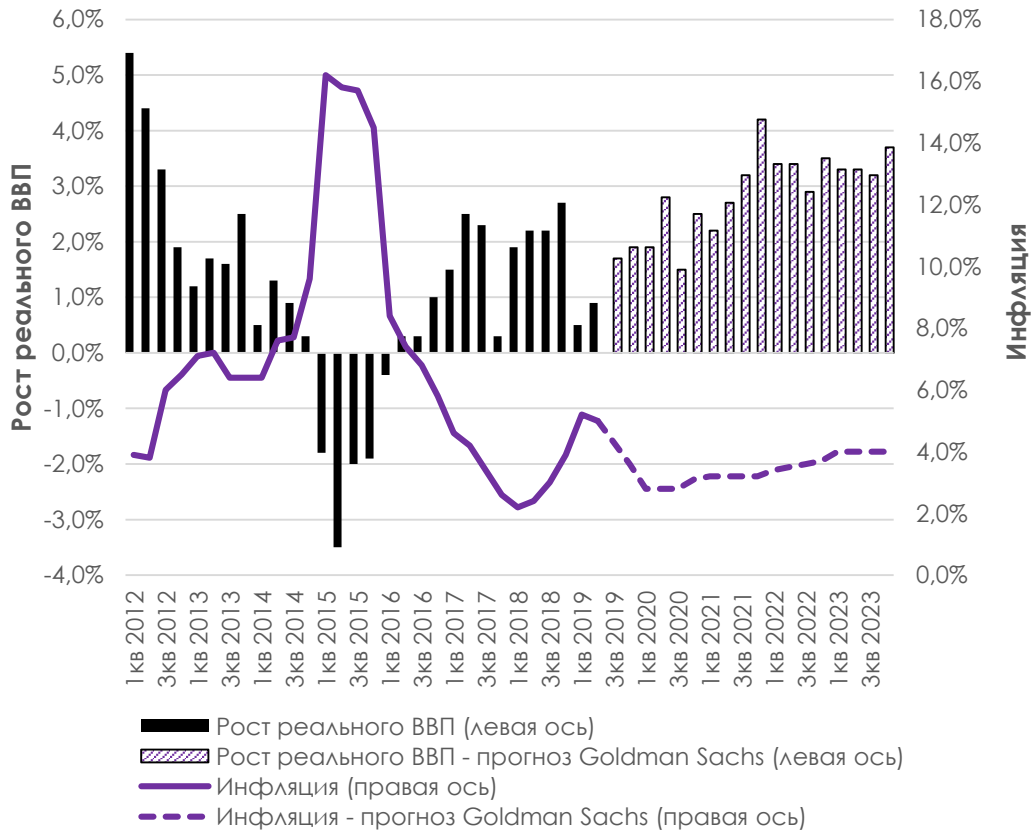
** Инвесторы первого объекта **освобождаются от комиссии** за управление объектом*

Макро Ситуация – Снижение Ключевой Ставки

Ключевая ставка и ставка капитализации (Премиальные офисы)

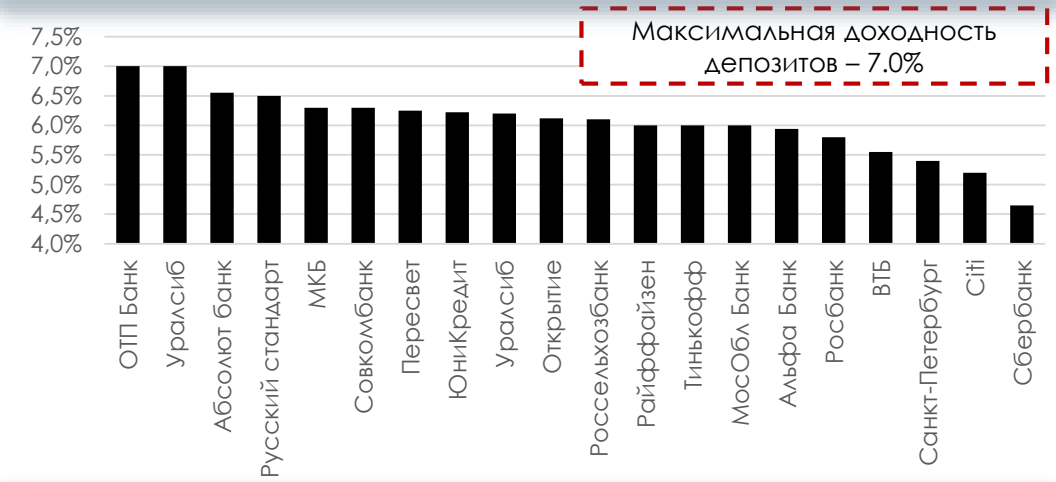


Динамика ВВП и инфляции

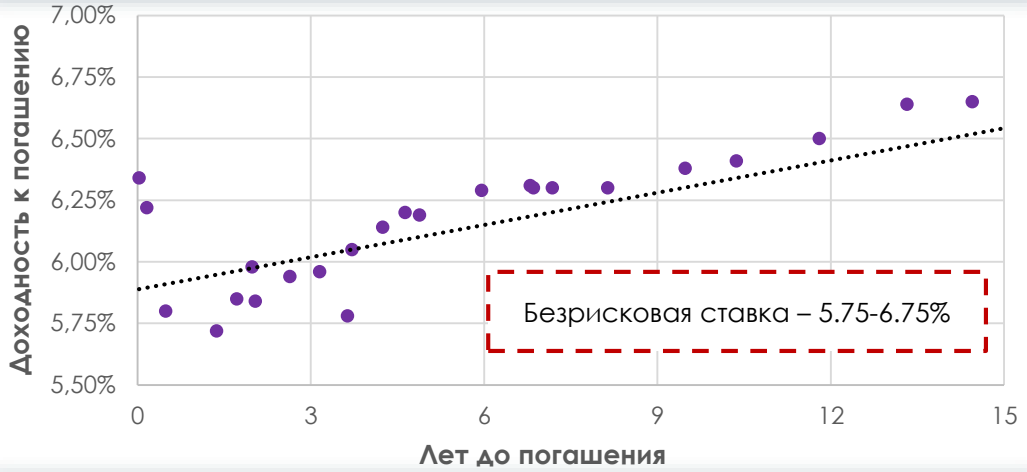


Альтернативные Инвестиций с Низким Риском

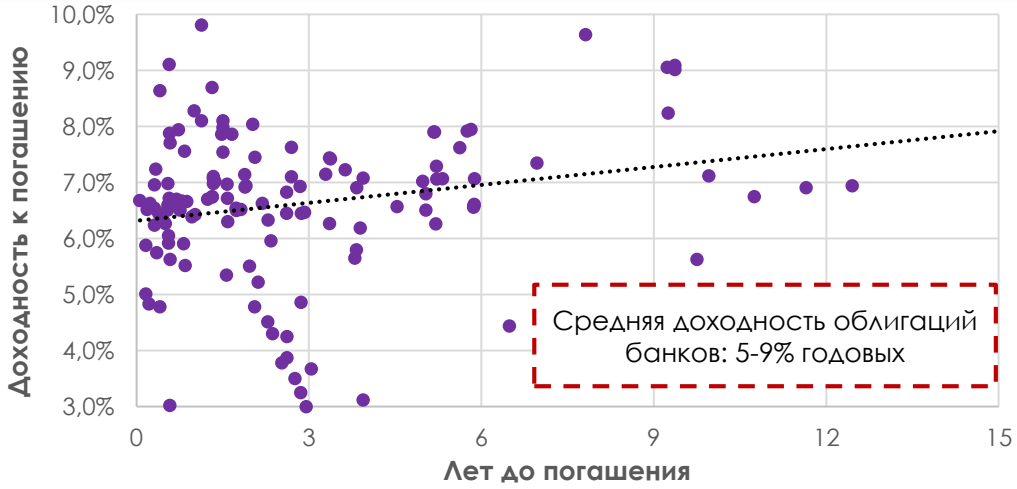
Банковские депозиты (1 млн руб. на 1 год)



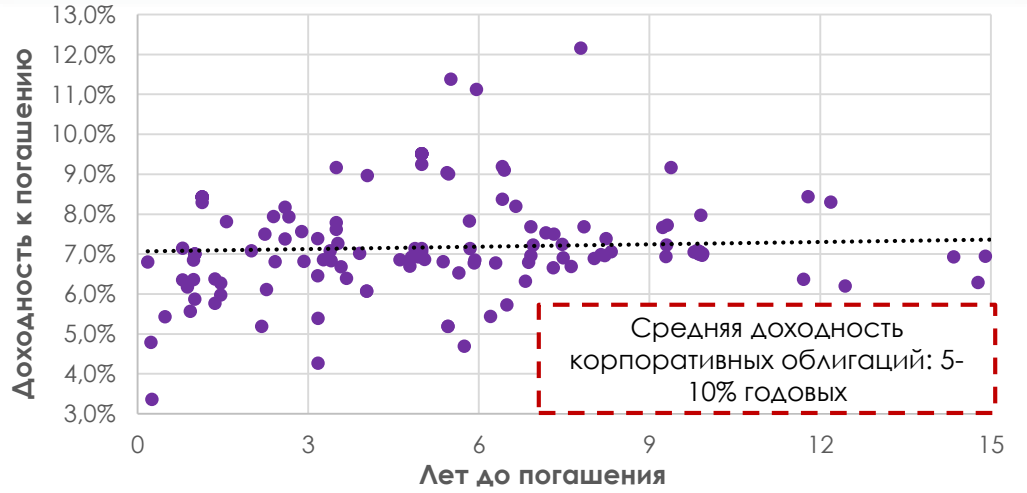
Облигации федерального займа (ОФЗ)



Облигации банков (рейтинг BBB)



Корпоративные облигации (рейтинг BBB и BB)



Источник: Banki.ru, БКС брокер

SimpleEstate

Качественная коммерческая недвижимость теперь доступна каждому

www.SimpleEstate.ru
info@simpleestate.ru