

# LEGENDA

Годовой отчёт  
за 2022 год



# Об отчете

## Преамбула

Годовой отчет содержит информацию об основных событиях и решениях, принятых в отчетном периоде, о достигнутых результатах ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних обществ за 2022 год, о событиях после отчетной даты и их возможном влиянии на деятельность в будущем, а также о планах развития.

В отчете раскрывается бизнес-модель и платформа бренда Компании, стратегия развития, операционные и финансовые результаты, тенденции рынка недвижимости, а также система корпоративного управления и управления рисками.

Годовой отчет обеспечивает высокий уровень открытости и прозрачности деятельности Компании для стейкхолдеров.

Отчет подготовлен на основе консолидированной финансовой отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних обществ за 2022 год, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Упомянутые в отчете понятия LEGENDA, Компания, Группа компаний подразумевают под собой здесь и далее деятельность ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних обществ.

Годовой отчет утвержден Общим собранием участников ООО «ЛЕГЕНДА» 17.08.2023 г. (Протокол №10/2023 от 17.08.2023 г.)

Изображения, размещенные на шмуцтитулах данного отчета, сгенерированы в нейросетях.

## Заявления относительно будущего

В настоящем отчете, помимо фактических данных за прошедшие периоды, представлены некоторые заявления, касающиеся будущего.

Заявления относительно будущих результатов в том числе могут включать сведения о прогнозируемом или ожидаемом доходе, прибыли (убытке), чистой прибыли (убытке) в отношении облигаций, дивидендов, структуры капитала и других финансовых вопросов.

Содержание таких заявлений носит прогнозный характер и, как правило, сопровождается словами «ожидается», «предполагается», «планируется», «намеревается» и т. п.

По своему характеру заявления относительно будущего сопряжены с рисками и факторами неопределенности как общего, так и частного характера.

Существует риск того, что будущие фактические результаты могут существенно отличаться от планов, целей, ожиданий, оценок и намерений, выраженных в таких заявлениях, или могут быть не реализованы в силу различных факторов.



Электронную версию настоящего Годового отчета за 2022 год можно скачать на корпоративном веб-сайте:

[www.legenda-dom.ru/investoram](http://www.legenda-dom.ru/investoram)

## Контакты

Вы можете связаться с сотрудниками Дирекции по инвестициям, используя указанные контакты.

ir@legenda-dom.ru  
+7 (812) 6770009 Санкт-Петербург,  
ул. Стартовая, д. 8, лит. А

Директор по инвестициям  
Болилая Александра Сергеевна

## Обращение Председателя Совета директоров

**«2022 — год двенадцатилетия компании. За это время пройден большой путь развития и изменений. При этом LEGENDA всегда сохраняла и продолжает сохранять свой базис лидерства на рынке — инновационный продукт и подход «от человека».**

Сохраняя фундамент своей идеологии, мы не прекращаем совершенствование наших проектов, каждый из которых несет в себе прогрессивную инновацию, которой не было в предыдущих поколениях домов. Наш принцип — не бросаться от одного к другому в продуктовых решениях, а отсеивать потерявшее актуальность и обогащать каждый следующий проект востребованными современными функциями.

Первоначальный фокус на функциональность, практичность, продуманность планировочных и проектных решений постепенно дополнялся новыми компонентами: смыслами, эстетикой, эмоциональностью. Сейчас мы переживаем очередной этап эволюции продукта, когда к практичности и эстетике добавляется технологическая готовность — еще одна авторская разработка, получившая название TechnoBox, могущая стать стимулом развития всего рынка.

Стремительное изменение рынка и сознания потребителя, атмосфера высокой конкуренции, постоянные внешние вызовы — все это стимул для самосовершенствования. При этом для LEGENDA никогда не стоял целью сугубо количественный рост и масштабирование. В нашем активе — диверсифицированный портфель реализованных проектов общей площадью 690 тысяч квадратных метров, в которых живут более 5000 семей, изменивших свое представление о комфортной жизни.

В последние два года мы держим фокус на укреплении позиций в своем идеологическом и ценовом сегменте, занимая существенную долю рынка Санкт-Петербурга в высокой ценовой категории жилья. И эта доля растет, вытесняя конкурентов за счет комплекса качественных и востребованных проектных решений.

Выигрышность выбранной нами стратегии отражается и на экономических показателях работы. На фоне постоянно меняющихся рыночных и макроэкономических условий, компания в отчетном году показала стабильные хорошие результаты в продажах, расширила свой земельный банк и подготовилась к выходу на столичный рынок.

В Санкт-Петербурге в истекшем году мы стартовали 3 новых проекта в престижных прицентральных районах города: «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22» и «Большой, 67». Стабильные продажи квартир в высоком ценовом сегменте убедительно доказали давно известную истину, что качество — всегда востребовано и всегда в моде.

Ключевым событием для Компании в 2022 году, безусловно, стало вхождение в один из самых знаковых проектов комплексного редевелопмента территории Северного Речного порта на Ленинградском шоссе в Москве. Эта сделка увеличила в 1,6 раза объем адресной программы до 720 тыс. м<sup>2</sup>. Это значимый скачок в развитии LEGENDA, новые перспективы и точки роста.

Важно отметить, что, несмотря на огромное количество внешних и слабо контролируемых девелопером факторов, которые зачастую сдерживают динамику развития и тормозят запуск новых объектов, мы предпринимаем все зависящие от нас действия и усилия, чтобы держать темп. Даже в нынешних условиях качественное жилье остается фундаментальной потребностью человека. И LEGENDA остается идеологическим лидером отрасли.

**Селиванов  
Василий Геннадьевич**



# Оглавление

Об отчете	2				
Обращение бенефициара	3				
<b>01 О компании</b>					
LEGENDA сегодня	6				
Портфель проектов	7				
История развития	8				
Награды	9				
Бизнес-модель	10				
<b>02 Стратегия</b>					
Стратегия развития	12				
Отчет о реализации стратегии в 2022 году	13				
<b>03 Устойчивое развитие</b>					
Устойчивое развитие LEGENDA	15				
Приоритеты Компании в области устойчивого развития	16				
<b>04 TechnoBox</b>					
От отделки к комплектации	18				
Технологически подготовленное пространство. Умная квартира	19				
Технологически подготовленное пространство. Air Design	20				
Технологически подготовленное пространство. Мультисервисная сеть	21				
Готовность к декорированию	22				
<b>05 Проекты</b>					
Реализованные проекты	23				
Проекты в стадии реализации	32				
<b>06 Рынок</b>					
Ключевые события в отрасли жилищного строительства в 2022 году	44				
Финансирование строительной отрасли	45				
Тенденции предложения	46				
Тенденции спроса	47				
Ипотека	48				
Субсидирование ипотечных ставок	49				
Динамика цен	50				
<b>07 Обзор результатов</b>					
Операционные результаты	52				
Ипотека	53				
Финансовые результаты	54				
Привлеченное финансирование	56				
<b>08 Управление рисками</b>					
Корпоративное управление	58				
Структура компании	59				
Управление рисками	60				
Карта рисков	61				
<b>09 Приложения</b>					62



**О компании**

# LEGENDA сегодня — это эксперт в работе с пространством

LEGENDA занимает лидирующее место по потребительским качествам жилых комплексов в Санкт-Петербурге\*

## БОЛЕЕ 12 ЛЕТ НА РЫНКЕ



11 объектов введено в эксплуатацию

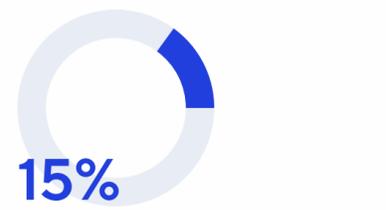


10 объектов, в строительстве и проектировании

- г. Москва
- г. Санкт-Петербург



по объему текущего строительства в Санкт-Петербурге\*



доля Компании в продажах квартир в Санкт-Петербурге в высоких бюджетах (от 30 млн руб.)\*\*

\*по данным ЕРЗ <https://erzrf.ru> на 31.12.2022 г.

\*\* по данным bnMAP по итогам 2022 года

\*\*\* общая площадь объектов

\*\*\*\* общая площадь объектов по оценке Компании

## 2022

### ключевые события

- Открытие продаж в трех новых проектах LEGENDA:
  - Черная речка, 41 [Подробнее на стр. 37](#)
  - Лисичанская, 22 [Подробнее на стр. 35](#)
  - Большой, 67 [Подробнее на стр. 41](#)
- Вхождение в один из знаковых проектов комплексного редевелопмента территории Северного Речного порта в г. Москва.
- Разработка и внедрение комфортных ипотечных программ с ведущими банками партнерами: Сбербанк, ДОМ.РФ, Совкомбанк.
- Подтверждение кредитного рейтинга «Эксперт РА» ruBBB — прогноз «стабильный».
- Успешное завершение пилотной оценки по «зеленому» стандарту ГОСТ-Р проекта Компании «Малоохтинский, 68».

## 2023

# Портфель проектов

## 691 тыс. м<sup>2</sup>

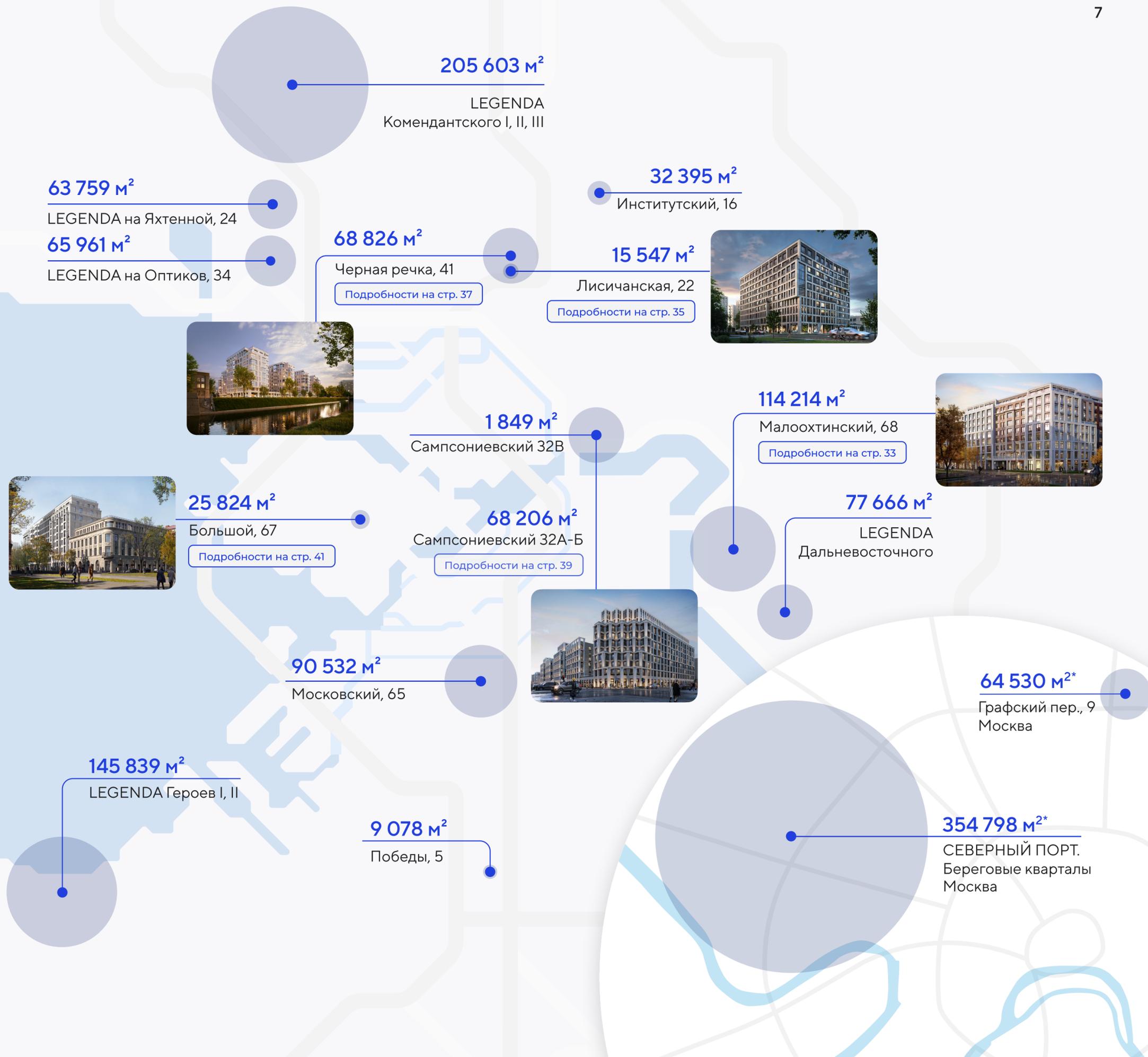
Введено в эксплуатацию 11 объектов

## 230 тыс. м<sup>2</sup>

В стадии реализации 4 объекта

## 490 тыс. м<sup>2</sup>

В стадии проектирования 6 объектов



\*По предварительной оценке Компании

# Развитие Компании

2010

Основание LEGENDA.  
Работа в формате НИИ.

2010

2013

Начало строительства smart-дома «LEGENDA на Яхтенной, 24». Объект сдан в 2016 г.

2015

Начало строительства smart-дома «LEGENDA Дальневосточного». Объект сдан в 2018 г.

Начало строительства smart-квартала «LEGENDA Комендантского». Первая очередь сдана в 2018 г.

2018

Запуск проекта «Московский, 65». Объект сдан в 2022 г.

Запуск проекта «Институтский, 16». Объект сдан в 2021 г.

Размещен дебютный облигационный заем серии 001P-01 объемом 1,5 млрд руб.

2020

Приобретение земельных участков в Санкт-Петербурге для строительства жилых комплексов: «Малоохтинский, 68», «Сампсониевский 32А-Б», «Сампсониевский 32В».

Размещены 2 выпуска биржевых облигаций совокупным объемом 3,2 млрд руб.

2022

Запуск проектов «Лисичанская, 22», «Черная речка, 41», «Большой, 67». Объекты будут сданы в 2025 г.

Приобретен пул земельных участков в Москве для многофункционального проекта развития территории Северного речного порта.

Новый этап развития продукта — запуск TechnoBox. [Подробнее на стр. 18](#)

2022

2012

Запуск первого smart-дома «LEGENDA на Оптиков, 34». Объект сдан в 2015 г.

Начало строительства первого дома LEGENDA Premium «Победы, 5». Объект сдан в 2014 г.

2014

Основание управляющей компании «LEGENDA COMFORT».

2017

Запуск smart-дома «LEGENDA Героев». Первая очередь сдана в 2020 г., вторая очередь — в 2021 г.

Старт второй очереди «LEGENDA Комендантского». Вторая очередь сдана в 2020 г.

2019

Приобретение четырех земельных участков в Санкт-Петербурге и Москве для строительства жилых комплексов: «Большой, 67», «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22», «Графский пер., 9».

Размещен дополнительный выпуск биржевых облигаций серии 001P-01 на 0,5 млрд руб.

2021

Запуск проекта «Малоохтинский, 68». Объект будет сдан в 2023 г.

Размещен четвертый выпуск биржевых облигаций серии 001P-04 объемом 4 млрд руб.

Запуск новой идеологической концепции Design of Life.

# Награды

## 2014

КАИССА  
КАИССА

Победа в номинации «За вклад в развитие передовых технологий на рынке жилищного строительства»

## 2017



Urban Awards

«Девелопер года» — компания LEGENDA  
«Персона года» — Василий Селиванов

## 2018



WOW Awards

«Рекламная кампания года»,  
«Рекламный видеоролик»



ПАО «Московская биржа» по СЗФО

«Открытие года 2018.  
Эмитент на рынке облигаций»

Cbonds

Cbonds Awards

«Лучшая сделка HIGH-YIELD»

## 2019

QEP3

Рейтинг Единого  
реестра застройщиков

LEGENDA получила максимально возможный рейтинг, составленный на основе анализа уже завершённых проектов — 5.0



ДОМ.РФ

4 планировочных решения LEGENDA включены в каталог архитектурных решений ДОМ.РФ

Cbonds

Cbonds Awards

«Лучший IR на российском долговом рынке»

## 2020



Urban Awards

LEGENDA — «Девелопер года»

Коммерсантъ

ИД «Коммерсантъ»

Топ-менеджер года в сфере жилой недвижимости — Василий Селиванов

## 2021

QEP3

Рейтинг  
Единого реестра застройщиков

Лучшая девелоперская компания по уровню потребительского качества в Санкт-Петербурге.

Деловой

Деловой Петербург

LEGENDA получила награду «За уникальные продуктовые решения в девелопменте» в рамках рейтинга лучших брендов Санкт-Петербурга от газеты «Деловой Петербург».

## 2022



Золотой сайт

Новый сайт LEGENDA стал лучшим в номинации «Сайт девелоперской или строительной компании».



# Бизнес-модель

## Наши конкурентные преимущества

Высокая маржинальность бизнеса

Сбалансированность адресной программы

Бизнес-модель, основанная на экономике проектов

Непрерывное развитие продукта, внедрение proptech

Контроль за качеством строительства

Система управления рисками

Наш подход к формированию портфеля проектов обеспечивает сбалансированность сроков реализации и потоков ликвидности, позволяет достигать KPI, утвержденные стратегией развития Компании.

### Ключевые принципы бизнес-модели

**1**  
Эффективная реализация всей адресной программы согласно утвержденной стратегии

**2**  
Автономность реализации каждого проекта

**3**  
Достижение запланированных результатов по каждому проекту



\*по классификации LEGENDA

На фоне постоянно меняющихся рыночных и макроэкономических условий Компания показала заметные результаты в направлении развития, продаж, а также закрепила свое место среди лидеров по продажам жилья в высоком ценовом сегменте.

### Результаты 2022 года

<b>Рост сегмента «бизнес»</b>	<b>+28%</b>	<b>2,33 млрд руб.</b>	<b>58% / 42%</b>	<b>9,3 млрд руб.</b>	<b>x 1.6 раза</b>	<b>«Зеленый» ГОСТ-Р</b>
старт трех новых проектов, рост продаж сегмента на 10%	рост цены 1 м <sup>2</sup> жилья в проектах LEGENDA	EBITDA	география портфеля Москва / Санкт-Петербург	продажи (заключенные договоры)	рост портфеля проектов	успешное завершение пилотной оценки «Малоохтинский, 68»

Стратегия



# Стратегия развития

Главный актив нового девелопмента — это люди и их ценности.

## Миссия

Создавать условия для свободы самоопределения каждого человека.

## Стратегическая цель

Поддерживать статус идеологического лидера и создавать добавочную стоимость продукта, обеспечивая устойчивое развитие.

## Направления стратегии

- 
- 1** **Непрерывное развитие продукта**
    - Создание решений, опережающих ожидания рынка и удовлетворяющие запросам клиента
    - Высокое качество строительства
    - Поиск и внедрение proptech
  - 2** **Качественный баланс портфеля проектов**
    - Баланс ассортимента предложения в разных сегментах, бюджетах, планировках и типах квартир
    - Контроль ротации проектов и баланса потоков ликвидности
    - Региональная диверсификация
  - 3** **Управление экономикой проекта**
    - Выстраивание эффективных бизнес-процессов в целях эффективного управления рисками
    - Развитие инструментов и условий финансирования
  - 4** **Развитие направлений сопровождающих жильё**
    - Высокий уровень комфорта в управлении недвижимостью
    - Создание уникальной коммерческой среды обеспечивающей коммерческую эффективность

Мы — эксперты в работе с пространством.

Первые кухни-гостиные и мастер-спальни, безопасные закрытые двory, SMART-формат жилья, уникальные продуктовые термины и новый уровень диалога с покупателем.

LEGENDA формирует тренды, которые становятся нормой рынка.

# Отчет о реализации стратегии в 2022 году

## Усиление риск-менеджмента

- Оперативно выстроены новые логистические цепочки
- Произведена замена оборудования и материалов на альтернативные при сохранении качества строящихся проектов
- Запущена программа субсидирования ипотечных ставок
- Открыты не проектные лимиты финансирования

## Рост портфеля проектов

- Открыты продажи по трем новым проектам: «Черная Речка, 41», «Лисичанская, 22», «Большой, 67»
- Компания стала участником масштабного многофункционального проекта развития территории Северного речного порта на Ленинградском шоссе в г. Москва

## Развитие продукта

- Запуск нового уровня комплектации квартир – TechnoBox. Инженерные и технологические решения, предусмотренные уже на стадии проектирования, позволяют наполнить дом технологическими опциями комфорта и безопасности
- Проект Компании «Малоохтинский, 68» успешно прошел пилотную оценку по «зеленому» стандарту ГОСТ Р, разработанному Минстроем России совместно с ДОМ.РФ

## ФОКУС НА 2023 ГОД



Пополнение портфеля земельных участков для достижения целей развития Компании



Подготовка и запуск проектов в г. Москва



Обеспечение сбалансированного ассортимента предложения



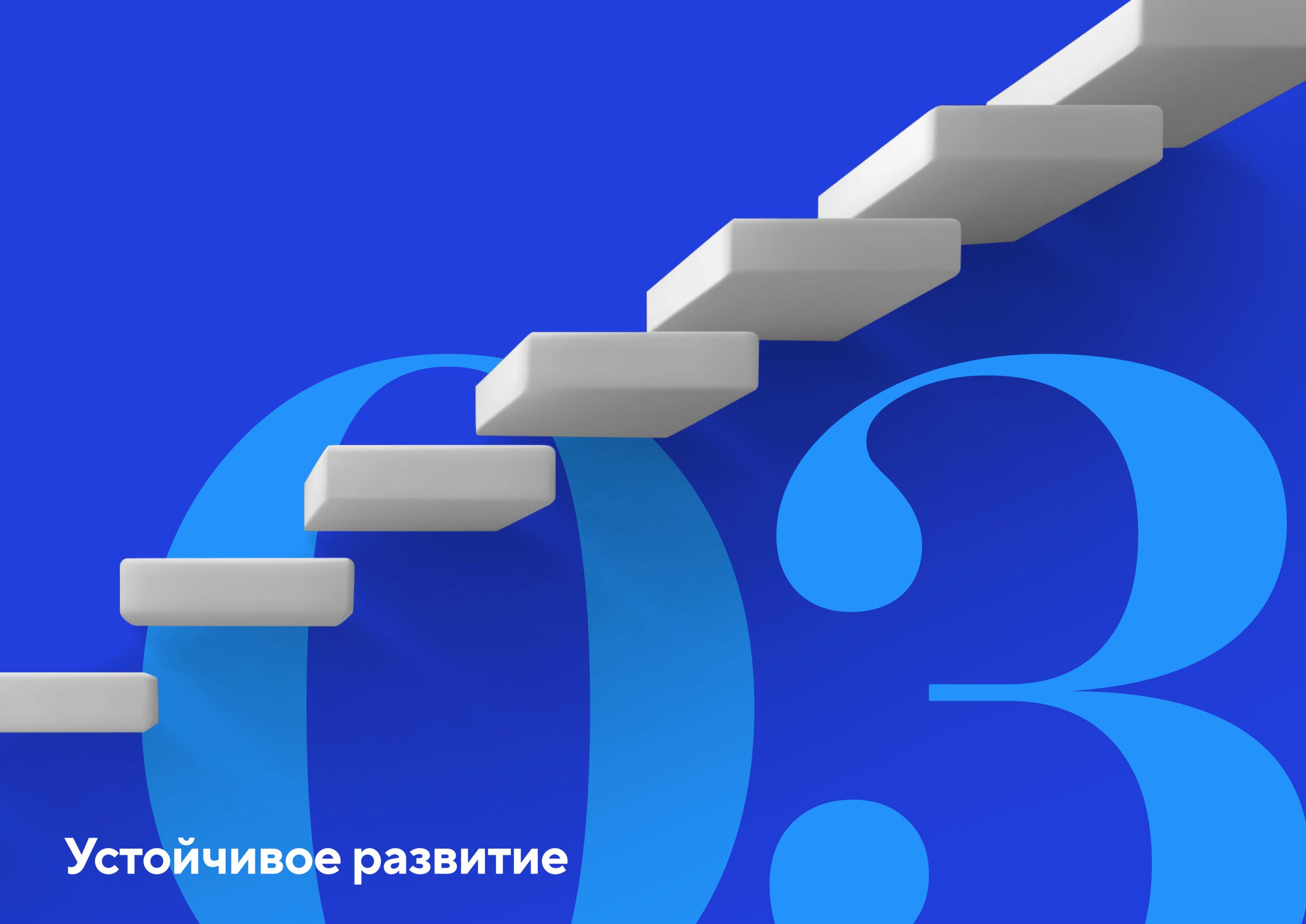
Внедрение решений TechnoBox в новых проектах и развитие этого направления



Снижение удельных постоянных расходов и процентной нагрузки



Развитие инструментов и условий финансирования, диверсификация портфеля привлеченного финансирования



**Устойчивое развитие**

# Устойчивое развитие LEGENDA

LEGENDA признает большую важность «зеленой» трансформации строительной отрасли и всецело учитывает в своей деятельности принципы устойчивого развития.

Устойчивое развитие в девелопменте — это системная работа по улучшению продукта и поиск новых решений от проекта к проекту.

Уже более 12 лет Компания реализует уникальный подход к проектированию, строительству и эксплуатации современного городского жилья, продвигая на рынке принцип качественного и продуманного подхода к созданию продукта с использованием новейших технологических решений.

Проекты Компании удостоены множества наград, в том числе международного уровня.

[Подробнее на стр. 9](#)

Планировочные решения Компании включены в «Каталог принципиальных архитектурно-планировочных решений. Жилые дома» ДОМ.РФ в составе стандарта, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ совместно с КБ Стрелка. Каталог создан с целью разработки и внедрения новых подходов к созданию городской среды, отвечающей современным социальным и экономическим условиям, интересам жителей, бизнеса и городских властей.

В 2022 году LEGENDA продолжила развивать продукт и вывела на рынок новый уровень комплектации квартир — TechnoBox.

[Подробнее на стр. 18](#)

Это еще один шаг в сторону прогрессивного качества продукта и реального отклика на запрос наших клиентов.

**12 лет** уникального подхода к проектированию, строительству и эксплуатации

Результатом непрерывного развития продукта стала успешная пилотная оценка соответствия проекта Компании «Малоохтинский, 68» требованиям и критериям ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «Зеленые».

Национальный стандарт, разработанный Минстроем совместно с ДОМ.РФ, включает 81 критерий и устанавливает требования к энергоэффективности здания, наличию инфраструктуры, качеству материалов, воды и воздуха, архитектуре и планировке.

Проект «Малоохтинский, 68» отвечает ключевым и дополнительным (необязательным) критериям ГОСТ Р. Жилой комплекс имеет высокий (А) класс энергоэффективности, предусмотрены системы для сбережения водо- и энергоресурсов, очистки воздуха, соблюдается комфортный тепловой режим, на территории проекта организована доступная, безбарьерная среда, интегрированы условия для использования альтернативных видов транспорта, а также соблюдены требования по ответственному строительству.



# Приоритеты в области устойчивого развития

## Комфорт и качество внешней среды

Компания тщательно подходит к выбору земельных участков для строительства. Они расположены в локациях со всей необходимой инфраструктурой.

А при проектировании коммерческой недвижимости в составе жилых комплексов, учитывает потребность локации в инфраструктуре и формирует сбалансированное предложение.

1

## Качество архитектуры и планировки участка

Архитектурный облик домов взаимодействует с окружающей средой, учитывает исторические особенности и определяет идентичность локации размещения объекта строительства.

Каждый проект уникален по структуре квартирографии и ассортименту планировочных решений, отвечает потребностям и ценностям будущих жителей.

В планировочных решениях квартир LEGENDA обеспечивает оптимальный баланс полезных функций и метража.

2

## Комфорт и экология внутренней среды

Решения общественных пространств и внутренняя инфраструктура придомовой территории учитывают современные подходы к созданию городской среды, отвечающей интересам жителей.

Дизайн общественных пространств, ландшафтный дизайн и озеленение создают уют и комфорт пребывания в местах общего пользования в проектах LEGENDA.

Продуманное благоустройство и двор без машин обеспечивают безопасную территорию и места для отдыха жителей всех возрастов.

3

## Эффективность использования ресурсов

Для обеспечения эффективного использования ресурсов и энергоэффективности в своих жилых комплексах при проектировании и строительстве Компания использует ресурсосберегающие технологии:

- теплосберегающие решения фасада
- теплоизолированные профили
- датчики погодного регулирования
- программные таймеры и датчики движения в системе освещения
- индивидуальные приборы учета и пр.

4

## Экология и качество в строительстве и эксплуатации недвижимости

Проектирование и строительство осуществляются командой профессионалов с использованием современных технологий.

Особое внимание уделяется системе управления рисками и контролю качества.

В фокусе Компании ответственный подход к выбору строительных материалов и использование материалов вторичной переработки, высокие стандарты качества в строительстве и управлении объектами недвижимости.

5

## Разработка, внедрение и применение информационных технологий

Цифровизация и автоматизация применяется на всех этапах реализации проекта.

Проектирование и строительство осуществляются с использованием технологий информационного моделирования.

В проектах Компании внедряется цифровая экосистема здания.

6

TechnoBox



# TechnoBox

## Новый уровень комплектации квартир от LEGENDA

### Запрос на качественные изменения

Современный потребитель предъявляет более высокие требования к технологической, инженерной и диджитал-инфраструктурам, создающим новые возможности для повышения качества жизни.

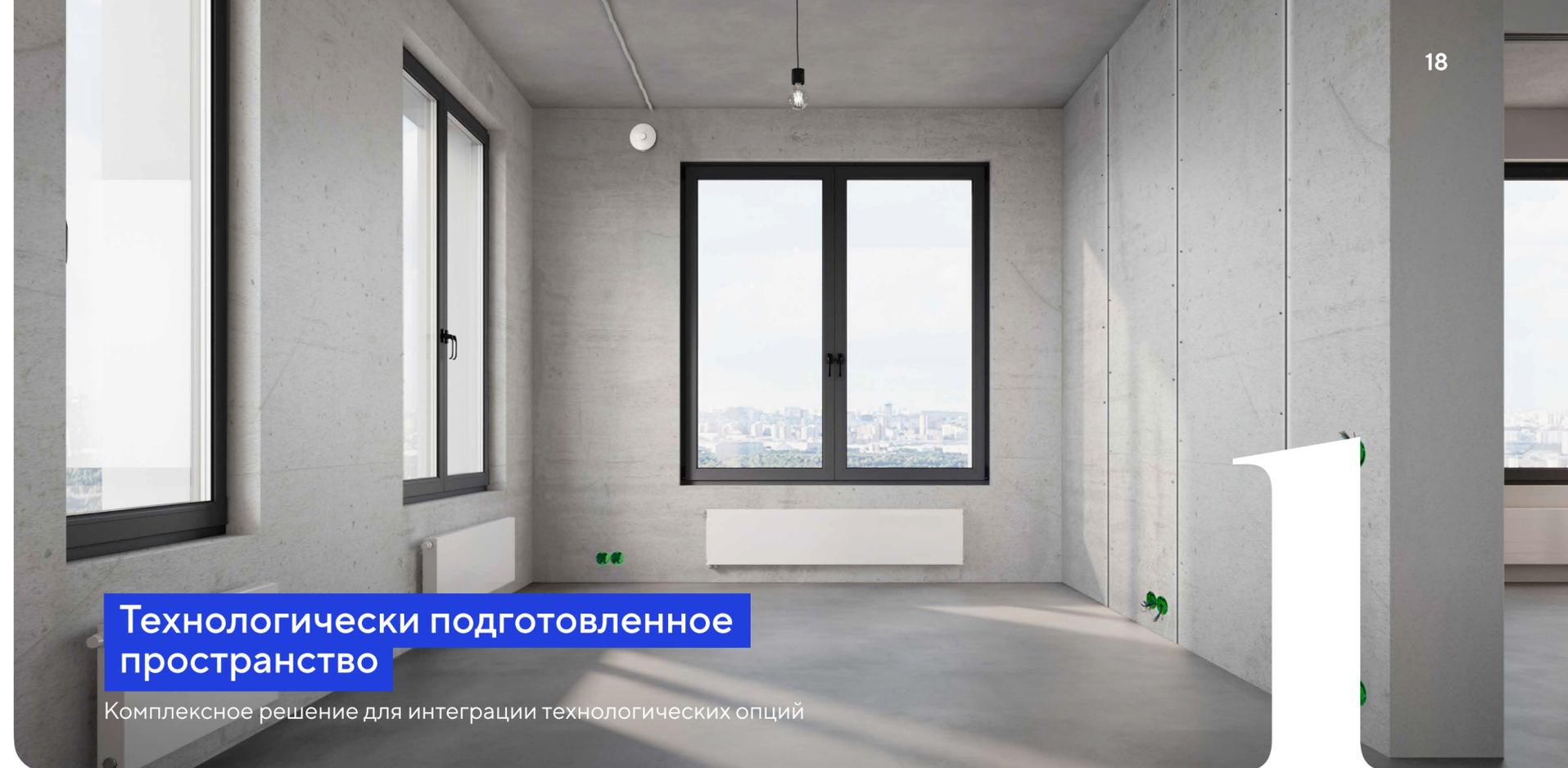
Этот тренд нашел свое отражение в комплектации TechnoBox.

### От отделки к комплектации

Современная квартира — это не только функциональность, эргономика и готовность к декорированию, но и предусмотренные проектом внутриквартирные решения.

Они позволяют наполнить дом технологическими опциями комфорта и безопасности.

Именно поэтому LEGENDA говорит не об отделке квартиры, а о технологической готовности и комплектации.



### Технологически подготовленное пространство

Комплексное решение для интеграции технологических опций



### Готовность к декорированию

Подготовка под использование современных отделочных материалов

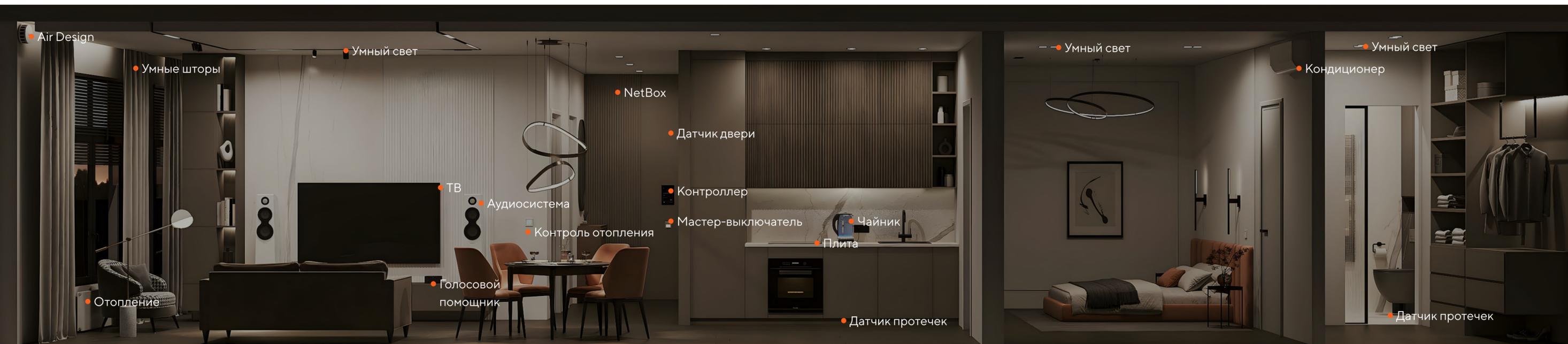


← Подробнее  
о TechnoBox

# 1 Технологически подготовленное пространство

Стационарный и удаленный контроль над квартирой

## Умная квартира



### Мастер-выключатель

выключение и включение необходимых приборов в квартире нажатием одной кнопки



### Удобное управление

контроль всех устройств внутри квартиры смартфоном, тач-панелью или пультом ДУ



### Датчик открытия входной двери

дополнительная безопасность квартиры



### Датчики протечек

фиксация аварий в системе водоснабжения, связь со смартфоном и моментальное перекрытие подачи воды из любого места



### Контроль отопления

удаленное и стационарное управление во всех помещениях, из любого места, программирование множества температурных режимов в течении дня



### Управление освещением и электроприборами

# Система вентиляции Air Design

Квартиры от LEGENDA подготовлены к установке современных систем вентиляции и управления климатом, которые позволят жителям обеспечить легкое и здоровое дыхание.



## Air Spot с приточным клапаном

универсальное решение, которое используется как для естественного притока воздуха через установку приточного клапана, так и для организации централизованной системы управления климатом



## Подготовка под приточно-вытяжную установку (ПВУ)

позволяет быстро и без пыльных работ подключить систему ПВУ для улучшения микроклимата в каждом помещении. В квартирах типа S и M есть возможность подключения приточной установки



## Инфраструктура кондиционирования

в проектах LEGENDA организованы места для установки наружных блоков — сплит шахты, размещенные в оптимальных местах и не нарушающих эстетику проекта, а внутри квартиры заложены гильзы для укладки фреоновпровода под внутреннюю часть сплит-системы



## Приточный оконный клапан

обеспечивает непрерывную подачу свежего воздуха в нужном объеме при закрытых окнах и контролирует поступление воздушного потока

### Преимущества Air Design

- Легкое и здоровое дыхание без шума города, пыли или холода при открытых окнах
- Все готово для установки различных систем вентиляции и кондиционирования
- Оптимальное расположение — возможность интеграции в современный дизайн квартир
- Точная регулировка потоков очищенного воздуха



# Мультисервисная сеть

Мультисервисная сеть (МСС) — авторская разработка LEGENDA, которая объединила ключевые слаботочные системы дома, задавая им единый высокий стандарт работы. МСС обеспечивает надёжность их функционирования и управления, позволяя удобно и эффективно отслеживать работу.

## Мультисервисная сеть



## NetBox

Ключевой компонент мультисервисной сети — слаботочный щит NetBox. Он обеспечивает подключение к интернет-провайдеру без проведения монтажно-ремонтных работ в квартире и этажном коридоре, передачу показаний от приборов учета ресурсов в управляющую компанию.



## Преимущества мультисервисной сети

Такое решение позволяет жителям избежать традиционных сложностей с монтажом и легко подключить TV, радио, телефон и интернет.



# Готовность к декорированию

Технологическая готовность квартиры для реализации актуальных дизайн-проектов.



## Электрические сети

Коммуникации в оптимальном месте и с учетом рекомендаций по расстановке мебели и бытовой техники. Минимум грязных работ, экономия времени, сил и средств на электро-, слаботочные сети, а также перенос розеток и выключателей.



## Окна

Специальный термоизолированный алюминиевый оконный профиль. Термоизолированный оконный профиль с двух-камерным стеклопакетом. Мультифункциональное стекло, контролирующее количество проникающей солнечной энергии.



## Подготовка стен

Все стены подготовлены для отделки дизайнерскими материалами. Всё готово к декорированию и чистовой отделке. Перегородки легко реконструируются, при потребности внести изменения в интерьер.



## Входные двери

Установлена взломостойкая высокая входная дверь. Дизайн входных дверей сочетается с интерьером этажных холлов, а габариты придают привлекательности и трендовости.



## Выровненный пол

Полы выровнены фибро-цементной стяжкой, и готовы к укладке покрытия. Под устройство чистых полов в один уровень с полами в общедомовом коридоре заранее заложено 20 мм.



## Шумоизоляция

Комплексные меры для защиты от лишнего шума. Улучшенная шумоизоляция в каждой квартире: 52 дБ для одинарной перегородки и 56 дБ для двойной. Шумоизоляция в стяжке пола.





**Реализованные  
проекты**



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Победы ул., д. 5

## Дом великой эпохи

«Победы, 5» – новейшее прочтение сталинского неоклассицизма парадной части Московского района, воплотившее в себе его стиль и образ жизни.

51

Квартира

6 861 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

302 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

9 078 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



Лучшая архитектура,  
Лучший элитный  
проект в 2015 году



Архитектура жилых  
комплексов Европы  
в 2015 году

КАИССА

Лучший  
элитный проект  
в 2015 году

АРХИТЕКТОН  
ЕЖЕГОДНЫЙ СМЫСЛ-ПОРТРУС

Серебряный  
диплом  
«Дом премиум-  
класса» в 2015 году



Лучшая архитектура  
жилой недвижимости  
в 2016 году

Сдан в 2014 году

# Победы, 5



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Оптиков ул., д.34, корпус 1, литера А

## Первый дом в SMART-формате

«LEGENDA на Оптиков, 34» — первый полностью реализованный SMART-проект. Этот жилой комплекс является примером воплощения на практике идеи «полезного пространства», применимой ко всем нашим объектам.

787

Квартир

32 238 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

5 861 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

65 961 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



Жилой комплекс года  
комфорт-класса  
в 2016 году

КАИССА

Лучший  
девелоперский проект  
на рынке городской  
недвижимости  
комфорт-класса  
в 2016 году

Сдан в 2015 году

# LEGENDA на Оптиков, 34



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Яхтенная ул., д. 24

Сдан в 2016 году

# LEGENDA на Яхтенной, 24

## Развитие концепции SMART

Второй реализованный SMART-проект, расположенный по соседству с «LEGENDA на Оптиков, 34». Здесь получили развитие идеи функциональных квартир, разработанные собственной маркетинговой лабораторией.

**755**

Квартир

**31 705 м<sup>2</sup>**

Площадь жилья

**5 225 м<sup>2</sup>**

Площадь коммерции

**63 759 м<sup>2</sup>**

Общая площадь

## Награды



FIABCI-RUSSIA

Лучший реализованный девелоперский проект на российском рынке недвижимости в 2018 году



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр. д. 12 к. 2 стр. 1

## Камерный семейный SMART-проект второго поколения

«LEGENDA Дальневосточного» — это камерный SMART-проект второго поколения. Концепция жилого комплекса отражает идею органичного человека, «тактильного» пространства, где рациональное планирование соединяется с интуитивным чувством красоты.

Проект ориентирован на семейного покупателя, уставшего от «мелкой нарезки» на студии и малогабаритные однокомнатные квартиры. В доме преобладают просторные квартиры с двумя и тремя спальнями, идеально подходящие для семей, ценящих комфорт и высокий уровень жизни.

627

Квартир

39 482 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

10 282 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

77 666 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



Лучший комплекс комфорт-класса в Санкт-Петербурге в 2017 году



Победитель в номинации «Строительство высотных объектов» в 2017 году

Сдан в 2018 году

# LEGENDA Дальневосточного



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, Комендантский пр. д. 54 стр.1, д. 56 стр. 1, д. 58 к. 1, стр. 1

## Современный SMART-квартал в Приморском районе

LEGENDA Комендантского – это абсолютно самодостаточная, комфортная среда, где есть всё, что нужно жителям большого города. Проект замыкает границы квартала в конце Комендантского проспекта – основной транспортной артерии новых жилых пространств Приморского района.

Сильный архитектурный образ квартала – уютный, прочувствованный, с неповторимой энергетикой, стал ярким акцентом Комендантского проспекта. Высотный современный силуэт комплекса отлично вписывается в стиль оживлённого мегаполиса.

1 512

Квартир

82 169 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

13 315 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

205 603 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



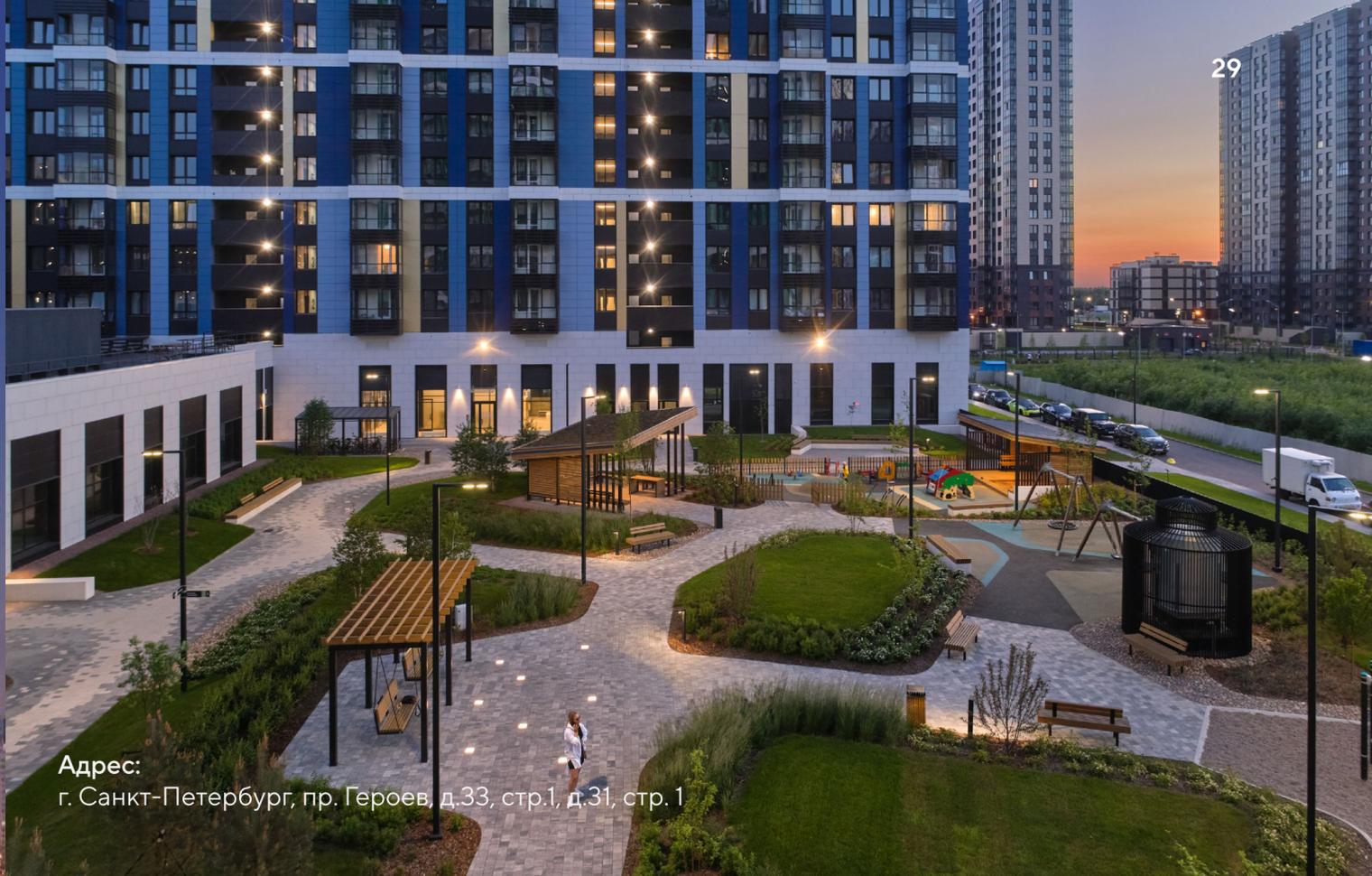
Победитель в номинации «Строительство высотных объектов» в 2017 году



Проект года комфорт-класса в Санкт-Петербурге в 2018 году

Сданы в 2018 году и 2020 году

# LEGENDA Комендантского I, II, III



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д.33, стр.1, д.31, стр. 1

## Украшение Южно-Приморского округа

Четыре корпуса жилого комплекса LEGENDA расположились на проспекте Героев — в сердце «Балтийской жемчужины». Проект стал высотной и архитектурной доминантой одного из самых современных районов Петербурга.

Внутренняя территория благоустроена в стиле северо-европейских парковых зон. Это современные места отдыха и спортивные площадки в окружении естественного ландшафта балтийского побережья.

1 113

Квартир

66 565 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

6 578 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

145 839 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



Лучший комплекс  
комфорт-класса  
в Санкт-Петербурге  
в 2021 году

Сданы в 2020 году и 2021 году

# LEGENDA Героев I и II



Адрес:  
г. Санкт-Петербург, аллея Лихачёва, д. 7, стр. 1

## Первый и единственный высотный проект в стиле Ар-деко на севере Петербурга.

Источником вдохновения проекта служит Пятая авеню в Нью-Йорке в той ее части, которая выходит на Центральный парк. Это узнаваемый стиль американского Ар-деко — архитектурное воплощение голливудской роскоши и самой яркой эпохи XX века.

В проекте представлена авторская коллекция планировочных решений: голливудские гостиные, коктейльные корнеры, анфиладные мастер-спальни и окна в Нью-Йоркском стиле.

109

Квартир

14 936 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

522 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

32 395 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды

Best for life design Award

Лучший проект квартирографии в 2019 году

Best for life design Award

Первый в номинации «Лучшее решение оформления фасадов» в 2021 году

№1 2020 РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Победитель в номинации «Архитектура регионального проекта» в 2020 году

EUROPEAN PROPERTY AWARDS

Лучший в Санкт-Петербурге в номинации «Жилая высотная застройка» в 2021 году

EUROPEAN PROPERTY AWARDS

5 звезд в номинации «Квартира/Кондоминиум» в 2021 году

QEP3

Диплом за решения, повышающие потребительскую привлекательность новостройки в 2023 году

Сдан в 2021 году

# Институтский, 16



Адрес:  
набережная Обводного канала, д. 40б, стр. 1

## Образец бережного девелопмента в исторической части города

Идеальное расположение на пересечении Московского проспекта и набережной Обводного канала позволяет быстро оказаться в историческом сердце города и комфортно добраться до аэропорта.

80 типов планировочных решений формируют широчайший выбор, где каждый найдет то, что подходит его семье. Каждая 5-я квартира – уникальна, а сами планировки соответствуют потребностям разных типов домохозяйств.

411

Квартир

37 540 м<sup>2</sup>

Площадь жилья

5 709 м<sup>2</sup>

Площадь коммерции

90 532 м<sup>2</sup>

Общая площадь

## Награды



Лучший архитектурный облик ЖК бизнес-класса в 2019 году



Серебро в номинации «Клубный дом бизнес-класса» в 2020 году



Лидер рейтинга новостроек в 2021 году



Лучший ЖК в Санкт-Петербурге в 2021 году



Лучшая практика BIM-моделирования в 2021 году



Победитель в номинации «Жилой комплекс», «5 звезд» в номинации «Архитектура» в 2021 году

Сдан в 2022 году

Московский, 65

The image features a modern, multi-story building facade with a light-colored, textured exterior and dark window frames. The building has several balconies with black metal railings. The background is a solid, vibrant blue. Overlaid on the image are several large, abstract blue shapes: a large arch on the left, a jagged, speech-bubble-like shape on the right, and a large circle at the bottom right. The text is positioned in the bottom left corner, set against the blue background.

**Проекты  
в стадии реализации**



# Малоохтинский, 68

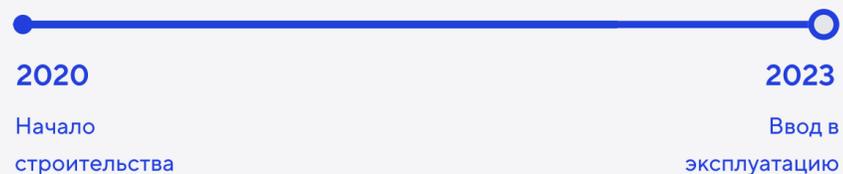
# Малоохтинский, 68

## Новый образ Петербурга

Застройщик: Акционерное общество  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

Вдохновением для создания архитектурного облика стал трендовый район Гамбурга HafenCity. Особое внимание в проекте уделено ландшафтному дизайну и интерьерам мест общего пользования. Специально для дома «Малоохтинский, 68» разработаны эксклюзивные планировки, квартиры с панорамными террасами и оригинальными интерьерными решениями.

### Срок реализации



Общая площадь	114 214 м <sup>2</sup>
Площадь жилья	61 811 м <sup>2</sup>
Площадь коммерции	2 953 м <sup>2</sup>
Площадь ДОО	3 585 м <sup>2</sup>
Площадь индивидуальных помещений для хранения велосипедов	2 003 м <sup>2</sup>
Парковочные места	490
Количество квартир	918
Количество этажей	4-10-11

 Проектная декларация размещена на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)  
◀ Подробнее о проекте



Строительный адрес:  
Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 68

# Лисичанская, 22



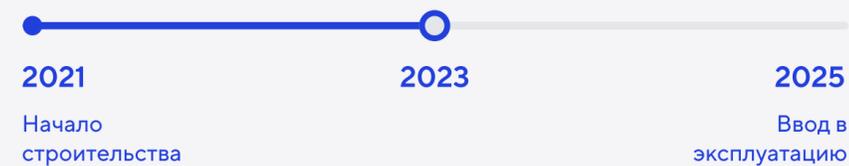
# Лисичанская, 22

## Дом, вдохновленный модой, творчеством и современными тенденциями в урбанистике

Застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

Проект реализован в стиле устойчивой современной архитектуры, сочетающей минимализм и лаконичность с динамикой объемов фасадов. В проекте представлена выверенная селекция планировочных решений и представляет собой линейку студий, квартир с 1,2 спальнями широкого размерного ряда. Всего 16 типов: только самые необходимые функции в эргономичных композициях от LEGENDA.

### Срок реализации



Общая площадь	15 547 м <sup>2</sup>
Площадь жилья	7 354 м <sup>2</sup>
Площадь коммерции	908 м <sup>2</sup>
Площадь ДОУ	2 620 м <sup>2</sup>
Парковочные места	93
Количество квартир	171
Количество этажей	11



Проектная декларация размещена на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)  
 ← Подробнее о проекте



Строительный адрес:  
 Санкт-Петербург, набережная Чёрной речки  
 Кадастровый номер земельного участка: 78:34:0004013:1107



# Черная речка, 41

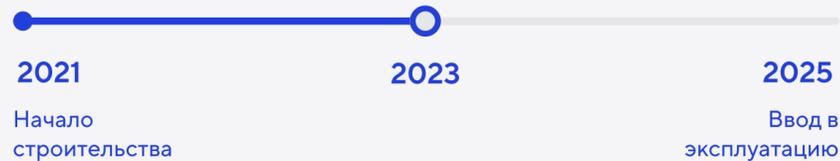
# Черная речка, 41

## Новый центр притяжения на набережной Черной Речки

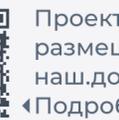
Застройщик: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

Проект располагается на первой линии набережной Черной Речки. Комплекс состоит из 11 секций. Благодаря их особому расположению по периметру участка, во дворе проекта создается уникальное приватное пространство. Функциональное благоустройство с зонами для игр, отдыха и занятий спортом. Парадный вестибюль с панорамными окнами.

### Срок реализации



Общая площадь	68 826 м <sup>2</sup>
Площадь жилья	37 020 м <sup>2</sup>
Площадь коммерции	6 546 м <sup>2</sup>
Площадь кладовых	205 м <sup>2</sup>
Парковочные места	483
Количество квартир	517
Количество этажей	11

 Проектная декларация размещена на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)  
 ← Подробнее о проекте



**Строительный адрес:**  
 Санкт-Петербург, набережная Чёрной речки  
 Кадастровый номер земельного участка: 78:34:0004013:1106



# Сампсониевский, 32

# Сампсониевский, 32

## В шаге от Петроградской стороны

Общество с ограниченной ответственностью:  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА  
САМПСОНИЕВСКОГО»

Жилой комплекс на Большом Сампсониевском проспекте — это современное переосмысление Выборгского района. Чистота архитектурных форм, уникальный каскадный фасад, открывающий пространство солнечным лучам, создают на этой стороне набережной новый визуальный контекст.

### Срок реализации



2023

Начало  
строительства

2026

Ввод в  
эксплуатацию

Общая площадь	70 055 м <sup>2</sup>
Площадь жилья	36 181 м <sup>2</sup>
Площадь коммерции	3 727 м <sup>2</sup>
Площадь кладовых	440 м <sup>2</sup>
Площадь ДОУ	2 048 м <sup>2</sup>
Парковочные места	298
Количество квартир	590
Количество этажей	2-7-8-11-12



Проектная декларация  
размещена на сайте:  
наш.дом.рф  
◀ Подробнее о проекте



Строительный адрес:  
Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 32, земельный участок 10



**Большой, 67**

# Большой, 67

## Квинтэссенция архитектуры Васильевского острова

Общество с ограниченной ответственностью:  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»

Архитектурная концепция проекта — образец уместного девелопмента, встроенного в исторический контекст. Фасады дома выполнены в разных архитектурных стилях, характерных для облика Васильевского острова. Классицизм, неоклассика, модерн, конструктивизм и минимализм органично существуют в едином пространстве жилого комплекса и соответствуют характеру района.

### Срок реализации



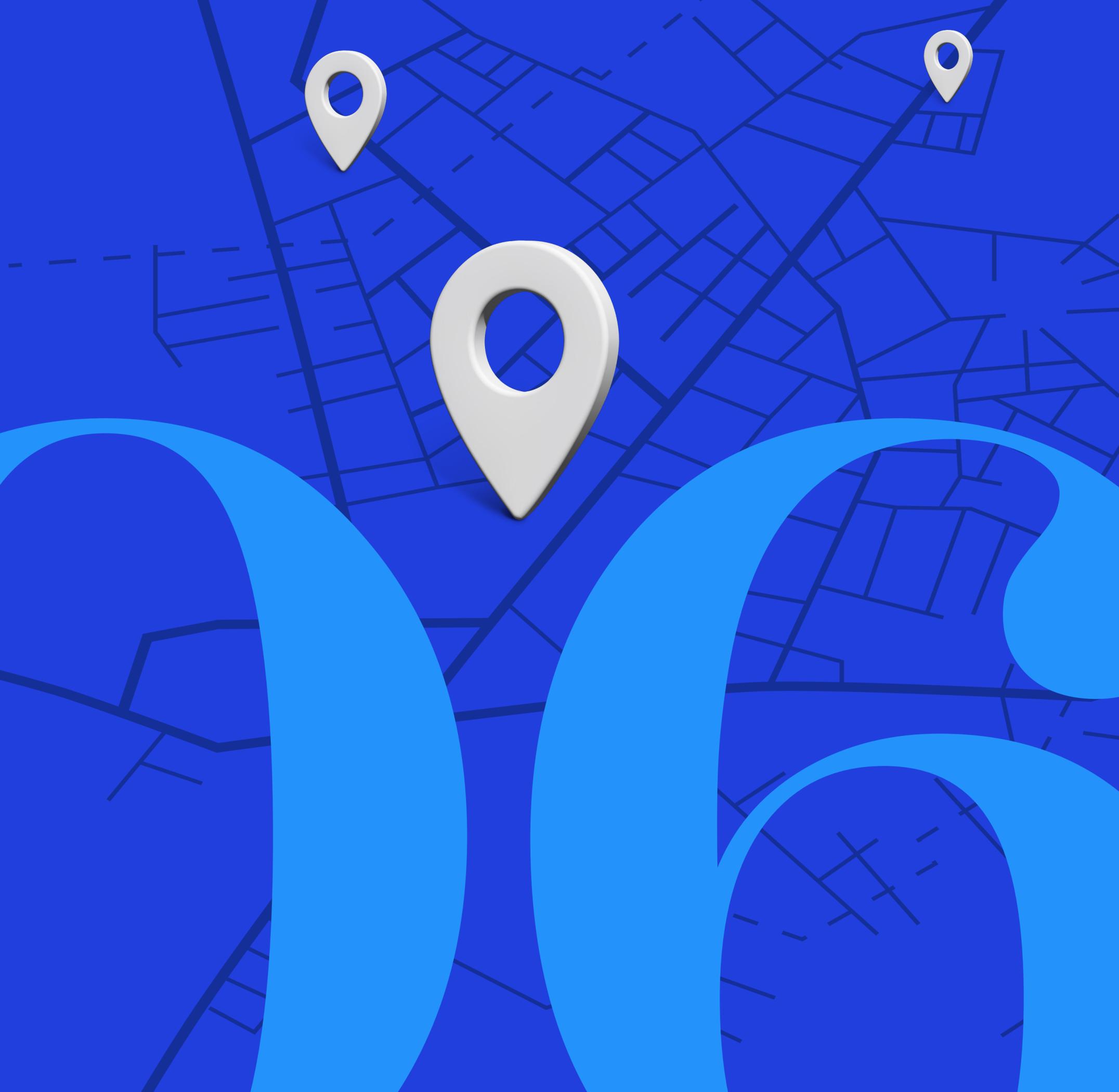
Общая площадь	25 824 м <sup>2</sup>
Площадь жилья	11 804 м <sup>2</sup>
Площадь коммерции	1 716 м <sup>2</sup>
Площадь кладовых	146 м <sup>2</sup>
Парковочные места	95
Количество квартир	146
Количество этажей	5-10

 Проектная декларация размещена на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)  
← Подробнее о проекте



Строительный адрес:  
Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., дом 19

**РЫНОК**



# Ключевые события в отрасли жилищного строительства в 2022 году

## Вывод нового предложения замедлился

Турбулентность экономики в 2022 году привела к сдерживанию темпов вывода нового предложения жилья на первичном рынке в продажу.

Девелоперы выводили в продажу ограниченное количество жилых лотов в рамках одного проекта.



## Покупательская активность снижается

Несмотря на сдержанные темпы вывода девелоперами нового предложения спрос в отчетном году не смог поглотить объем предложения в экспозиции.

Рост количества квартир в продаже за 2022 год в Санкт-Петербурге по данным bnMAP составил 20%.

**+20%** квартир в продаже

## Цены реализации жилья продолжили расти

Снижение спроса не привело к существенному снижению цен на жилье, но темп роста цен замедлился.

Цены на жилье в новостройках в РФ за 2022 год по данным наш.дом.рф выросли на 21%, а в Санкт-Петербурге по данным Nikoliers выросли на 19,5%.

Сдерживающими факторами для снижения цен стали: рост стоимости строительства, проектного финансирования, субсидирование ипотечных ставок.

**+21%** рост цен на новостройки

## Волатильность цен на строительные материалы и фокус на закупках

Изменение логистических цепочек, сокращение пула поставщиков и необходимость поиска альтернативных решений, квотирование поставок, изменение условий расчетов и валютного курса привели к высокой волатильности цен на строительные материалы, необходимости фокусироваться на закупках и сохранении качества продукта в новых реалиях.

По данным наш.дом.рф рост цен на основные строительные материалы в 2022 году привел к росту цен на жилье в пределах 6%.

**+6%** рост цен на жилье из-за удорожания строительства

## Стабильное финансирование строительства

Банки продолжили активно кредитовать застройщиков по проектам на эскроу, что позволило нивелировать риски волатильности спроса и обеспечить соблюдение плановых темпов строительства.

В 2022 году рост заимствований опережал поступления на эскроу. По данным Банка России средневзвешенная ставка проектного финансирования выросла за год на 0,75 п.п.

**+0,75 п. п.** ставка проектного финансирования

## Ипотека и субсидирование от застройщиков стали важными драйверами спроса

На фоне растущих ипотечных ставок в 2022 году и экономической неопределенности обновленная программа льготной ипотеки и совместные корпоративные программы застройщиков и банков по субсидированию ипотеки позволили предложить более комфортные условия для покупателей недвижимости и оказали поддержку спросу.

Средневзвешенная ставка ипотеки на первичном рынке снизилась за год с 5,9% до 4,3% по данным дом.рф.\*

**-1,6 п. п.** снижение средневзвешенной ставки ипотеки

\* по данным ДОМ.РФ «Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год»

# Предложение

## Объем строительства сокращается

Объем строительства в Санкт-Петербурге за 2022 год сократился на 15% и составил 8 млн м<sup>2</sup>.

Динамика получения девелоперами новых РНС не позволяет компенсировать темпы ввода жилья в эксплуатацию, что выражается в отрицательной динамике объемов строительства.

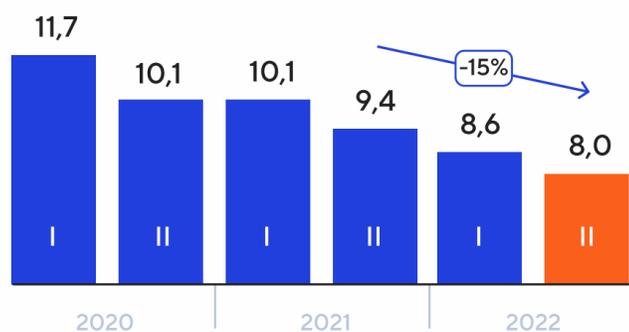
Более 67% строящегося в 2022 году жилья планируется к вводу в ближайшие 2 года.

Для того, чтобы сохранить объем строительства на текущем уровне в 2023-2024 годах необходимо запускать ежегодно порядка 2,7 млн м<sup>2</sup> новых проектов.

### Действующие РНС в Санкт-Петербурге, шт



### Объем строительства в Санкт-Петербурге, млн м<sup>2</sup>



Источник: наш.дом.рф/аналитика/долевое\_строительство

## Вывод нового предложения замедлился

Активное пополнение девелоперами земельного банка в 2020-2021 годах привело к росту вывода новых проектов на рынок Санкт-Петербурга в 2022 году.

Количество выданных разрешений на строительство в Санкт-Петербурге за 2022 год выросло более чем в 1,5 раза по сравнению с 2021 годом и составило 62 шт., площадью квартир – 1,7 млн м<sup>2</sup>.\*

При этом учитывая неопределенность 2022 года девелоперы выводили в продажу ограниченное количество жилых лотов в рамках одного проекта, особенно в проектах КОТ и крупных точечных проектах.

По данным Nikoliers объем нового предложения в Санкт-Петербурге в 2022 году составил 56 тыс. квартир площадью 2,5 млн м<sup>2</sup>, что на 26% ниже показателя 2021 года.

Предложение смещается с центральных районов Санкт-Петербурга в локации за пределами КАД.

**26%** объем нового предложения квартир в 2022 году

\* по данным Ikkexpertiza.spb.ru на дату составления отчета

## Предложение в экспозиции увеличилось

На фоне снижения девелоперской и покупательской активности количество квартир в экспозиции по итогам 2022 года по данным bnMAP выросло на 20% и составило 40,2 тыс. квартир, а квадратные метры жилья – на 25% до 2,1 млн м<sup>2</sup>.

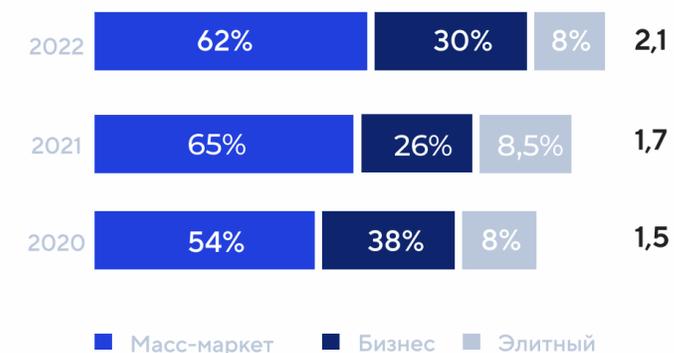
Основная доля в структуре экспозиции (в метрах жилья) приходится на квартиры масс-маркет – 62%, бизнес-класс составляет 30%.

Предложение в сегменте бизнес увеличилось за год на 40%.

В структуре бюджетов наибольшую долю составляют квартиры стоимостью до 10 млн руб., при этом их доля за год снизилась с 65% до 52%.

Доля квартир в бюджете от 10 млн руб. до 20 млн руб. увеличилась за 2022 год с 26% до 34%.

### Динамика экспозиции жилья в Санкт-Петербурге, млн м<sup>2</sup>



Источник: по данным bnMAP

# Спрос

## Покупательская активность снизилась

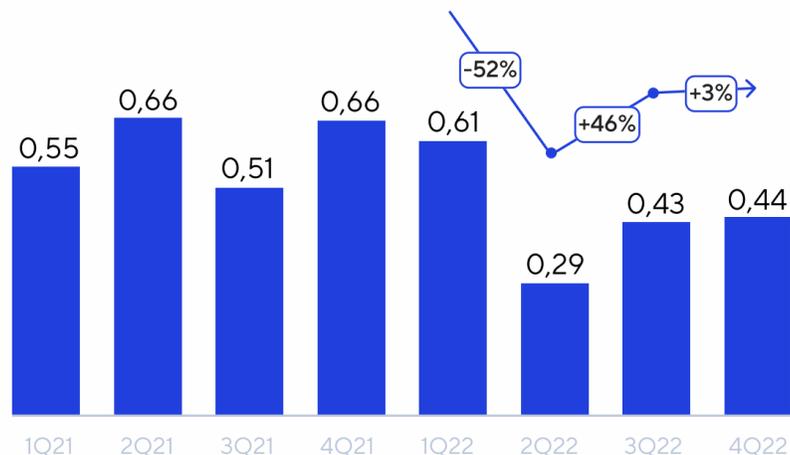
Турбулентность в экономике в марте-мае и сентябре-октябре 2022 года, волатильность ипотечных ставок, дефицит вывода в продажу новых проектов, колебания валютного курса, поставили на паузу принятие решения клиентами о покупке квартиры.

Во 2 квартале 2022 года на фоне роста ставок ипотеки до заградительного уровня, роста ключевой ставки и неопределенности первичный рынок жилья продемонстрировал снижение спроса на 52% по сравнению с 1 кварталом 2022 года.

Спрос на недвижимость начал восстанавливаться в 3 квартале на фоне стабилизации динамики ключевой ставки, ставок ипотеки, валютного курса и окончания краткосрочных вкладов по ставкам марта в диапазоне 15%+, а также благодаря расширению программ льготной ипотеки.

Продажи жилья в Санкт-Петербурге в денежном выражении в 2022 году снизились на 25% по сравнению с продажами 2021 года.

Динамика продаж, млн м2



Источник: по данным bnMAP

## Продажи в высоких бюджетах увеличились

Динамика структуры продаж в разрезе бюджетов в течение 2022 года была неравномерной.

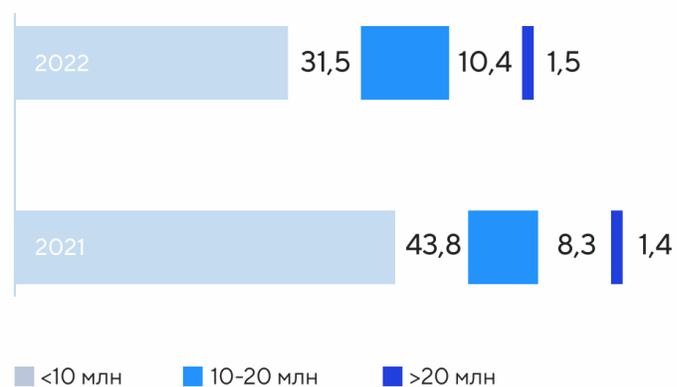
Всплеск продаж квартир в низких бюджетах (менее 10 млн руб.) в 1 квартале 2022 года, обусловленный стремлением сохранить сбережения, сменился снижением в 2,5 раза во 2 квартале.

Несмотря на дальнейшее восстановление спроса во втором полугодии 2022 года темпы продаж квартир в бюджете до 10 млн руб. не достигли значений 2021 года. Снижение по сравнению с прошлым годом составило 28%.

При этом доля таких сделок по-прежнему сохраняется на высоком уровне. В 2022 году составила 73%, а годом ранее — 82%.

Продажи в бюджете от 10 до 20 млн руб. выросли в 2022 году на 25%, а в бюджетах от 20 млн руб. — на 8%.

Динамика сделок, тыс. шт.



Источник: по данным bnMAP

## Качество проекта и условия приобретения выходят на первый план

В условиях роста стоимости реализации девелоперского проекта и контроля цен банком-кредитором рынок переходит от конкуренции в цене к конкуренции продукта и условий приобретения.

Покупатель становится все более избирательным и оценивает не только качество проекта, функционал квартиры, но и финансовые условия приобретения: размер первоначального взноса, ежемесячные платежи, ипотечную ставку и пр.

Государственные программы льготной ипотеки в tandem с субсидированием ставок застройщиками позволили обеспечить комфортные условия приобретения в отчетном году и поддержали спрос.

По данным наш.дом.рф доля льготной ипотеки в 2022 году достигла максимального значения и составила 35% в общем количестве выданных ипотечных кредитов.

Застройщики, которые предлагали качественный продукт и гибкие условия приобретения, смогли остаться в базовых планах по запуску новых проектов и обеспечили необходимые продажи.

Запуск новых проектов продемонстрировал накопленный спрос в локациях с дефицитом предложения и в проектах предлагающих кастомные решения на качественном уровне.

# Ипотека

## Выдача ипотеки сократилась

Объем выданной ипотеки в 2022 году в Российской Федерации снизился на 16% по сравнению с 2021 годом, а количество кредитов — на 30%.

Основной спад ипотечного кредитования произошел на вторичном рынке жилья. В связи с высокими ипотечными ставками и отсутствием программ господдержки объем выданной ипотеки (новые кредиты и рефинансирование) снизился на 35%.

На первичном рынке за счет льготных программ и субсидирования застройщиками ипотечных ставок объем выданной ипотеки вырос на 10%.

## Объем выданных ипотечных кредитов в Российской Федерации, трлн руб.



Источник: ДОМ.РФ «Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год»

## Ипотечные программы субсидирования поддержали спрос

Программы субсидирования ипотечной ставки существенно поддержали строительную отрасль в отчетном году.

По данным ДОМ.РФ в 2022 году каждый третий ипотечный кредит был выдан в рамках государственных программ: «Льготная», «Семейная», «IT ипотека» и «Дальневосточная» ипотека.

Доля льготных программ в общем объеме выданной ипотеки в 2022 году составила 46%.



Источник: ДОМ.РФ «Обзор рынка ипотечного кредитования 2022 год»

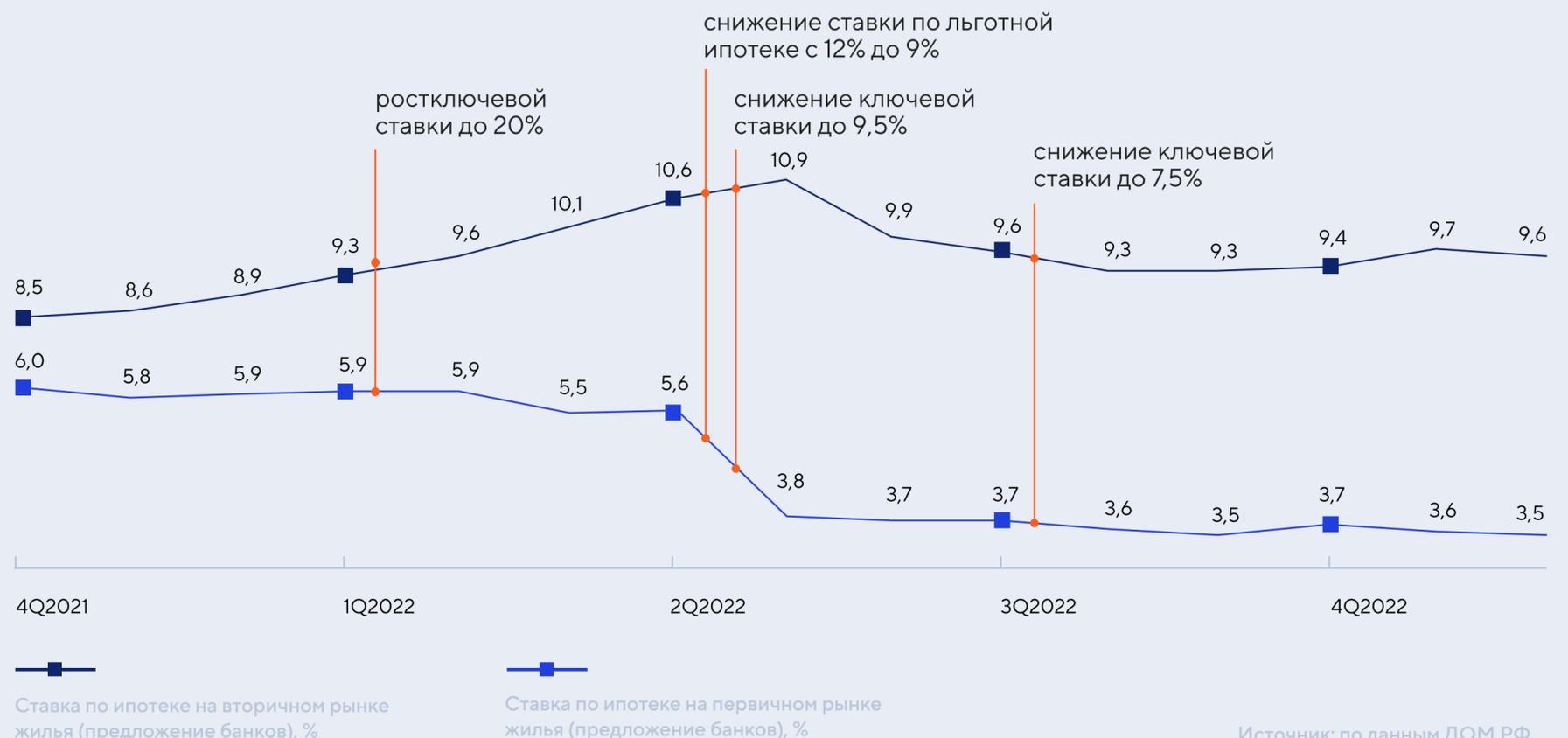
## Разрыв ставок ипотеки на первичном и вторичном рынке значительно вырос

Льготные ипотечные государственные программы и ипотека с субсидией от застройщика, сдерживали рост ставок по ипотеке на первичном рынке жилья в течение 2022 года.

По данным ДОМ.РФ средневзвешенная ставка по ипотеке на первичном рынке снизилась в 2022 году на 1,6 п.п. и составила 4,3%, а на вторичном рынке выросла на 1 п.п. и составила 9,3%.

Разрыв в ставках ипотеки (предложения банков) на первичном и вторичном рынках жилья на конец 2022 года составил 6,1 п.п., против 3,0 п.п. на конец 2021 года.

В результате спрос на ипотечные кредиты сместился в сторону новостроек.



Источник: по данным ДОМ.РФ

# Субсидирование ипотечных ставок

Введение новой госпрограммы «IT ипотека» и улучшение условий по уже действующим программам, а также совместные корпоративные программы застройщиков и банков по субсидированию ипотечных ставок позволили предложить более комфортные условия для покупателей новостроек, как в части дополнительного снижения ставки, так и в части предоставления льготного периода оплаты ипотеки.

## Льготная ипотека

Увеличение льготной ставки ипотеки с 7% до 12%.  
Увеличение максимальной суммы кредита с 3 млн руб. до 12 млн руб. в Москве, Московской обл., Санкт-Петербурге, Ленинградской обл., с 3 млн руб. до 6 млн руб. — в остальных регионах.

## Льготная ипотека

Снижение льготной ставки ипотеки с 9% до 7%.  
Расширение действия программы на индивидуальное жилищное строительство.

## Дальневосточная ипотека

Расширение категорий граждан, на которые могут распространяться условия программы (педагоги, медики)

## Льготная ипотека

Увеличение льготной ставки ипотеки с 7% до 8%.  
Продление программы до 01.07.2024 г.

## Семейная ипотека

Расширение категорий граждан, на которые могут распространяться условия программы (семьи с 2-мя детьми до 18 лет)  
Продление программы до 01.07.2024 г.

## Дальневосточная ипотека

Продлен срок действия программы до 31.12.2030 г.

2022 ▸ АПРЕЛЬ    МАЙ    ИЮНЬ    ИЮЛЬ    АВГУСТ    СЕНТЯБРЬ    ОКТЯБРЬ    НОЯБРЬ    ДЕКАБРЬ

## IT ипотека

Запуск программы «IT ипотека» для специалистов IT-компаний по ставке до 5%.

## Льготная ипотека

Снижение льготной ставки ипотеки с 12% до 9%.  
Продление программы до конца 2022 года.

## Семейная ипотека

Продление программы до 01.07.2024 г.

## Дальневосточная ипотека

Продление программы до 01.07.2024 г.

5,9%

средневзвешенная ставка ипотеки на первичном рынке в 2021 году\*

4,3%

средневзвешенная ставка ипотеки на первичном рынке в 2022 году\*

\*источник: по данным ДОМ.РФ

# Цены

В 2022 году продолжилась тенденция роста средней цены квадратного метра жилья.

По данным Nikoliers средневзвешенная цена предложения квадратного метра жилья в Санкт-Петербурге в 2022 году выросла на 19,5% и составила на конец года 253 тыс. руб.

В сегменте «бизнес» рост составил 13% до 299 тыс. руб. за квадратный метр на конец года.

Средний бюджет предложения квартир вырос на 20,5% и составил 12,9 млн руб., в сегменте бизнес — на 5,7% до 18 млн руб.

Максимальный рост цен зафиксирован в 1 квартале 2022 года, в последующих периодах темп роста цен замедлился.

При этом цены в сегменте «бизнес» и «масс-маркет» выросли сильнее, чем в среднем по рынку.

## 19,5%

рост цен на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга в 2022 году

Источник: по данным Nikoliers

## 20,5%

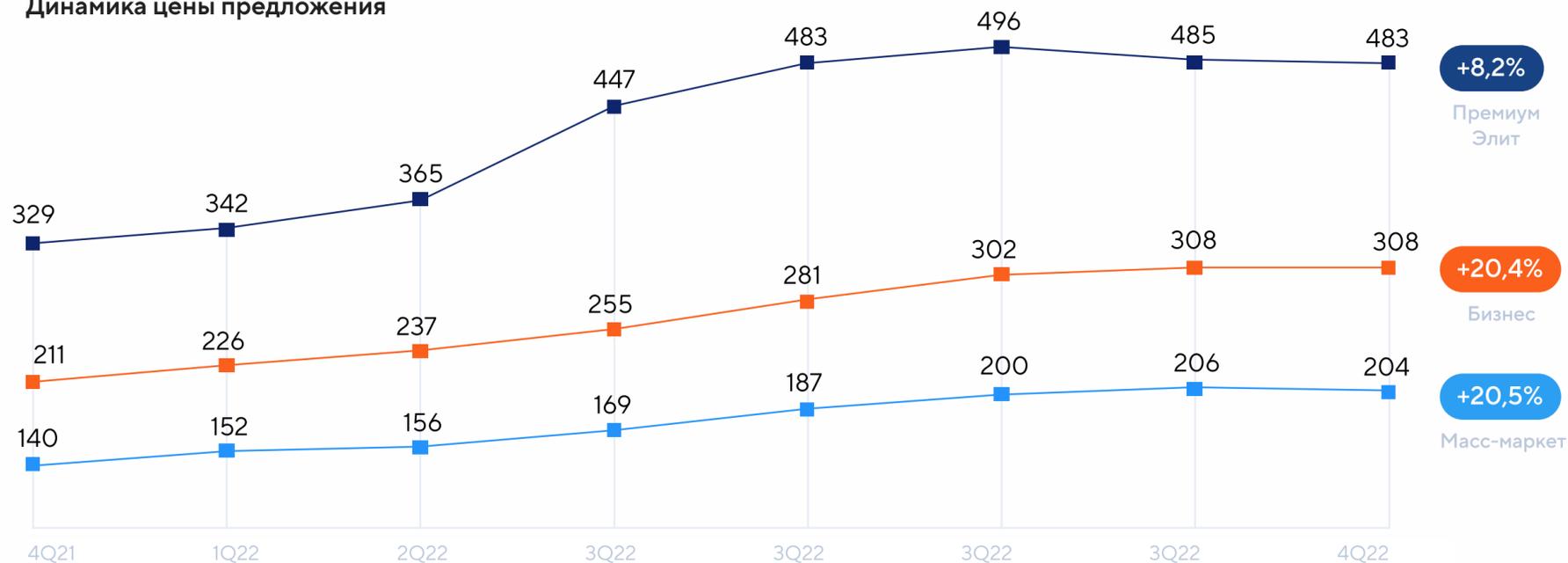
рост среднего бюджета предложения квартир на первичном рынке Санкт-Петербурга в 2022 году

Источник: по данным Nikoliers

### Факторы роста цен в 2022 году:

- 1 Низкие темпы вывода в экспозицию нового предложения
- 2 Рост себестоимости строительства в том числе на фоне введения санкций в 2022 году и последующем уходе ряда поставщиков с российского рынка, а также перестройки логистики и увеличения социальных обременений для застройщиков
- 3 Рост стоимости проектного финансирования застройщиков и процентной нагрузки по проектам на эскроу на фоне замедления темпов покрытия эскроу
- 4 Программы субсидирования ипотеки застройщиками

### Динамика цены предложения



Источник: по данным bnMAP

На рынке отсутствуют тенденции для снижения и долгосрочной стагнации цен реализации жилья.

# Финансирование строительной отрасли

В текущих реалиях кредит банка становится основным источником финансирования строительства. Банк полностью финансирует реализацию проекта, как строительные, так и операционные затраты. Полное покрытие банком стоимости строительства проекта, реализуемого по эскроу, снижает риски девелопера: волатильности спроса, ликвидности и сроков строительства.

## Рост портфеля проектного финансирования

С 2019 года, когда был запущен новый механизм финансирования строительства с привлечением средств дольщиков на эскроу, произошло существенное замещение средств дольщиков банковскими кредитами.

Объем выданного проектного финансирования в Российской Федерации увеличился за 2022 год в 1,8 раз и составил 4,8 трлн руб.

Объем открытых неиспользованных кредитных лимитов (заключенных договоров) по проектам на эскроу увеличился почти в 2 раза с 6,6 трлн руб. на конец 2021 года до 12,1 трлн руб. на конец 2022 года.

## Динамика кредитования объектов с использованием эскроу-счетов в РФ в 2022 году, млрд руб.

нарастающим итогом на конец периода



Источник: по данным Банка России

## Рост стоимости кредитования застройщиков

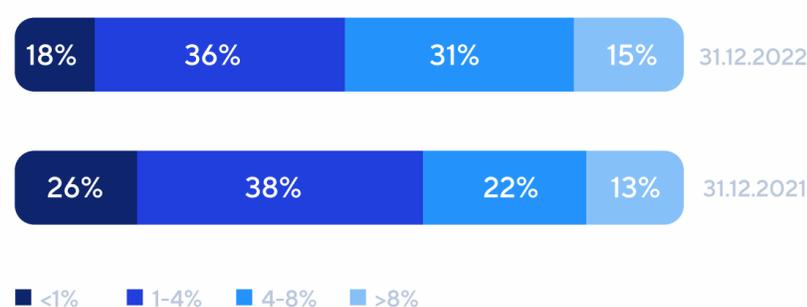
Средневзвешенная ставка по проектному финансированию за 2022 год по данным Банка России увеличилась на 1,1 п.п. и составила 4,3% на конец года, что значительно ниже ставки в корпоративном кредитовании (7,7%).

Рост стоимости проектного финансирования связан со снижением покрытия задолженности средствами на эскроу, а также ростом ставок кредитования по новым проектам.

С февраля базовые ставки предложения банков по проектному финансированию увеличились в среднем на 4-5 п.п.

В отчетном году в структуре долга снизилась доля задолженности, ставка по которому менее 4%, на 0,1 п.п.

## Распределение долга по ставке



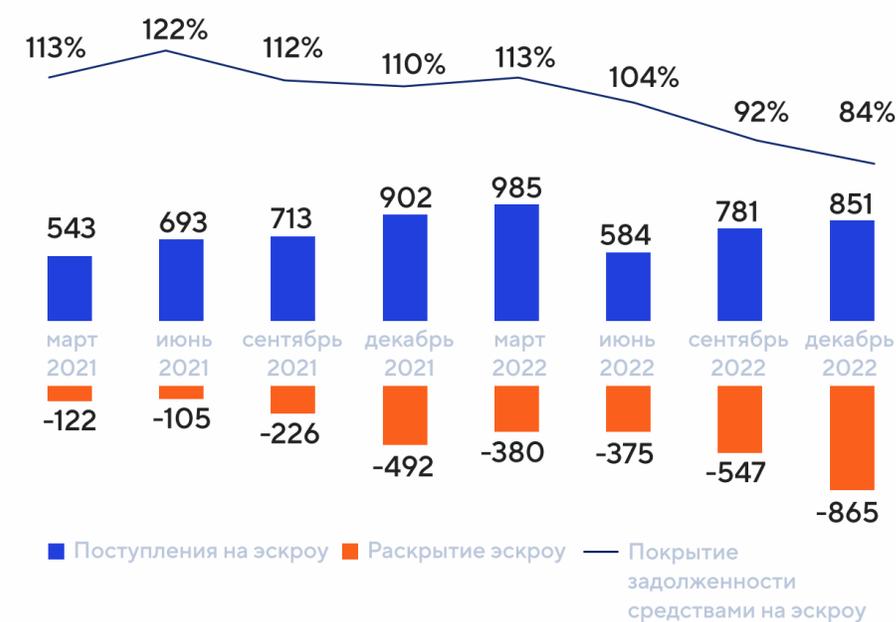
Источник: по данным Банка России

## Замедление темпов покрытия счетов эскроу

Накопленные средства на эскроу достигли 4,1 трлн руб., увеличившись за год на 33%.

Покрытие задолженности средствами на эскроу снизилось со 110% в начале 2022 года до 84% к концу года, что обусловлено снижением темпов продаж, ростом задолженности по проектному финансированию и раскрытием эскроу в 2022 году.

## Динамика покрытия счетов эскроу, млрд руб.



Источник: по данным Банка России

**Обзор результатов**



# Операционные результаты

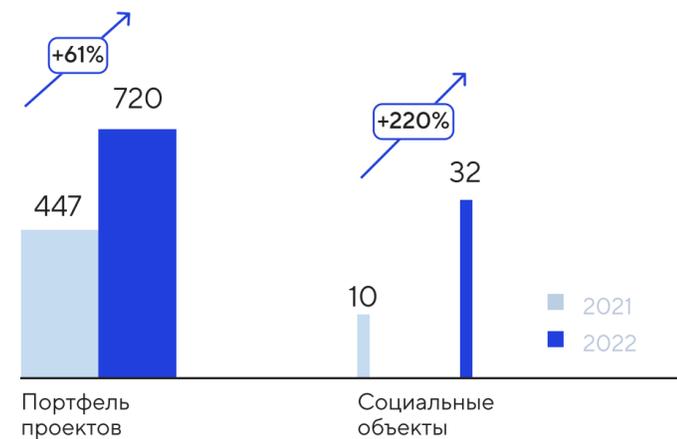
## Проекты

В отчетном году LEGENDA продолжила пополнять земельный банк. Адресная программа в стадии строительства и проектирования увеличилась в 1,6 раза и составила 720 тыс. м<sup>2</sup>.

Компания завершила сделку по покупке земельных участков в г. Москва и стала участником масштабного много-функционального проекта развития территории Северного речного порта на Ленинградском шоссе в г. Москва.

Пополнение земельного банка для жилищного строительства привело к росту объектов социальной инфраструктуры в портфеле (детские сады, школы, ЦДЮОТТ). Общая площадь возводимых социальных объектов увеличилась в 3 раза и составила 32 тыс. м<sup>2</sup>.

Проекты в стадии строительства и проектирования, тыс. м<sup>2</sup>



## Продажи

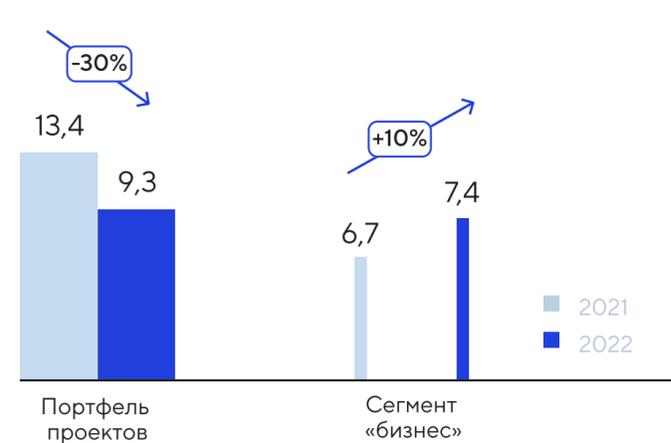
В 2022 году Компания открыла продажи в трех новых проектах сегмента «бизнес» «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22» и «Большой, 67», расположенных в прицентральных городских локациях с развитой инфраструктурой.

Продажи квартир бизнес-класса продемонстрировали сохранение спроса на качественные проекты. Рост продаж проектов сегмента «бизнес» за год составил 10%, продажи достигли 7,4 млрд руб.

Доля Компании на рынке в бюджетах квартир от 30 млн руб. сохранилась на прежнем уровне – 15%. По итогам отчетного года Компания занимает 13-е место по объему продаж квартир в Санкт-Петербурге.

Общее отклонение продаж по портфелю обусловлено снижением сделок в сегменте «премиум» и коммерческой недвижимости, а также переносом стартов проектов.

Продажи (заключенные договоры), млрд руб.



## Цены

Рост продаж недвижимости высокого ценового сегмента оказал позитивное влияние на динамику цен реализации.

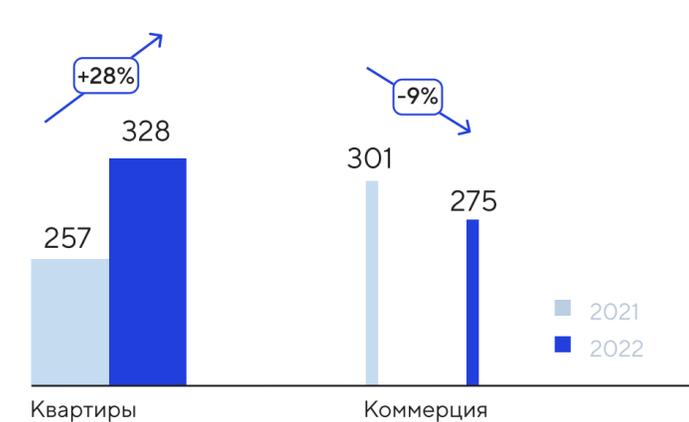
Цены на жилье в проектах Компании выросли за год в среднем на 28%.

Средняя цена продаж жилья по портфелю проектов составила 328 тыс. руб./м<sup>2</sup>

Стоимость квадратного метра коммерческих помещений снизилась в отчетном периоде на 9% на фоне продаж больших лотов.

Средняя цена реализации коммерческой недвижимости – 275 тыс. руб./м<sup>2</sup>

Средние цены реализации по портфелю, тыс. руб./м<sup>2</sup>



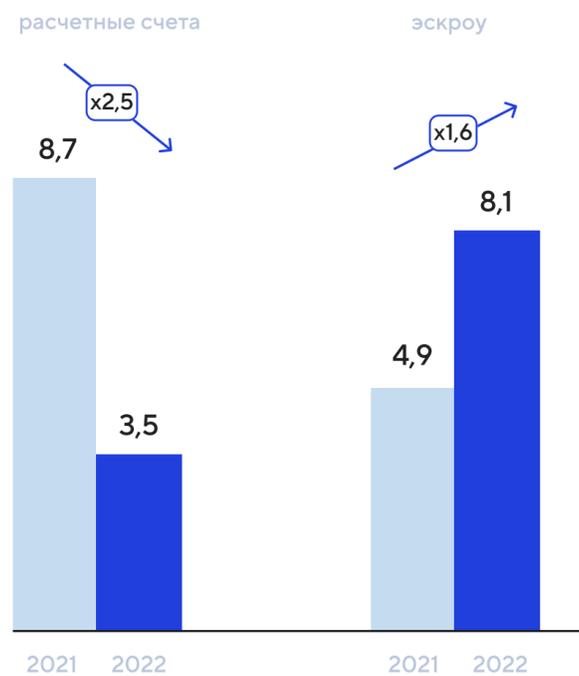
## Поступления от продаж

Поступления от продаж за 2022 год в CF составили 3,5 млрд руб. Поступления включают в себя доходы от реализации готовой недвижимости, доходы от проектов, которые реализуются по старым правилам 214-ФЗ (без привлечения средств на счета эскроу), доходы от оказания услуг управляющей компании.

Снижение поступлений от продаж за отчетный период в 2,5 раза обусловлено увеличением в портфеле Компании доли проектов, которые реализуются с привлечением средств дольщиков на счета эскроу.

При этом средства поступившие на счета эскроу за отчетный период не отражаются в CF до ввода объекта в эксплуатацию.

### Динамика поступлений от продаж за период, млрд руб.



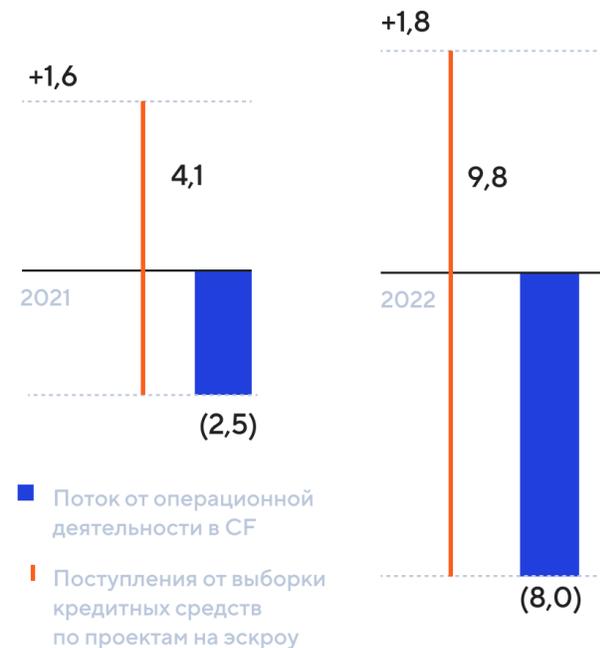
## Потоки от операционной деятельности

Поток от операционной деятельности в 2022 году в отчете CF составил (7 999) млн руб.

Отрицательное значение показателя обусловлено реализацией проектов по новым правилам с использованием эскроу-счетов.

Это означает, что весь объем финансирования строительства осуществляется за счет привлеченных кредитных средств, поступление которых отражается в потоках от финансовой деятельности.

### Динамика потоков от операционной деятельности и проектного финансирования на эскроу, млрд руб.



## Выплаченные проценты и НКД

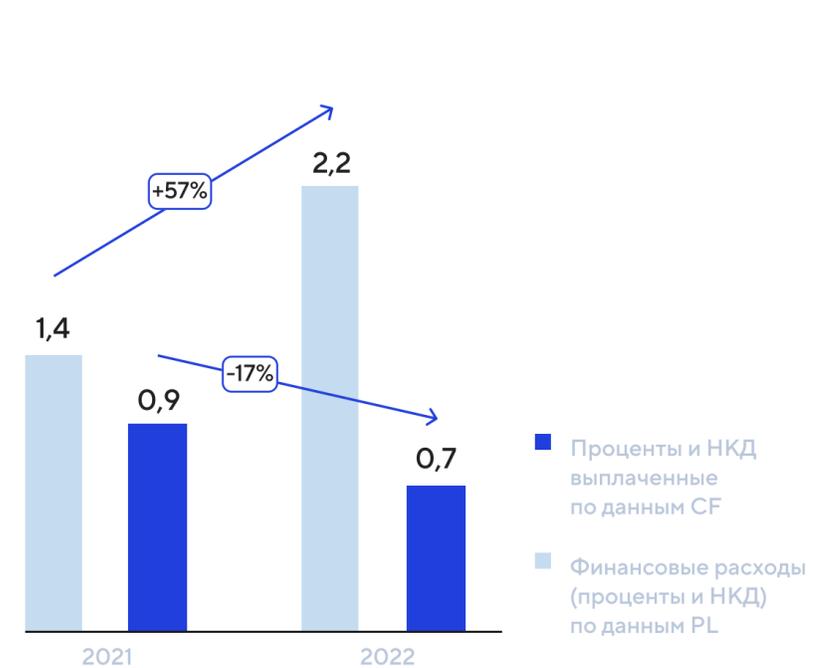
Привлечение кредитных средств для финансирования строительства проектов с эскроу в полном объеме себестоимости проекта приводит к росту процентов.

При этом выплата процентов осуществляется после ввода в эксплуатацию из накопленных средств на счетах эскроу.

Выплаченные проценты по кредитам и займам за отчетный период снизились в 3 раза несмотря на рост процентной нагрузки в PL за отчетный период.

Выплаты НКД по облигациям сохранились на прежнем уровне.

### Динамика процентной нагрузки, млрд руб.



## Поступления на счета эскроу

Поступления на эскроу на конец отчетного периода составили 13,0 млрд руб. Рост накопленного сальдо в 2,6 раза за год обусловлен стартом продаж по трем новым проектам на эскроу — «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22» и «Большой, 67».

Динамика покрытия долга поступлениями на счета эскроу с учётом гашения корпоративного долга в 2022 году демонстрирует более быстрые темпы продаж по сравнению с ростом долга по проектному финансированию на строительство.

**13,0 млрд. ₹**

накопленные поступления на счетах эскроу на конец 2022 года

**> 70%**

покрытие проектного финансирования поступлениями на эскроу в 2022 году

# Ипотека

Волатильность на рынке в 2022 году привела к ужесточению требований банков, как в отношении размера первоначального взноса, так и в отношении оценки риск-профиля заемщика.

А изменение условий льготных государственных программ и волатильность ипотечных ставок привели к необходимости создания девелоперами комфортных условий для приобретения.

LEGENDA смогла предложить клиентам финансовый инструмент, упрощающий приобретение жилья благодаря разработке и внедрению комфортных ипотечных программ с ведущими банками партнерами:

- Сбербанк
- ДОМ.РФ
- Совкомбанк

Ипотечные программы LEGENDA позволили клиентам оптимизировать первоначальный взнос и ежемесячные платежи по ипотеке.

## 2,3%

в среднем составила стоимость субсидирования ипотечной ставки от застройщика за период субсидирования

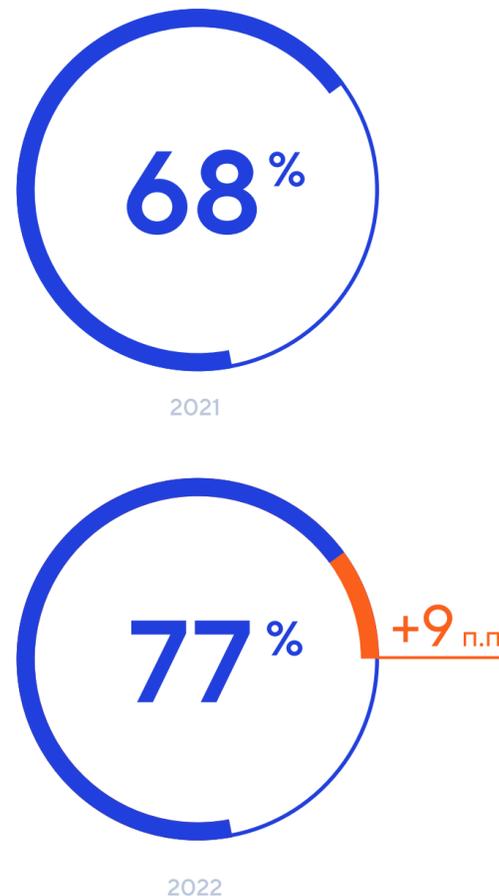
Источник:  
по данным Компании

Льготные ипотечные государственные программы и ипотека с субсидией от застройщика оказали поддержку спросу на недвижимость в новостройках.

Доля ипотечных сделок в продажах Компании за отчетный год выросла на 9 п.п. и составила 77%.

При этом 67% ипотечных сделок заключены по государственным ипотечным программам в комбинации с программами субсидирования от Компании. Годом ранее доля таких сделок составила 31%.

### Доля ипотечных сделок на приобретение жилья Компании



### Качество ипотечных сделок в проектах LEGENDA сохранилось на высоком уровне

## 31%

доля первоначального взноса по ипотеке, что выше среднего значения по рынку

## 23 года

средний срок ипотечного кредита

## 7%

средняя ставка по ипотеке клиентов Компании

# Финансовые результаты

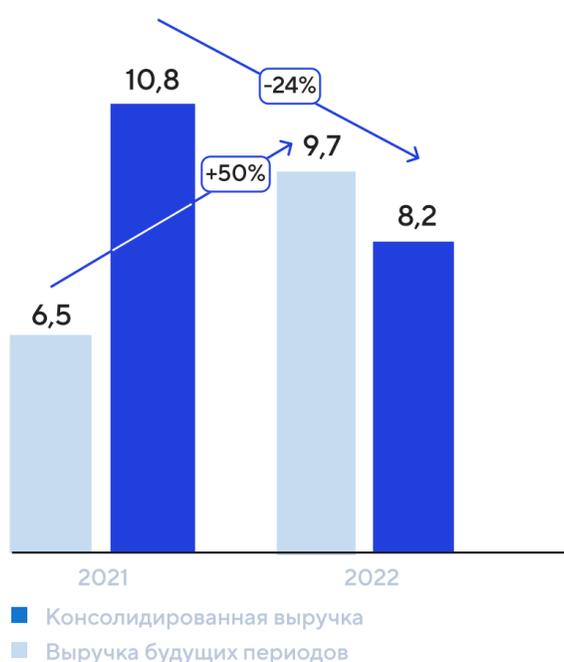
## Консолидированная выручка

На значение консолидированной выручки в 2022 году оказали влияние:

- начальная стадия готовности по проектам, продажи по которым открыты в отчетном периоде — «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22» и «Большой, 67»
- перенос части запусков на 2023 год

При этом выручка по фактически заключенным договорам, не признанная в отчетном периоде на основании расчетных оценок, выросла в 1,5 раза.

Динамика выручки, млрд руб.



Выручка будущих периодов - выручка по фактически заключенным договорам, не признанная в отчетном периоде на основании расчетных оценок степени готовности. Определяется как сумма статьи BS «Обязательства перед дольщиками» и накопленных средств на счетах эскроу за минусом статьи BS «Активы по договорам с покупателями». Признается в будущих периодах по мере готовности проектов.

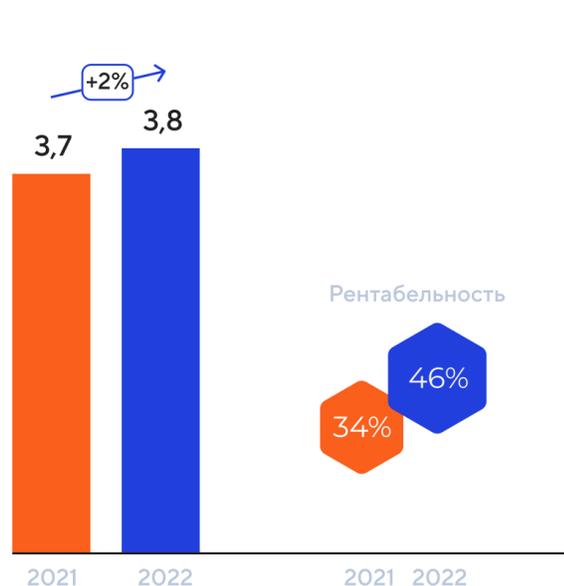
## Валовая прибыль

Валовая прибыль в отчетном периоде сохранилась на уровне 2021 года, прирост составил 2%.

Агрегированный показатель рентабельности валовой прибыли в отчетном периоде увеличился на 12 п.п. до 46%.

Динамика показателей валовой прибыли и рентабельности валовой прибыли на фоне снижения консолидированной выручки в отчетном периоде обусловлена ростом прибыли от продаж по проектам высокого ценового сегмента — «Малоохтинский, 68», «Московский, 65».

Динамика валовой прибыли, млрд руб.



Компания признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

## ЕБИТДА

ЕБИТДА представляет собой операционную прибыль до вычета налогов, процентов и процентных расходов, амортизации, не операционных расходов, скорректированную на не операционные доходы.

Показатель ЕБИТДА в отчетном периоде составил 2,33 млрд руб., что соответствует значению 2021 года.

Рентабельность ЕБИТДА увеличилась на 6 п.п. и составила 29%.

Динамика показателя ЕБИТДА, млн руб.



## Чистая прибыль

Чистая прибыль в отчетном периоде снизилась на фоне роста финансовых расходов в 1,6 раза. Что обусловлено дисбалансом в темпах признания операционной прибыли и финансовых расходов.

Операционная прибыль формируется с учетом хода строительства объектов и темпов продаж по каждому из них.

Это означает, что пропорционально признаются осуществленные затраты по проекту и заключенные договоры долевого участия в строительстве.

При этом расходы по проектному финансированию объектов признаются в момент начисления без корректировки на стадию реализации.

Т.о. по проектам в начальной стадии реализации в отчетном периоде процентные расходы отражены в полном объеме, в то время как прибыль от реализации будет признана в будущих периодах по мере роста степени готовности этих проектов.

Компания признает процентные расходы в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

**2,33 млрд руб.**

ЕБИТДА по итогам 2022 года, что соответствует значению 2021 года

# Привлеченное финансирование

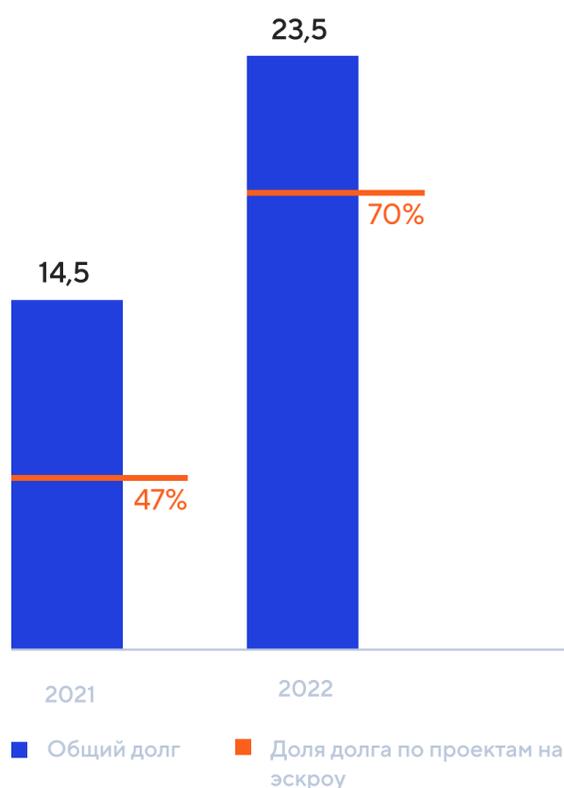
## Общий долг

Рост общего долга в отчетности по МСФО за 2022 год с 14,5 млрд руб. до 23,5 млрд руб. обусловлен ростом задолженности по проектному финансированию привлеченному для реализации проектов на эскроу, гашение которой осуществляется после ввода объектов в эксплуатацию из накопленных средств на счетах эскроу.

Задолженность по финансированию проектов на эскроу на конец 2022 года составила 16,6 млрд руб.

Структура долга сбалансирована по срокам и условиям выплаты процентов. Более 92% в структуре долга — долгосрочные обязательства.

Структура общего долга, млрд руб.



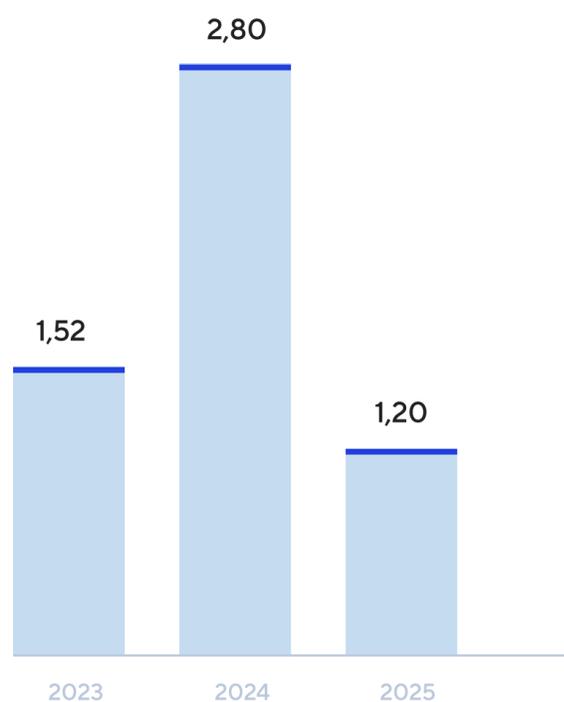
## Облигационные займы

В отчетном периоде Компания исполнила свои обязательства по частичному досрочному погашению второго выпуска биржевых облигаций серии 001P-02. Общий объем гашения составил 1,3 млрд руб.

На конец 2022 года в обращении находятся 3 облигационных займа объемом 5,52 млрд руб. по непогашенной части номинальной стоимости.

После отчетной даты Компания полностью погасила облигационный заем серии 001P-02, облигационный заем серии 001P-03 и разместила “зеленый” облигационный заем серии 002P-01.

График гашения облигаций, млрд руб.



## Чистый долг

Чистый долг представляет собой займы полученные, скорректированные на задолженность по процентам, на денежные средства, их эквиваленты, и аналоги, на кредиты и займы, привлеченные на финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов.

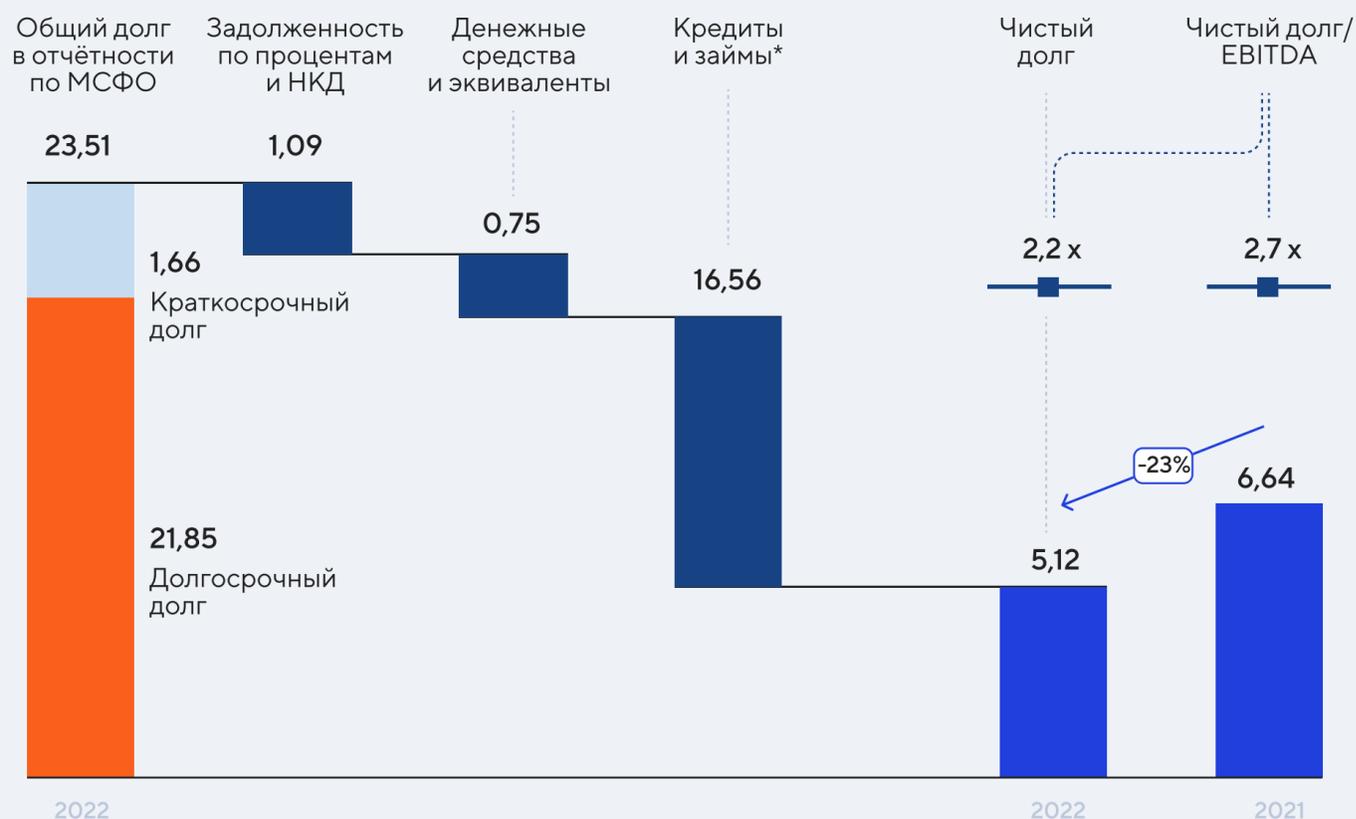
Снижение чистого долга на 23% за отчетный год обусловлено частичным досрочным гашением облигаций и ростом накопленной ликвидности.

**2,2x**

Чистый долг/EBITDA на 31.12.2022

Консолидированный коэффициент финансового левериджа (Чистый долг / EBITDA) снизился относительно 2021 года на фоне снижения чистого долга и находится в пределах нормального значения.

Формирование чистого долга, млрд. руб.



\*Кредиты и займы, привлечённые на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов

**Управление  
рисками**



# Эффективная система корпоративного управления

Система корпоративного управления в Компании обеспечивает эффективную бесперебойную деятельность, а также гибкость и быстрое реагирование на внешние и внутренние изменения.



## Принципы корпоративного управления:

1. Соблюдение требований законодательства
2. Управление рисками
3. Информационная прозрачность
4. Профессионализм участников управления

## НЕЗАВИСИМЫЙ АУДИТОР

Ежегодно Компания проводит аудит бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с РСБУ, и аудит консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО, с привлечением независимых аудиторов.

Независимый аудитор утверждается Общим собранием участников общества.

В 2022 году независимый аудит отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» по РСБУ проводила компания ООО «АВЕРС-АУДИТ».

Аудит отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» по МСФО за 2022 год осуществляла компания АО Юникон.

# Структура Компании

Вертикально-интегрированная структура обеспечивает прозрачность, позволяет контролировать и анализировать результаты каждого проекта Компании.



# Управление рисками

Система управления рисками в Компании направлена на:

- 1 Своевременно выявлять и анализировать риски с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Компании
- 2 Определять соответствующие лимиты риска и средства контроля
- 3 Осуществлять оперативный контроль за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов риска
- 4 Принимать оперативные решения и меры для предотвращения или снижения негативного влияния

Управление рисками в Компании комплексно реализовано на всех уровнях принятий решений: стратегическом, тактическом, операционном.



С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

# Карта рисков

Компания выделяет 7 ключевых групп риска, которые могут оказать существенное влияние на ее финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение. Приведенный перечень рисков отражает точку зрения и собственные оценки Компании и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным.

## Существенные

### Страновые и региональные риски

- Изменение политической и экономической ситуации в России и регионе присутствия Компании
- Военные конфликты
- Введение чрезвычайного положения и забастовки

## Умеренные

### Отраслевые риски

Изменение конъюнктуры рынка первичной жилой недвижимости:

- Сокращение платежеспособного спроса на недвижимость и изменение его структуры
- Снижение доступности ипотеки
- Рост стоимости строительных материалов, работ и услуг
- Рост стоимости проектного финансирования
- Усиление конкуренции

### Финансовые риски

- Рост ключевой ставки Банка России
- Рост процентных ставок проектного финансирования застройщиков
- Рост инфляции
- Изменение валютных курсов

## Низкие

### Стратегические риски

Риски убытков, упущенных выгод вследствие:

- принятия решений, которые разработаны на ошибочных предположениях о возможностях и о развитии внешних условий
- неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых Компания может достичь преимущества перед конкурентами
- отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов для достижения стратегических целей

### Правовые риски

- Изменение нормативно-правовой базы деятельности застройщика
- Изменение законодательства о налогах и сборах
- Иные изменения законодательства, связанные с деятельностью Компании

### Экологические риски

Негативное влияние на окружающую среду:

- загрязнение окружающей среды строительными отходами
- загрязнение атмосферного воздуха газопылевыми выбросами строительной техники
- загрязнение подземных и сточных вод в процессе строительства
- негативное воздействие на акустическую среду в процессе строительства

### Репутационные риски

Формированием негативного представления о:

- финансовой устойчивости Компании
- финансовом положении Компании
- качестве продукта Компании
- деятельности Компании в целом

Приложения

## Информация об ООО «ЛЕГЕНДА»

### Полное наименование

На русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕГЕНДА».  
На английском языке: «LEGENDA» Limited Liability Company

### Краткое наименование

На русском языке: ООО «ЛЕГЕНДА»  
На английском языке: «LEGENDA» Ltd

### Данные о государственной регистрации

ОГРН юридического лица: 107847309063  
Дата государственной регистрации: 20.09.2010 г.  
Наименование регистрирующего органа, внесшего запись о создании юридического лица в единый государственный реестр юридических лиц: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №15 по Санкт-Петербургу.

### Номер телефона и адрес электронной почты:

Номер телефона: (812) 677-00-09  
Адрес электронной почты: info@legenda-dom.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об обществе, размещенных и (или) размещаемых им ценных бумаг:

<https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37392>

<https://investment.legenda-dom.ru/>

### Контактная информация

Место нахождения: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург  
Адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 196210, г. Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д.8, литер А, офис 307, каб. 1

### Идентификационный номер налогоплательщика

7840438730

## Сведения о дочерних обществах ООО «ЛЕГЕНДА»

К дочерним обществам относятся все организации, в которых доля участия ООО «ЛЕГЕНДА» напрямую или косвенно составляет более 50% или в отношении которых ООО «ЛЕГЕНДА» способна иным образом контролировать их финансовую и операционную деятельность с целью получения выгод.  
Доля участия определяется как доля, в которой прибыль или убыток, а также изменения в собственном капитале дочернего общества относятся к ООО «ЛЕГЕНДА».

ООО «ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО»

ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»

ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»

ООО «СПЕЦАВТОПАРК»

ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ»

ООО «ЛЕГЕНДА ИНСТИТУТСКОГО»

ООО «ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН»

ООО «ОРИОН»

ООО «ПЕГАС»

ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»

ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО»

ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ЧЕРНОЙ РЕЧКИ»

ООО «КАССИОПЕЯ»

ООО «АНТАРЕС»

ООО «АНДРОМЕДА»

ООО «АЛЬТАИР»

ООО «ЛЮМЕН»

ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

ООО «ТАКТИКА»

ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

АО «ВАРИАТОР»

2021

2022

100%

100%

100%

100%

100%

100%

0%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

99,9%

99,9%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

100%

## Состояние чистых активов ООО «ЛЕГЕНДА»

В данном разделе раскрываются показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов и уставного капитала ООО «ЛЕГЕНДА» за три последних завершённых финансовых года, включая отчетный год.

Расчет показателей для настоящего отчета осуществлялся на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «ЛЕГЕНДА» по РСБУ.

Стоимость чистых активов ООО «ЛЕГЕНДА» превышает размер уставного капитала. В связи с этим, анализ причин и факторов, которые, по мнению Совета директоров ООО «ЛЕГЕНДА», привели к тому, что стоимость чистых активов ООО «ЛЕГЕНДА» оказалась меньше его уставного капитала, не проводится.

Показатель	2020	2021	2022
Чистые активы, тыс. ₽	561 530	723 528	733 136
Уставный капитал, тыс. ₽	300 000	550 000	550 000

### Консолидированная финансовая отчетность по МСФО и аудиторское заключение за 2022 год

Консолидированная финансовая отчетность ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних компаний за 2022 год, подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), совместно с аудиторским заключением размещена:

- на сайте ООО «ЛЕГЕНДА» по ссылке <https://investment.legenda-dom.ru/>
- на странице ООО «ЛЕГЕНДА» на сайте раскрытия корпоративной информации по ссылке <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37392&type=4>



### Финансовая отчетность по РСБУ и аудиторское заключение за 2022 год

Финансовая отчетность ООО «ЛЕГЕНДА», подготовленная в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, совместно с аудиторским заключением размещена:

- на сайте ООО «ЛЕГЕНДА» по ссылке <https://investment.legenda-dom.ru/>
- на странице ООО «ЛЕГЕНДА» на сайте раскрытия корпоративной информации по ссылке <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37392&type=3>



## Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год по МСФО

	2020	2021	2022
<b>Выручка</b>	9 895 776	10 803 034	8 165 113
<b>Себестоимость продаж</b>	(7 239 445)	(7 122 252)	(4 399 435)
<b>Валовая прибыль</b>	2 656 331	3 680 782	3 765 678
Административные расходы	(480 198)	(548 941)	(526 889)
Коммерческие расходы	(878 345)	(778 556)	(626 856)
Прочие доходы	186 001	489 508	164 599
Прочие расходы	(164 984)	(707 459)	(650 074)
<b>Операционная прибыль</b>	1 318 805	2 135 334	2 126 457
Финансовые доходы	162 061	270 467	272 547
Финансовые расходы	(766 820)	(1 367 796)	(2 150 442)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	714 046	1 038 005	248 562
Расходы по налогу на прибыль	(142 809)	(207 601)	(49 713)
<b>Прибыль за год</b>	571 237	830 404	198 849
<b>Итого совокупный доход за год</b>	571 237	830 404	198 849

**Консолидированный отчет  
о движении денежных средств по МСФО**

**ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

	2020	2021	2022
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	9 116 216	8 678 178	3 481 553
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(7 579 043)	(8 812 588)	(11 610 643)
Возврат аванса (аванс) на приобретение земельного участка	(1 550 000)	(1 400 360)	1 404 325
Платежи работникам или в интересах работников	(654 976)	(874 000)	(947 327)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(80 261)	(109 104)	(323 846)
Прочие поступления от операционной деятельности	32 089	48 952	21 905
Выплаты дивидендов	(57 750)	-	-
Налог на прибыль (уплата)	(48 166)	(22 163)	(24 818)
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>	<b>(821 891)</b>	<b>(2 491 085)</b>	<b>(7 998 851)</b>

**ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Выдача займов	(1 988 173)	(1 628 209)	(2 098 221)
Возврат займов	284 972	302 357	1 387 564
Проценты полученные	55 613	34 609	11 543
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>	<b>(1 647 588)</b>	<b>(1 291 243)</b>	<b>(699 114)</b>

**ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Поступления в виде кредитов и займов	4 985 054	6 445 519	12 256 040
Поступления от выпуска облигаций	3 277 296	3 618 655	-
Возврат кредитов и займов и погашение облигаций	(4 796 510)	(5 702 555)	(2 454 883)
Проценты выплаченные	(279 130)	(233 457)	(77 856)
Выплаченный НКД	(371 590)	(635 626)	(641 184)
Платежи на приобретение неконтрольных долей/акций других организаций	-	(100 002)	-
Выплаты участникам	-	(20 071)	(40 200)
<b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>	<b>2 815 120</b>	<b>3 372 463</b>	<b>9 041 917</b>
Чистый приток/(отток) денежных средств из-за выбытия компаний	39 422	8 902	-
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(30 077)	(7 418)	(4)
<b>Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>354 986</b>	<b>(409 865)</b>	<b>343 952</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	339 431	694 417	284 552
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>694 417</b>	<b>284 552</b>	<b>628 504</b>

Консолидированный отчет  
о финансовом положении по МСФО

	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2022
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	172 359	274 830	293 190
Нематериальные активы	6 106	181 519	23 049
Активы в форме прав пользования	201 034	217 140	178 005
Финансовые активы	1 429 220	947 526	121 794
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1 808 719</b>	<b>1 621 015</b>	<b>616 038</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	10 580 110	17 775 716	21 376 539
Дебиторская задолженность и активы по договорам	3 326 372	4 629 349	9 349 314
Финансовые активы	851 754	240 193	2 037 713
Денежные средства и их эквиваленты	694 417	284 552	628 504
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>15 452 653</b>	<b>22 929 810</b>	<b>33 392 070</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>17 261 372</b>	<b>24 550 825</b>	<b>34 008 108</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	300 000	550 000	550 000
Добавочный капитал	542 134	512 984	512 984

Неконтролируемая доля участия

Нераспределенная прибыль  
(непокрытый убыток)

**ИТОГО КАПИТАЛ**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**Долгосрочные обязательства**

Займы полученные

Отложенные налоги

**Итого долгосрочные обязательства**

**Краткосрочные обязательства**

Кредиторская задолженность

Займы полученные

Обязательства перед дольщиками

Оценочные обязательства

**Итого краткосрочные обязательства**

**ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2022
1	-	-
2 689 384	3 189 803	3 311 705
<b>3 531 519</b>	<b>4 252 787</b>	<b>4 374 689</b>
5 506 503	12 816 213	21 850 836
647 519	819 690	817 411
<b>6 154 022</b>	<b>13 635 903</b>	<b>22 668 247</b>
1 050 108	2 162 759	3 665 266
1 604 381	1 631 552	1 659 507
4 886 118	2 831 294	1 615 309
35 224	36 530	25 090
<b>7 575 831</b>	<b>6 662 135</b>	<b>6 965 172</b>
<b>13 729 853</b>	<b>20 298 038</b>	<b>29 633 419</b>
<b>17 261 372</b>	<b>24 550 825</b>	<b>34 008 108</b>

Консолидированный отчет об изменениях в капитале по МСФО

	Итого собственный капитал	Неконтролирующая доля участия	Итого	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
<b>31 декабря 2020 г.</b>	<b>3 531 519</b>	<b>1</b>	<b>3 531 518</b>	<b>542 134</b>	<b>300 000</b>	<b>2 689 384</b>
Прибыль	830 404	-	830 404	-	-	830 404
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>4 361 923</b>	<b>1</b>	<b>4 361 922</b>	<b>542 134</b>	<b>300 000</b>	<b>3 519 788</b>
Увеличение уставного капитала	-	-	-	-	250 000	(250 000)
Изменение добавочного капитала	(29 150)	-	(29 150)	(29 150)	-	-
Выбытие неконтролирующей доли участия	(1)	(1)	-	-	-	-
Дивиденды	(79 985)	-	(79 985)	-	-	(79 985)
<b>Итого операции с собственниками компании</b>	<b>(109 136)</b>	<b>(1)</b>	<b>(109 135)</b>	<b>(29 150)</b>	<b>250 000</b>	<b>(329 985)</b>
<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>4 252 787</b>	<b>-</b>	<b>4 252 787</b>	<b>512 984</b>	<b>550 000</b>	<b>3 189 803</b>
Прибыль	198 849	-	198 849	-	-	198 849
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>198 849</b>	<b>-</b>	<b>198 849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 849</b>
Дивиденды	(76 947)	-	(76 947)	-	-	(76 947)
<b>Итого операции с собственниками компании</b>	<b>121 902</b>	<b>-</b>	<b>121 902</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121 902</b>
<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>4 374 689</b>	<b>-</b>	<b>4 374 689</b>	<b>512 984</b>	<b>550 000</b>	<b>3 311 705</b>

# Глоссарий

- **100+ awards** — 100+ эвордз — российский инженерный Оскар
- **Air Design** — Эйр Дизайн
- **Air Spot** — Эйр Спот
- **Best For Life Design Award** — Бэст фо лайф дизайн эворд — международная премия в области визуальных коммуникаций, архитектуры, промышленного и продуктового дизайна
- **bnMAP** — бизнмэп
- **BS** — англ. Balance Sheet — отчет о финансовом положении
- **Cbonds Awards** — Сибондс эвордз — ежегодная премия, которая вручается лучшим участникам российского облигационного рынка
- **CF** — англ. Cash Flow — отчет о движении денежных средств
- **Design of life** — Дизайн ов лайф — Стиль жизни
- **EBITDA** — англ. Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization — операционная прибыль до вычета налогов, процентов и процентных расходов, амортизации, не операционных расходов, скорректированная на не операционные доходы
- **European Property Awards** — Еуропиан Проперти Эвордс — считается самой крупной и престижной премией в сфере недвижимости в Европе
- **FIABCI-RUSSIA** — Фиабси-Раша — мировое сообщество профессионалов в области недвижимости, основанное в 1948 году
- **HafenCity** — Хафэнсити
- **HIGHT-YIELD** — Хайт-Йилд
- **IFRS** — англ. International Financial Reporting Standards — Международные стандарты финансовой отчетности
- **IP-TV** — англ. Internet Protocol Television — Телевидение по протоколу интернета
- **IP-телефон** — Айпи-телефон
- **IP-домофон** — Айпи-домофон — многозадачное сетевое устройство, передача данных у которого происходит через Интернет, либо по локальной сети
- **IR** — англ. Investor relations— АйАр — Отношения с инвесторами
- **KPI** — англ. Key Performance Indicators — Кипиай — Ключевые показатели эффективности
- **LEGENDA** — ЛЕГЕНДА
- **Limited Liability Company (LLC)** — Лимитед лиабилити компани — Общество с ограниченной ответственностью
- **Move Realty Awards** — Мув реалти эвордз — профессиональная премия в сфере недвижимости
- **NetBox** — Нэтбокс
- **Nikoliers** — Николиерс
- **PL** — англ. Profit and Loss — отчет о прибылях и убытках
- **Proestate Awards** — Проэстэйт Эвордс — Федеральная премия инвестиционного форума по недвижимости «Proestate-2017» (Проэстэйт-2017)
- **Proptech** — англ. property technology — технологии в области недвижимости
- **SMART-проект** — Смарт-проект — проект, в котором реализован SMART-формат жилья
- **SMART-формат жилья** — Смарт-формат жилья — это квартиры, в которых при помощи продуманных решений уместается гораздо больше полезных функций
- **SPV** — англ. special purpose vehicle — ЭсПиВи — компания специального назначения, или «проектная компания», созданная для реализации определённого проекта
- **TechnoBox** — технобокс —технологическая готовность для реализации современного дизайна жизненного пространства
- **ДОУ, ДОО** — дошкольное образовательное учреждение (детский сад)
- **The International Architecture Awards** — Зэ Интернашнэл Оркитэкчер Эвордз — Международная архитектурная премия
- **TV** — ТВ
- **Urban Awards** — Урбан Эвордс — одна из наиболее знаковых премий на рынке недвижимости России.
- **WOW Awards** — Вау эвордз — премия, определяющая лучшие рекламные и коммуникационные проекты компаний рынка недвижимости, самый эффективный и эффективный креатив отрасли
- **Биржевые облигации серии 001P-01** (облигационный заем серии 001P-01) — идентификационный номер выпуска 4B02-01-00368-R-001P от 09.07.2018
- **Биржевые облигации серии 001P-02** (облигационный заем серии 001P-02) — идентификационный номер выпуска 4B02-02-00368-R-001P от 18.12.2019
- **Биржевые облигации серии 001P-03** (облигационный заем серии 001P-03) — идентификационный номер выпуска 4B02-03-00368-R-001P от 16.07.2020
- **Биржевые облигации серии 001P-04** — идентификационный номер выпуска 4B02-04-00368-R-001P от 30.03.2021
- **Биржевые облигации серии 002P-01** (облигационный заем серии 002P-01) — идентификационный номер выпуска 4B02-01-00368-R-002P от 03.05.2023
- **ЕРЗ** — единый ресурс застройщиков
- **ЖК** — жилой комплекс
- **МСФО** — международные стандарты финансовой отчетности
- **НКД** — накопленный купонный доход
- **ООО** — общество с ограниченной ответственностью
- **ПАО** — публичное акционерное общество
- **КОТ** — комплексное освоение территории
- **Размер квартиры S и M** — компактное пространство, предусматривающее набор базовых функций для современной жизни. Благодаря правильным пропорциям помещений и соблюдению принципов эргономики, эти планировки демонстрируют максимальную полезность каждого метра. Так соблюдается оптимальный баланс в отношении качества жизни и бюджета покупки.
- **Размер квартиры L и XL** — уровень планировочных решений, где наряду с просторными комнатами для отдыха и индивидуальных занятий реализован целый арсенал дополнительных опций комфорта: мастер-спальни с гардеробными, увеличенные зоны хранения, дополнительные санузлы, прачечные и большое количество окон. Всё для того, чтобы в полной мере насладиться личной свободой.
- **РНС** — разрешение на строительство
- **РСБУ** — российские стандарты бухгалтерского учета
- **РФ** — Российская Федерация
- **ФЗ** — федеральный закон
- **ЦДЮТТ** — центр детско-юношеского технического творчества
- **Экспозиция (свободное предложение)** — площадь жилья, находящегося в продаже на конец отчетного периода.

## Символы

₽ — рубль

## Сокращения

г. — год

тыс. — тысяча

млн — миллион

млрд — миллиард

м<sup>2</sup> — квадратный метр

п.п. — процентный пункт

руб. — рубли

трлн — триллион

# LEGENDA