

Годовой отчет

23

LEGENDA

Об отчёте

Преамбула

Годовой отчет содержит информацию об основных событиях и решениях, принятых в отчетном периоде, о достигнутых результатах ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних обществ за 2023 год, о событиях после отчетной даты и их возможном влиянии на деятельность в будущем, а также о планах развития.

В отчете раскрывается бизнес-модель Компании, стратегия развития, операционные и финансовые результаты, 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 2023 год, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

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

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.

Контакты

 legenda-dom.ru
 [LegendaDevelopment](https://t.me/LegendaDevelopment)

 [legenda.development](https://vk.com/legenda.development)
 [LegendaIntelligentDevelopment](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Обратная связь

ir@legenda-dom.ru | +7 (812) 677 00 09
 Санкт-Петербург, ул. Стартовая, д. 8, лит. А

Директор по инвестициям
Болилая Александра Сергеевна

Обращение Председателя Совета директоров

2023 год был периодом новых вызовов для рынка недвижимости. Стремительное изменение сознания потребителя, атмосфера высокой конкуренции, постоянные внешние вызовы — все это стало стимулом для самосовершенствования компании. LEGENDA уверенно прошла 2023 год, опираясь на сильный продукт и слаженную работу команды, и закрыла год рекордным ростом ключевых показателей.

В 2023 году мы совершенствовали продукт, отсекая лишнее и постепенно устаревающее. Любые новации мы оцениваем через критерии достаточности и целесообразности. Мы сделали акцент на развитии технологичности наших проектов и их соответствии современным зеленым стандартам, и продолжаем работать над созданием продукта «завтрашнего» дня, который отвечает запросу прогрессивной аудитории и сохраняет актуальность на долгие годы.

Мы признаем большую важность зеленой трансформации строительной отрасли. Под «зелёным» строительством мы понимаем не только энергоэффективность и экологичность. Это в первую очередь про качество жилья, про насыщенность комплекса многими элементами, которые улучшают качество проживания. Уже более 13 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.

В 2023 году LEGENDA активно внедряла новые инструменты финансирования. Компания выпустила дебютные ЦФА на одной из крупнейших в России платформ — А-Токен. Мы видим большой потенциал в привлечении капитала и в следующем году планируем новые выпуски, в том числе, гибридные ЦФА.

LEGENDA первой из застройщиков жилой недвижимости выпустила в 2023 году зеленые облигации. Зеленый заем стал кульминацией нашей работы совместно с ДОМ.РФ

в рамках пилотной оценки «Малоохтинский, 68» по «зеленому» ГОСТ Р, который устанавливает требования к энерго-эффективности здания, наличию инфраструктуры, качеству материалов, воды и воздуха, архитектуре и планировке. Зеленый заем был отмечен профессиональным сообществом как лучшая ESG-сделка на рынке.

Выход на рынок «зеленых» облигаций — это новый фокус внимания в девелопменте, который отражает смещение акцента в строительстве на качество продукта. Качественный подход, продуманность и технологичность продукта LEGENDA в очередной раз стали драйвером рынка недвижимости.

Пристальное внимание LEGENDA к вариативности ипотечных программ и механизмам рассрочки, тщательный подход к выбору локации проектов, а также запуск новых продукто-вых решений — комплектация квартир Technobox, дизайнерские планировки, функционально-компонентная модель дворов, позволяют сохранять лидерские позиции и повышать рейтинг компании. В 2023 году РА АКРА присвоило LEGENDA кредитный рейтинг на уровне ruBBB, прогноз — стабильный.

Двукратное превышение ключевых финансовых показателей, достижение нового качественного уровня продукта, «зеленая» сертификация, рост земельного банка, запуск новых проектов и внедрение перспективных инструментов финансирования — таким был этот год, результаты которого позволили сохранить и упрочить стабильность бизнеса и заложить устойчивые перспективы развития на ближайшие несколько лет. Мы продолжаем работу в фарватере устойчивого развития, где кроме экологической, «зеленой» составляющей в нашей деятельности и в стройке, мы заботимся об улучшении качества жизни людей через технологии, которые используем при строительстве наших домов.

**Селиванов
Василий Геннадьевич**



Оглавление

О Компании

LEGENDA сегодня	6
История развития	7
Награды	8
Стратегия развития	9
Бизнес-модель	10
Конкурентные преимущества	11

Обзор результатов

Ключевые события 2023 года	13
Драйверы роста	14
Портфель проектов	15
Продажи	16
Финансовые результаты	17
Привлеченное финансирование	18
Финансовый леверидж	19

Устойчивое развитие

Устойчивое развитие LEGENDA	21
Приоритетные направления в области устойчивого развития	22

Проекты

27

Корпоративное управление

Эффективная система корпоративного управления	38
Структура компании	39
Управление рисками	40

Приложения

42

Глоссарий

47



01

О компании

Более 13 лет создаем ценности

LEGENDA — эксперт в работе с пространством.

Первые кухни-гостиные и мастер-спальни, безопасные дворы без машин, квартиры с обилием естественного света, выверенная эргономика, логичное зонирование, эксклюзивные опции комфорта и размерная линейка, продуманные общественные пространства, исключительная архитектура и другие ценности для жизни.

LEGENDA формирует тренды, которые становятся нормой рынка.

Оригинальные
фасадные решения



Мастер-спальни



Безопасные дворы
без машин



Квартиры с обилием
естественного света



История развития

2012

Начало строительства первого дома LEGENDA «Победы, 5».

Запуск первого SMART-проекта «LEGENDA на Оптиков, 34».

2017



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

2019

Планировочные решения Компании включены в «Каталог принципиальных архитектурно-планировочных решений. Жилые дома» ДОМ.РФ в составе Стандарта комплексного развития территорий, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ.

2021

Запуск новой идеологической концепции LEGENDA — Design of Life.

Концепт базируется на качественных изменениях продукта, в основе которого два компонента: ФУНКЦИЯ + ЭСТЕТИКА. Сохранив функциональность и комфорт, LEGENDA добавила новое измерение, множество эстетических решений, позволяющих наполнить жизнь эмоциями и впечатлениями.

2023

LEGENDA разместила первые среди девелоперов жилья «зеленые» облигации.

Привлеченные средства будут направлены на частичное рефинансирование ранее понесенных затрат на строительство энергоэффективного жилья.

Cbonds

Cbonds Awards

Лучшая ESG-сделка среди выпусков компаний нефинансового сектора

2010

Основание LEGENDA. Работа в формате НИИ — изучение зарубежного опыта, проектирование SMART-планировок командой маркетологов и архитекторов.

Уникальный подход Компании отталкивается от потребностей современной семьи и предлагает оптимальное использование метров в современной «умной» планировке.

2014

Основание управляющей компании «LEGENDA COMFORT»

КАИССА

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

2018

Выход на публичный рынок с дебютным выпуском облигаций



«Открытие года 2018. Эмитент на рынке облигаций»

2020

Новый этап развития продукта в ответ на изменившиеся потребности покупателя.

Переход от функционального проектирования к интегральной квартирографии обеспечивает большую кастомизацию продукта и эксклюзивные решения.



Urban Awards «Девелопер года» — компания LEGENDA

2022

LEGENDA вывела на рынок новый уровень комплектации квартир — TechnoBox.

Теперь квартира LEGENDA — это не только функциональность, эргономика и готовность к декорированию, но и комплексное решение для интеграции технологических опций.

Девелопер года в России в 2017 и 2020 году

Urban Awards

2014

КАИССА

КАИССА

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

2018

WOW AWARDS

WOW Awards

«Рекламная кампания года»,
«Рекламный видеоролик»

MOEX МОСКОВСКАЯ БИРЖА

**ПАО «Московская биржа»
по СЗФО**

«Открытие года 2018.
Эмитент на рынке облигаций»

Cbonds

Cbonds Awards

«Лучшая сделка HIGH-YIELD»

2019

ДОМ.РФ

ДОМ.РФ

4 планировочных решения LEGENDA включены в «Каталог принципиальных архитектурно-планировочных решений. Жилые дома» ДОМ.РФ в составе Стандарта комплексного развития территорий, разработанного Минстроем России и ДОМ.РФ.

Cbonds

Cbonds Awards

«Лучший IR на российском долговом рынке»

2021

QEP3

Рейтинг

**Единого реестра
застройщиков**

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

Деловой

Деловой Петербург

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

2022

ЗОЛОТОЙ САЙТ

Золотой сайт

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

2023

MOEX МОСКОВСКАЯ БИРЖА

Конкурс годовых отчетов

Награда в номинации «Лучшая коммуникация с инвесторами в сегменте МСП и Сектора Роста».

Cbonds.

Cbonds Awards

«Лучшая ESG-сделка среди выпусков компаний нефинансового сектора»

2017

URBAN AWARDS

Urban Awards

«Девелопер года» — компания LEGENDA

«Персона года» — Василий Селиванов

2020

URBAN AWARDS

Urban Awards

LEGENDA — «Девелопер года»

Стратегия развития

Главный актив нового девелопмента — это люди и их ценности.


Направления стратегии

Миссия

Создавать условия для свободы самоопределения каждого человека.

Стратегическая цель

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



Непрерывное развитие продукта
Создание решений, опережающих ожидания рынка и удовлетворяющих запросам клиента

Высокое качество строительства


Поиск и внедрение proptech



Качественный баланс портфеля проектов
Баланс ассортимента предложения в разных сегментах, бюджетах, планировках и типах квартир

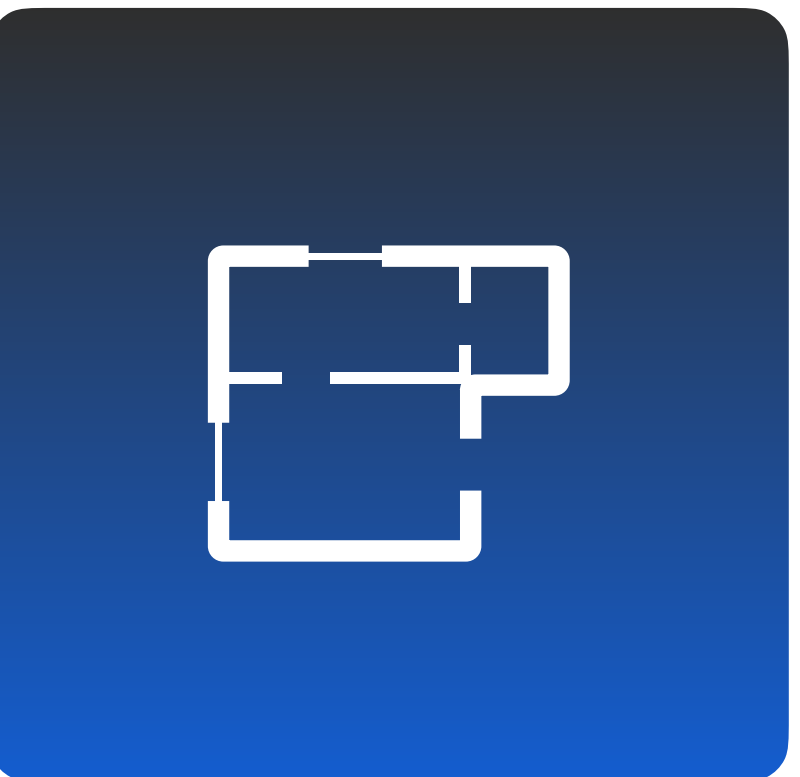
Региональная диверсификация

Контроль ротации проектов и баланса потоков ликвидности



Управление экономикой проекта
Выстраивание эффективных бизнес-процессов в целях эффективного управления рисками

Развитие инструментов и условий финансирования



Развитие направлений сопровождающих жильё
Создание в проектах уникальной коммерческой среды, обеспечивающей коммерческую эффективность

Высокий уровень комфорта в управлении недвижимостью

Бизнес-модель основанная на экономике проекта

Ключевые принципы бизнес-модели

01 Эффективная реализация всей адресной программы согласно утвержденной стратегии

02 Автономность реализации каждого проекта

03 Достижение запланированных результатов по каждому проекту

Ресурсы

Новаторский подход к проектированию

Экспертиза рынка

Опытная команда профессионалов

Скрупулезный выбор земельных участков

Высокие стандарты строительства

Диверсифицированные источники финансирования

Эффективный риск-менеджмент

Сбалансированный портфель проектов



1020 тыс. кв. м* **>620** типов авторских планировок**

Результаты 2023 г.

19,0 млрд ₹
продажи x2,1 YoY

15,1 млрд ₹
выручка по МСФО x1,9 YoY

4,25 млрд ₹
EBITDA

28%
рентабельность EBITDA

* общая площадь объектов в строительстве и проектировании по оценке LEGENDA

** по классификации LEGENDA

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

* по данным ЕРЗ <https://erzrf.ru> на 01.01.2024 г.

** продажи в бюджетах от 20 млн ₽ по данным bпMAP из Росреестра (учитываются сделки только по жилым помещениям, по дате договора) по итогам 2023 года

ТОП-3

Лидирующее место по потребительским качествам жилых комплексов в Санкт-Петербурге*



Наиболее продающих девелоперов Санкт-Петербурга в 2023 году**



Доля в продажах квартир в Санкт-Петербурге в высоких бюджетах**

Обзор результатов



Ключевые события 2023 года

Январь

Проект «Малоохтинский, 68» успешно прошел пилотную оценку по «зеленому» стандарту ГОСТ Р 70346-2022, разработанному Минстроем совместно с ДОМ.РФ и подтвердил соответствие всем ключевым критериям: класс энерго-эффективности А (очень высокий), наличие систем для сбережения водо- и энергоресурсов, комфортный тепловой режим, доступная и безбарьерная среда, соблюдены требования по ответственному строительству.

Март

Запуск нового проекта «Сампсониевский, 32».

За первый месяц оформлено более 100 сделок с выручкой порядка 1,7 млрд ₽.

Ракетный старт проекта подтвердил наличие отложенного спроса и популярность качественного продукта от LEGENDA.

[Подробнее о проекте.](#)

Май

LEGENDA первой из девелоперов жилой недвижимости в России выпустила «зеленые» облигации.

Этот выпуск стал результатом совместной работы с ДОМ.РФ в рамках пилотной оценки одного из жилых комплексов LEGENDA по «зеленому» ГОСТ Р.

Объем выпуска — 3 млрд ₽.

Погашение — май 2027 года.

Июнь

Приобретение участка в историческом центре Санкт-Петербурга, на Кожевенной линии Васильевского острова, напротив креативного общественного пространства «Севкабель Порт» – одного из популярных городских мест притяжения.

Компания планирует построить масштабный жилой проект площадью более 100 тыс. кв.м

[Подробнее о проекте.](#)

Июль

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности LEGENDA на уровне ruBBB-, прогноз по рейтингу – стабильный.

[Подробнее.](#)

Август

Рейтинг LEGENDA стал выше. Рейтинговое агентство АКРА присвоило кредитный рейтинг LEGENDA на уровне BBB(RU), прогноз - стабильный.

Выход на новые географические рынки, пополнение портфеля масштабными проектами, устойчивые позиции в продажах, качество продукта, высокий уровень рентабельности и высокая оценка качества долговой нагрузки нашли свое отражение в независимой оценке рейтингового агентства.

[Подробнее.](#)

Ноябрь

Начало размещения ЦФА на платформе А-Токен объемом 100 млн ₽ на срок 1,5 года.

Выпуск позволил Компании протестировать работу на блокчейн-платформе, понять детали и создать коммуникацию с частными инвесторами, на которых было рассчитано размещение.

Декабрь

LEGENDA получила награду за лучшую ESG-сделку.

Размещение «зеленых» облигаций LEGENDA серии 002P-01 объемом 3 млрд ₽. признано среди выпусков компаний нефинансового сектора лучшей ESG-сделкой в рамках номинаций Cbonds Awards – 2023 XXI Российского облигационного конгресса.

События после отчетной даты

В 2024 году LEGENDA вышла на рынок Москвы с дебютным проектом «Северный Порт», а также запустила новый проект в Санкт-Петербурге «LEGENDA Васильевского», земельный участок для реализации которого приобрела в июне 2023 года, а также завершила строительство первого проекта Компании по эскроу – «Малоохтинский, 68».

Драйверы роста

Пополнение земельного банка

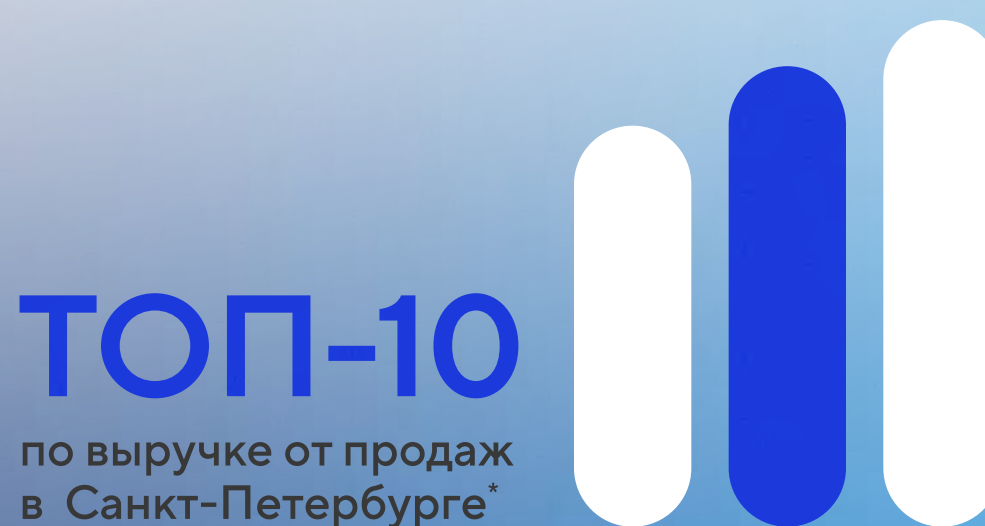
Ракетный старт новых проектов

Качественное развитие продукта

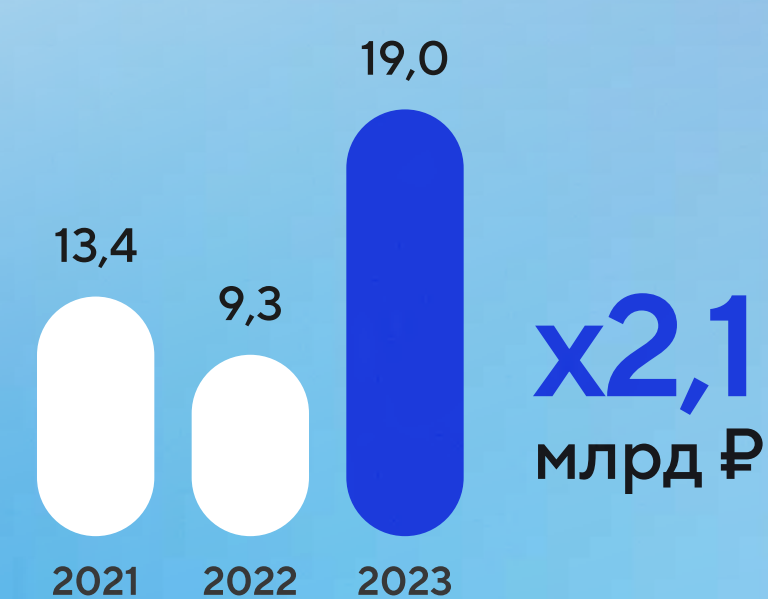
Рост портфеля проектов



Укрепление позиций в рейтинге



Удвоение продаж

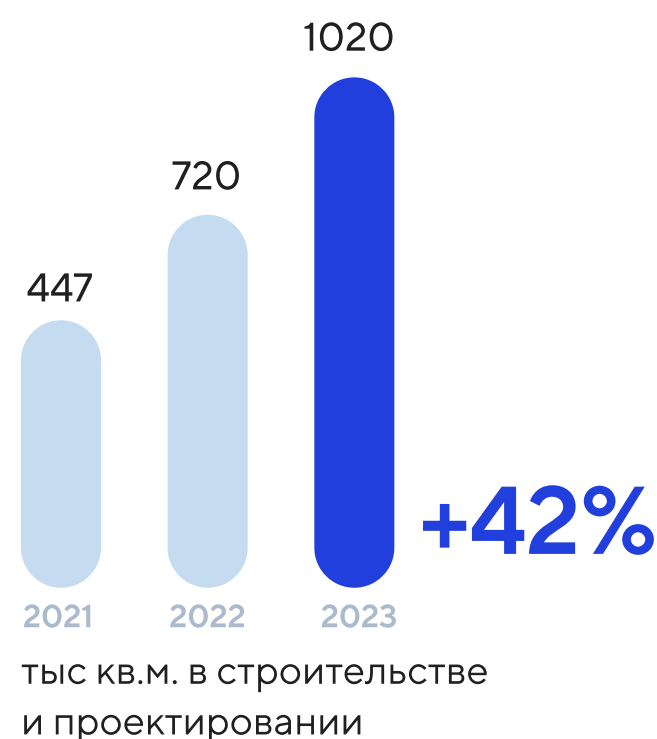


*по данным vnMAP из Росреестра (учитываются сделки только по жилым помещениям, по дате договора) по итогам 2023 года

Портфель проектов

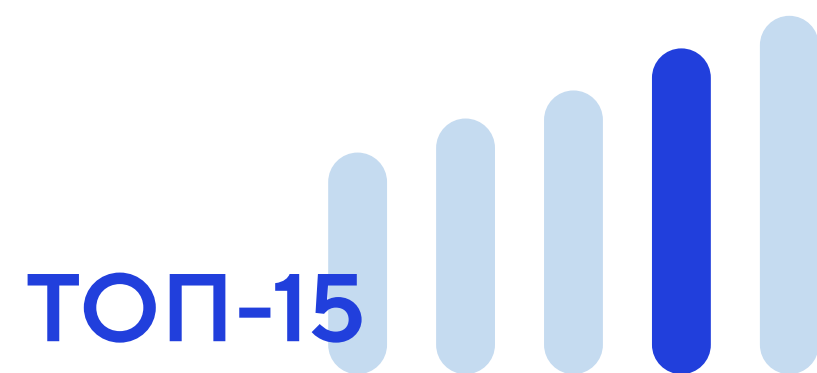
Пополнение портфеля проектов

Портфель проектов в стадии строительства и проектирования увеличился в 2023 году на 42%, в том числе за счет покупки земельного участка в историческом центре Санкт-Петербурга, на Кожевенной линии, напротив креативного общественного пространства «Севкабель Порт» – одного из популярных городских мест притяжения.



Адресная программа LEGENDA на конец года составила более 1 млн кв.м. В строительстве – 360 тыс. кв.м в проектах «Малоохтинский, 68», «Черная Речка, 41», «Лисичанская, 22», «Большой, 67», «Сампсониевский, 32» и «LEGENDA Васильевского», включая объекты социальной инфраструктуры (школы, ДОУ, ЦДЮТТ).

Укрепление позиций в рейтинге



по объему текущего строительства в Санкт-Петербурге по данным ЕРЗ <https://erzrf.ru> по состоянию на 01.01.2024

Старты новых проектов

2023 год ознаменовался запуском проекта «Сампсониевский, 32», благодаря которому Компания диверсифицировала структуру продаж.

Доля крупнейшего проекта в продажах снизилась по сравнению с 2022 годом на 9 п.п. и составила 33%.

Успешный старт и динамика продаж нового проекта подтвердили наличие отложенного спроса и востребованность качественного жилья в популярных и статусных районах города.

Высокая диверсификация

Проекты Компании расположены в городах федерального значения – Москве и Санкт-Петербурге, рынок недвижимости которых характеризуется, как устойчивый и маржинальный, и реализуются в востребованных прицентральных городских локациях.

Это обеспечивает высокую географическую и локационную диверсификацию адресной программы LEGENDA.



Продажи

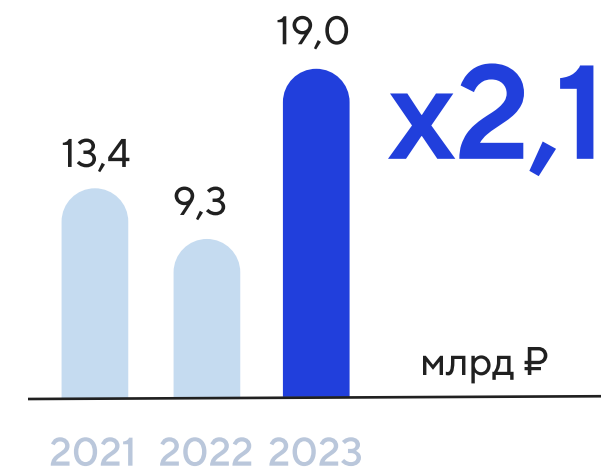
Заклученные договоры

Продажи увеличились вдвое и составили более 19 млрд ₽, превысив плановый показатель на 12%.

Рост продаж в 2023 году обусловлен расширением предложения в связи с запуском проекта «Сампсониевский, 32» и увеличением темпов продаж уже строящихся проектов.

В 2023 году LEGENDA нарастила долю рынка в Санкт-Петербурге по объему продаж жилья с 0,9% до 3,2%, а в бюджетах квартир от 20 млн ₽ сохранила на уровне 14%.

Продажи (заклученные договоры)



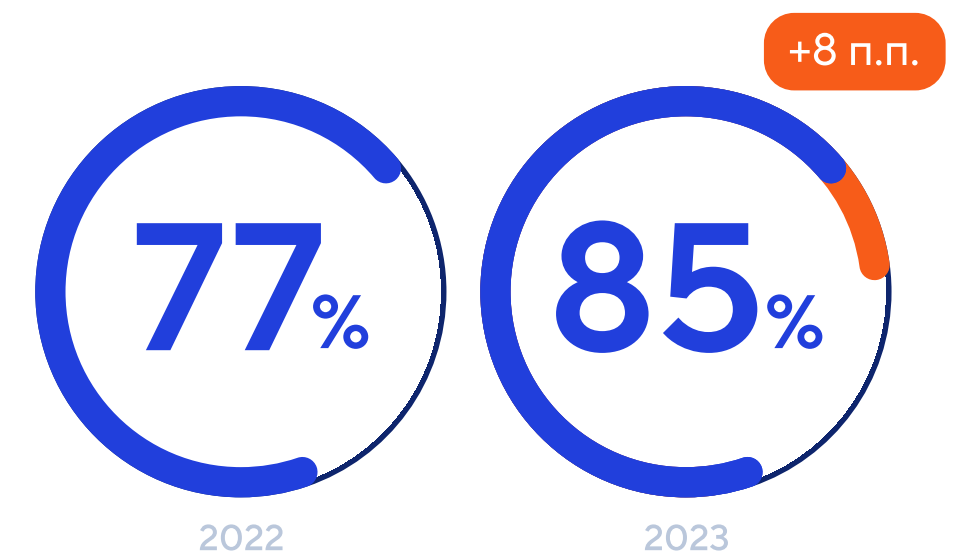
Ипотека

Доля ипотечных сделок на приобретение жилья в проектах Компании за 2023 год выросла на 8 п.п. и составила 85%.

Более 50% ипотечных сделок приходится на IT и семейную ипотеку.

Доля ипотеки с господдержкой составляет 36% (-3 п.п. за год).

Доля ипотечных сделок на приобретение жилья Компании

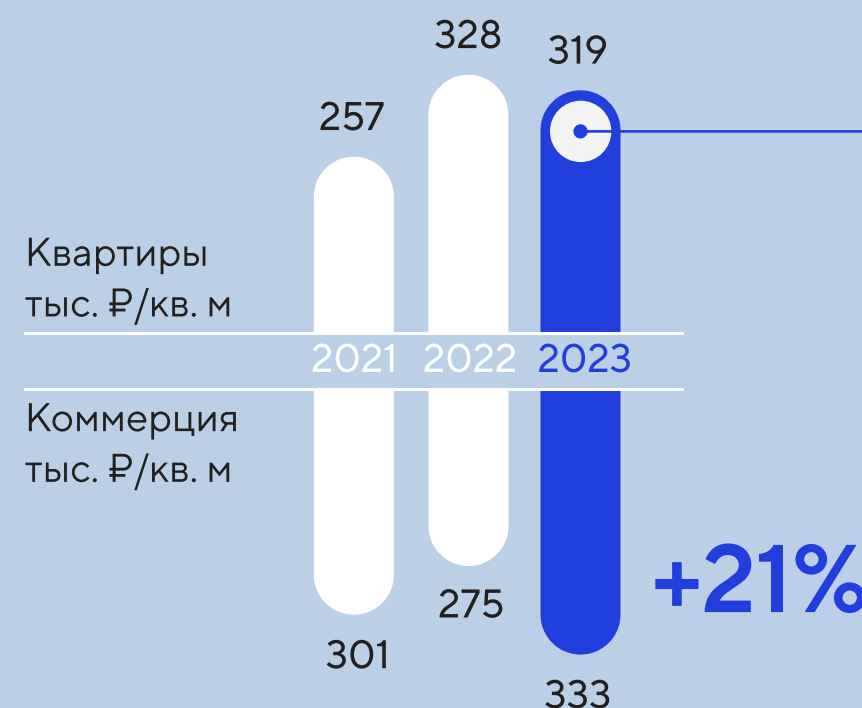


Цены

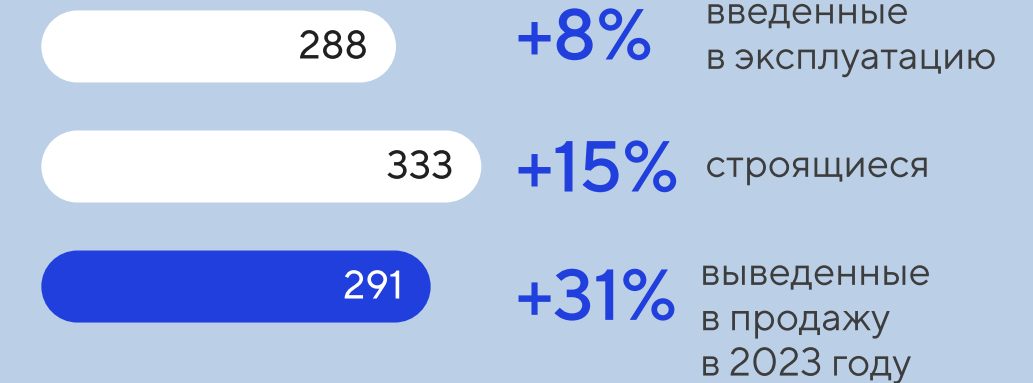
Средняя цена жилья по всему портфелю проектов составила 319 тыс. ₽/ кв. м и находится на уровне прошлого года. Динамика обусловлена значительной долей в продажах проекта «Сампсониевский, 32», который был выведен в продажу в марте 2023 года и находился на начальной стадии строительства. При этом цены в строящихся проектах выросли за год на 15%.

Средняя цена коммерческой недвижимости в проектах выросла на 21% и составила 333 тыс. ₽/ кв. м.

Средние цены реализации по портфелю проектов



Средние цены реализации квартир в проектах разной стадии строительства



Финансовые результаты

Консолидированная выручка

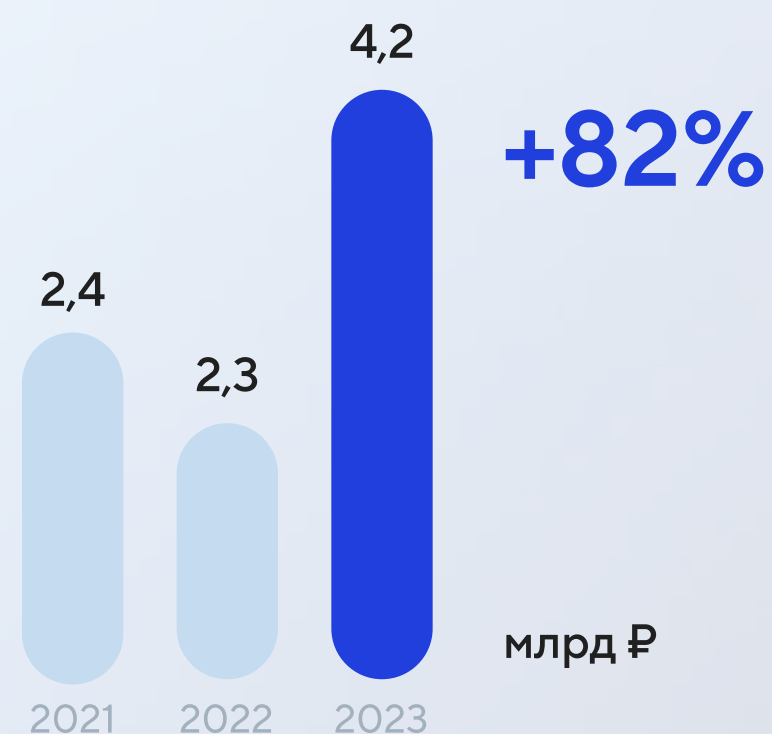
Консолидированная выручка по МСФО выросла почти в 2 раза и составила 15,1 млрд ₽ за счет роста степени готовности портфеля проектов и удвоения продаж в отчетном периоде.



ЕБИТДА

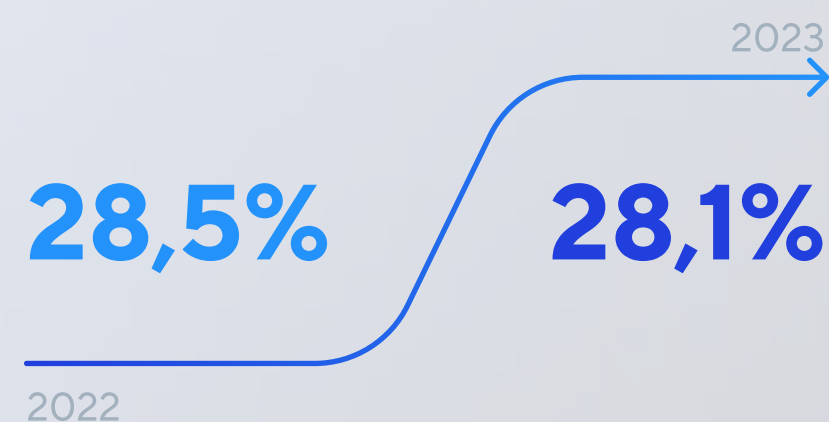
ЕБИТДА достигла 4,25 млрд ₽, увеличившись за год на 82%.

Рост ЕБИТДА обусловлен ростом строительной готовности и темпов продаж и, как следствие, признанием прибыли по проектам – «Малоохтинский, 68», «Черная речка, 41», «Большой, 67».



Рентабельность ЕБИТДА

Рентабельность ЕБИТДА – 28%, на уровне прошлого года, что отражает эффективность и последовательность бизнес-модели Компании.



Чистая прибыль

Чистая прибыль в 2023 году выросла в 4 раза по сравнению с прошлым годом на фоне роста операционной прибыли и составила 0,8 млрд ₽



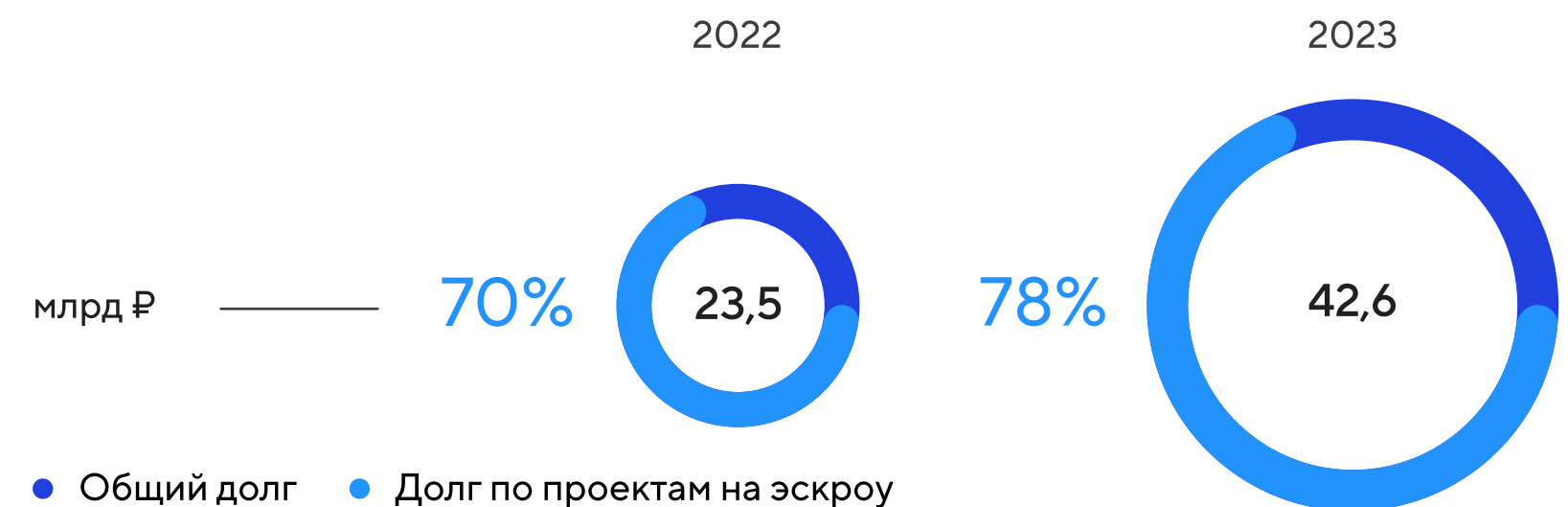
Компания признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Привлеченное финансирование

Общий долг

Общий долг в отчетности по МСФО за 2023 год составил 42,6 млрд ₽.

За год общий долг увеличился в 1,8 раза за счет роста задолженности по проектному финансированию, привлеченному для реализации проектов на эскроу. Гашение такого долга осуществляется после ввода объектов в эксплуатацию из накопленных средств на счетах эскроу.

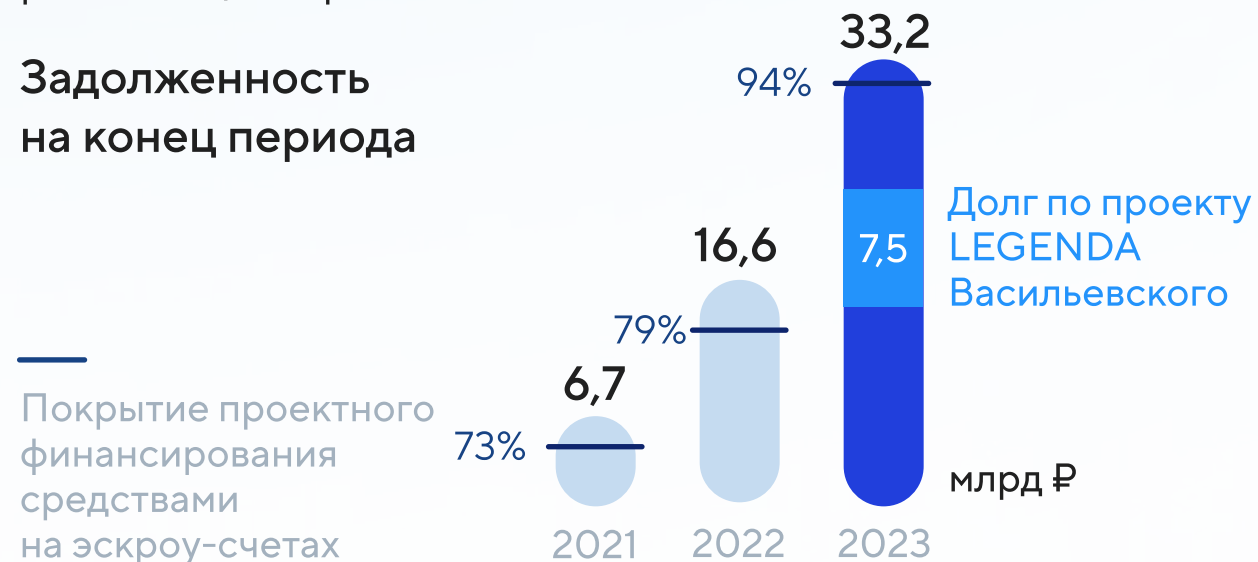


Проектное финансирование по проектам на эскроу

Задолженность по проектному финансированию составила 33,2 млрд ₽, что в 2 раза превышает значение 2022 года.

Динамика задолженности обусловлена ростом строительной готовности проектов на эскроу, финансирование которых осуществляется за счет кредитных средств, а также в связи с приобретением в июне 2023 года нового земельного участка для реализации проекта «LEGENDA Васильевского».

Задолженность на конец периода



Облигации

В мае 2023 года LEGENDA первой среди девелоперов жилья разместила «зеленый» облигационный заем. Он стал результатом полугодовой работы совместно с ДОМ.РФ в рамках пилотной оценки одного из жилых комплексов Компании по «зеленому» ГОСТ Р.

На конец года в обращении находятся 2 облигационных займа объемом 7 млрд ₽ по непогашенной части номинальной стоимости.



ЦФА

В декабре 2023 года LEGENDA разместила дебютный выпуск ЦФА, аналог облигаций с выплатой фиксированного дохода 17,75% со сроком - 1,5 года.

Это первый шаг LEGENDA в освоении цифровой экономики.

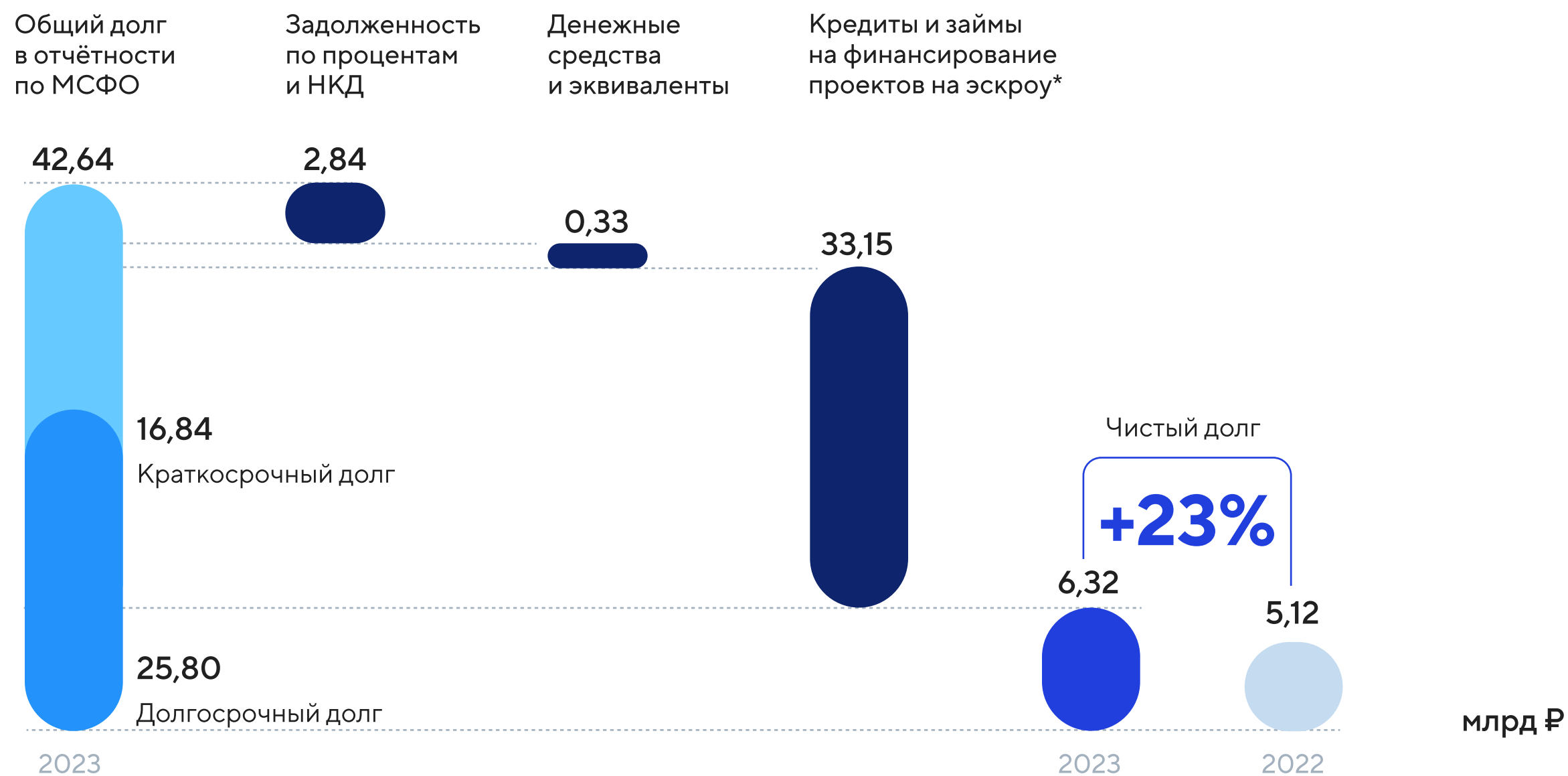
100 млн ₽
объем размещенных ЦФА

Финансовый леверидж

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. Рост показателя в 2023 году на 23% обусловлен привлечением «зеленого» облигационного займа объемом 3 млрд ₺

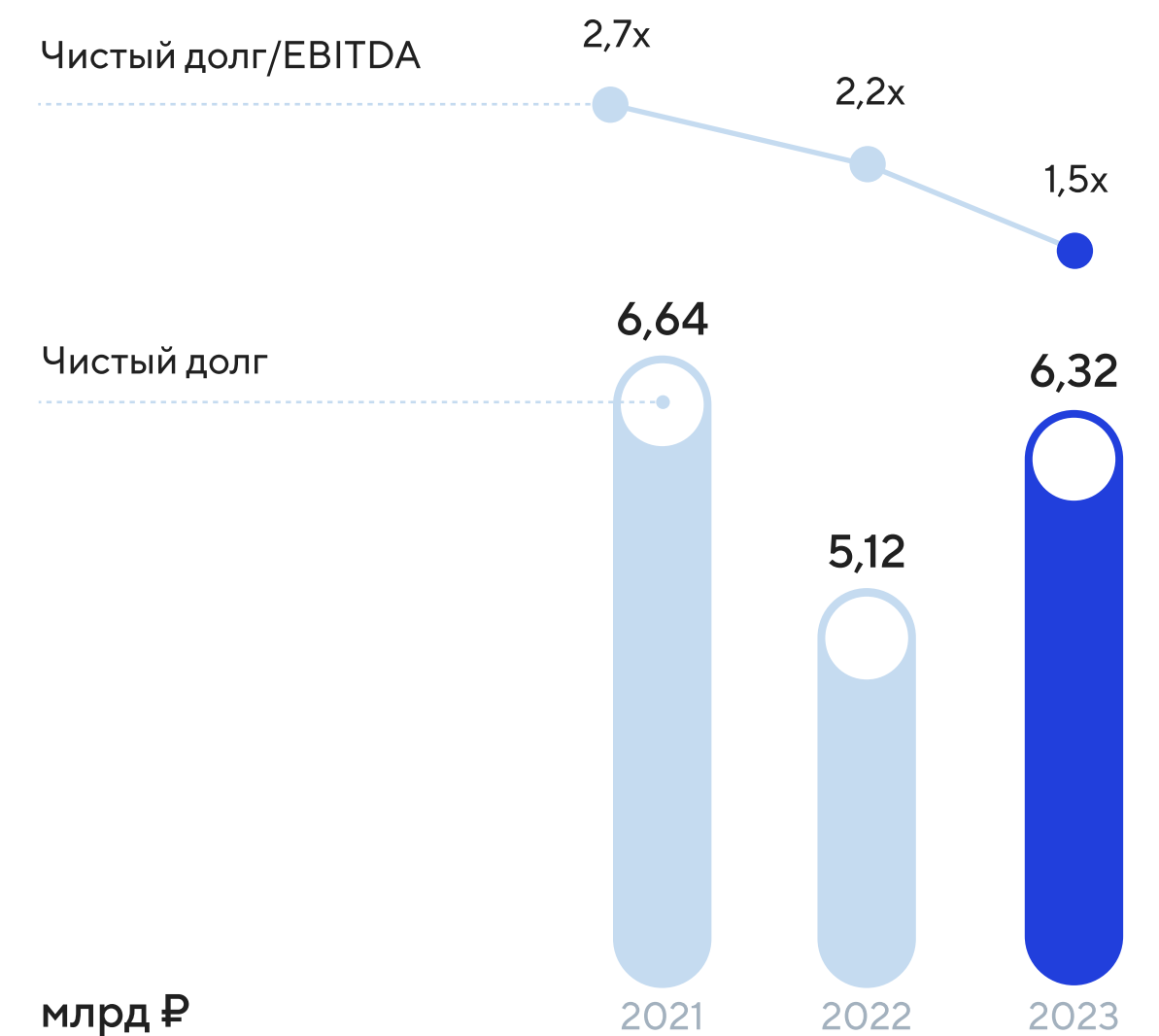


*Кредиты и займы, привлечённые на проектное финансирование по объектам, продажи по которым будут осуществляться с использованием эскроу-счетов

Чистый долг / EBITDA

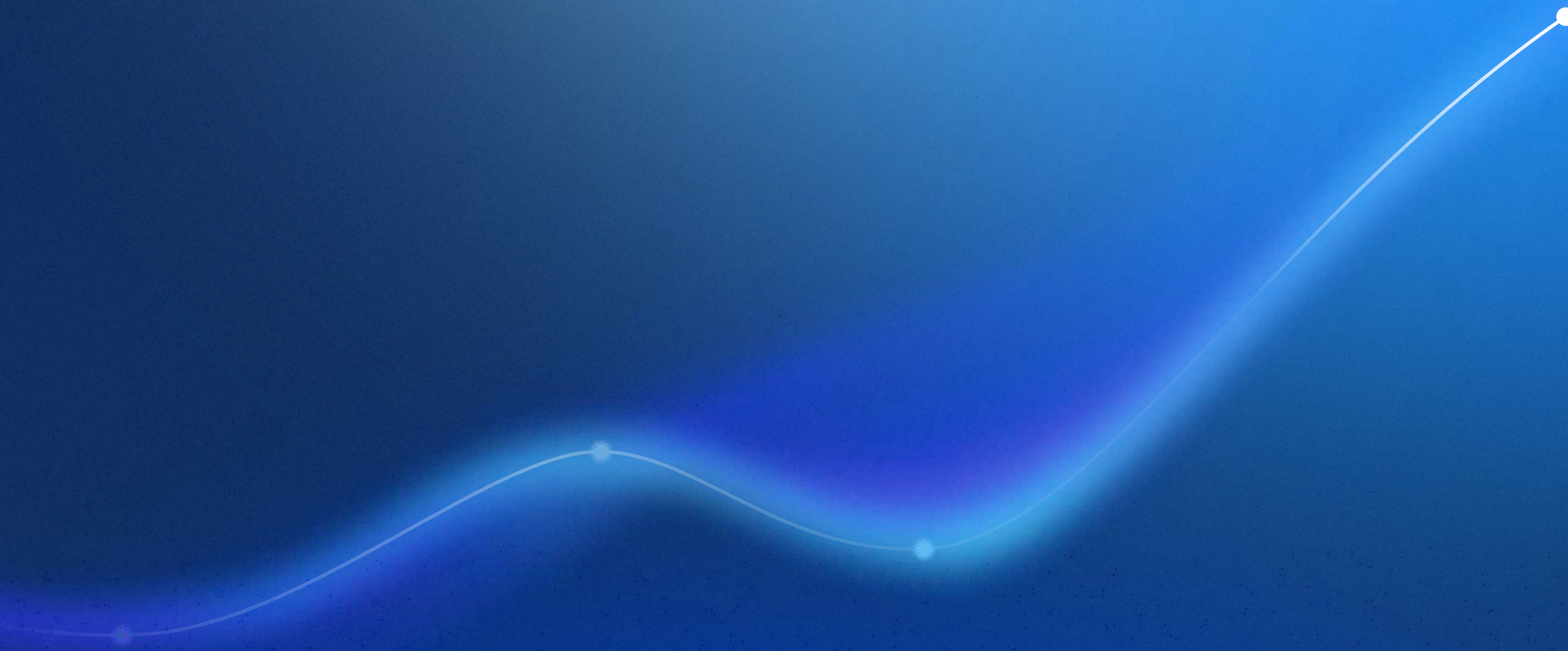
Консолидированный коэффициент финансового левериджа (чистый долг / EBITDA) снизился относительно 2022 года с 2,2х до 1,5х на фоне роста финансовых результатов в том числе показателя EBITDA.

1,5x чистый долг/EBITDA на 31.12.2023



**Устойчивое
развитие**





В своей деятельности LEGENDA всецело учитывает принципы устойчивого развития и признает большую важность зеленой трансформации экономики и, в частности, строительной отрасли.

Приоритетные направления в области устойчивого развития

1

Комфорт и качество внешней среды

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

LEGENDA строит школы, детские сады, центры детского (юношеского) технического творчества, развивает улично-дорожную сеть в локации проектов.

Подобный подход позволяет Компании создавать комфортную и качественную среду для проживания.

2

Качество архитектуры и планировки участка

Архитектурный облик домов взаимодействует с окружающей средой, учитывает исторические особенности и определяет идентичность места размещения с учетом функционального назначения жилого здания и экологической направленности.

В основе планировочных решений квартир LEGENDA – эргономика и функциональное проектирование, благодаря которым квартира представляет собой оптимальный баланс полезных функций и площади. Каждый проект уникален по структуре квартирографии и ассортименту планировочных решений, а также отвечает потребностям и ценностям жителей.

3

Комфорт и экология внутренней среды

Проектные решения учитывают современные подходы к созданию городской среды, отвечающей интересам жителей. Дизайн общественных пространств дома, ландшафтный дизайн и озеленение двора, продуманное благоустройство и двор без машин создают уют и комфорт в проектах LEGENDA.

4

Эффективность использования ресурсов

5

Экология и качество в строительстве и эксплуатации недвижимости

6

Разработка, внедрение и применение информационных технологий

Приоритетные направления в области устойчивого развития

4 Эффективность использования ресурсов

Высокие требования к организации строительства и применение ресурсосберегающих технологий — это основа высокого уровня энергоэффективности жилых комплексов LEGENDA.

Внедрение энергоэффективных технологий и высокие требования к применяемым материалам обеспечили за последние 4 года рост доли проектов с очень высоким (А) классом энергоэффективности в 3 раза.

2023

8 ЖК с классом энергоэффективности А (очень высокий)

100% проектов

2020

2 ЖК с классом энергоэффективности А

32% проектов

3x

рост доли проектов с классом энергоэффективности А (очень высокий) за 4 года

Приоритетные направления в области устойчивого развития

5

Экология и качество в строительстве и эксплуатации

В фокусе LEGENDA ответственный подход к контролю качества строительства, выбору строительных материалов, использованию местных материалов и материалов вторичной переработки.

А благодаря наличию собственной управляющей компании достигаются высокие стандарты качества управления объектами недвижимости на стадии эксплуатации.

5%

доля материалов с переработанной составляющей

плиты из каменной ваты, минеральная вата, EPDM крошка, гравий, щебень, древесная декоративная кора и пр.

70-80%

доля местных материалов



Приоритетные направления в области устойчивого развития

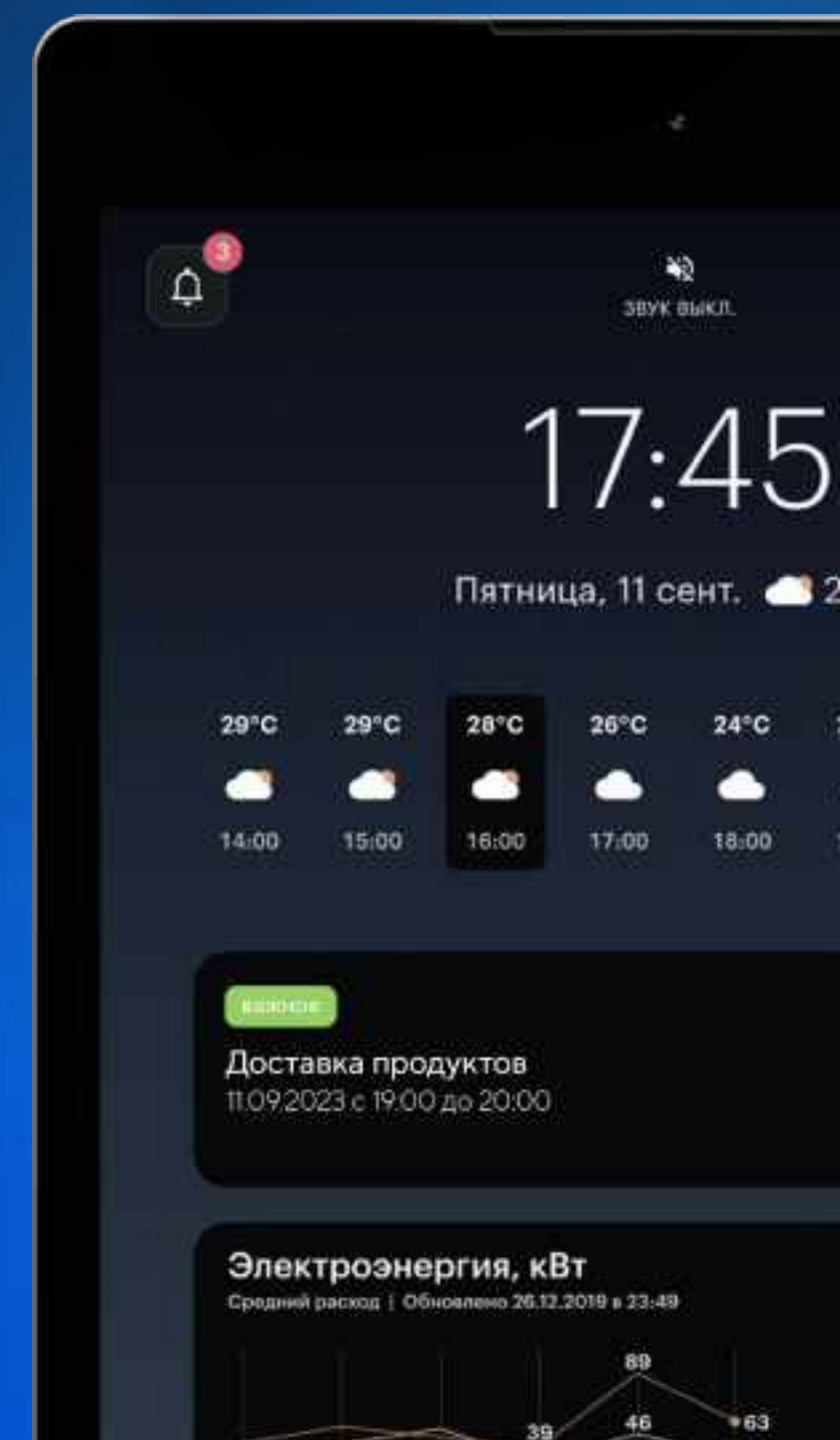
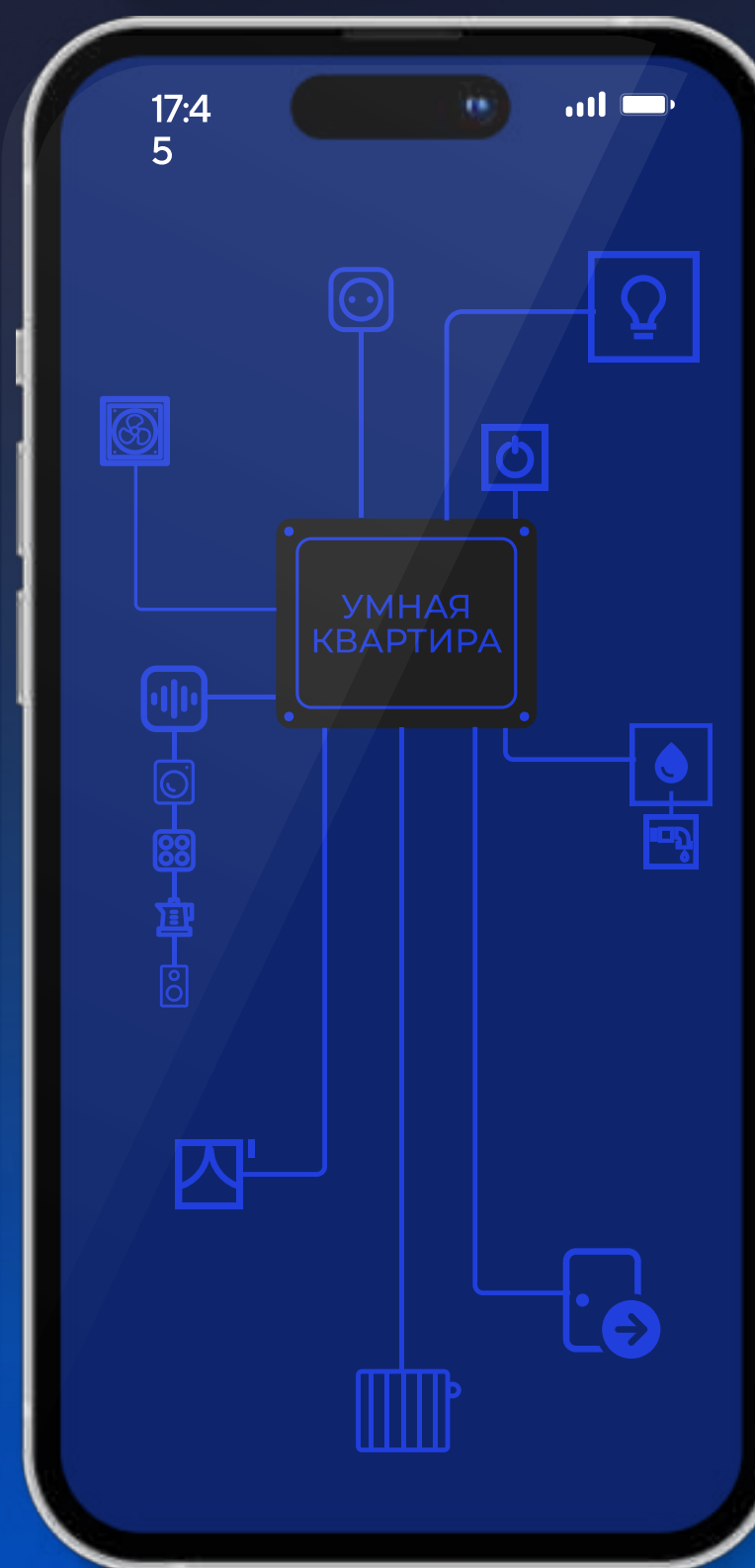
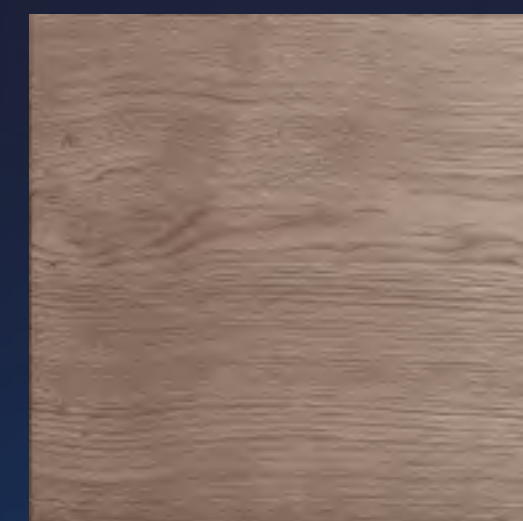
6 Разработка, внедрение и применение информационных технологий

LEGENDA инвестирует в цифровизацию продукта и бизнес-процессов.

В проектах Компании внедряется цифровая экосистема здания, предназначенная для централизованного управления инженерными сетями и передачи данных с использованием IP-технологий для многоквартирных домов.

Разработка и внедрение информационных технологий позволяет удобно и эффективно отслеживать работу всех инженерных систем дома, повышать надежность и экономичность работы инженерного оборудования, сокращать обслуживающий персонал, обеспечивать экономию тепла и энергии, оснащать жилые комплексы LEGENDA современными цифровыми решениями.

Это способствует повышению качества строительства жилья и созданию более комфортной среды проживания.



04

Портфель проектов

тыс. м² в строительстве
и проектировании*

Санкт-Петербург и Москва

тыс. м² введено
в эксплуатацию**

* общая площадь объектов по оценке LEGENDA
в т.ч. объекты соц. инфраструктуры (школы, ДДОУ, ЦДЮТТ)
** общая площадь объектов по данным PHB

Реализованные проекты

691 000 м²



Победы, 5

9 078 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2014 году



LEGENDA на Оптиков, 34

65 961 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2015 году



LEGENDA на Яхтенной, 24

63 759 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2016 году



LEGENDA Дальневосточного

77 666 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2018 году



LEGENDA Командантского I, II, III

205 603 кв.м.
общая площадь

Сданы в 2018,
2020 годах



LEGENDA Героев I, II

145 839 кв.м.
общая площадь

Сданы в 2020,
2021 годах



Институтский, 16

32 395 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2021 году



Московский, 65

90 532 кв.м.
общая площадь

Сдан в 2022 году

Проекты в строительстве и проектировании

10200

ТЫСЯЧ М²

Черная речка, 41

Новый центр притяжения на набережной Черной Речки

Проект на первой линии набережной Черной Речки.

Уникальное приватное пространство во дворе проекта благодаря особому расположению по периметру участка жилых корпусов, функциональному благоустройству с зонами для игр, отдыха и занятий спортом.

Ввод в эксплуатацию 2025 год
Общая площадь 68 826 кв.м. *

* общая площадь объекта по состоянию на 31.12.2023 года по данным РНС.



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

Лисичанская, 22

Свобода от стандартов

В проекте сконцентрирована энергия изменений, которая ищет ответы на запрос сегодняшнего дня и превосходит события завтрашнего. Объект задает собственные стандарты и формирует новый взгляд на комфортную жилую среду. Он отражает характер своих жителей, их желание быть частью динамичной городской культуры.

Ввод в эксплуатацию — 2025 год
 Общая площадь — 15 547 кв.м.*

* общая площадь объекта по состоянию на 31.12.2023 года по данным РНС.



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

Сампсониевский, 32

В шаге от Петроградской стороны

Новый 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.

Ввод в эксплуатацию — 2026 год
Общая площадь — 70 055 кв.м. *

* общая площадь объекта по состоянию на 31.12.2023 года по данным РНС.



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

Большой, 67

Портрет Васильевского — парадный и камерный

Проект компании LEGENDA, расположившийся на пересечении Большого проспекта Васильевского острова и 20-й линии, в районе исторической застройки Санкт-Петербурга и нового трендового центра города.

Ввод в эксплуатацию 2025 год
Общая площадь 25 824 кв.м.*

* общая площадь объекта по состоянию на 31.12.2023 года по данным РНС.



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

Малоохтинский, 68

Новый образ Петербурга

Проект от LEGENDA в самом центре Петербурга, на правом берегу Невы. Проект отличается оригинальным решением по планировке земельного участка: секции асимметрично расположены на территории жилого комплекса и окружены оазисами зелени.

Ввод в эксплуатацию 2023 год
Общая площадь 114 214 кв.м.*

* общая площадь объекта по состоянию на 31.12.2023 года по данным РНС.



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

LEGENDA Васильевского

Лендмарк Гавани

LEGENDA Васильевского – масштабный жилой кластер в минутной доступности от Финского залива, главного креативного хаба города – Севкабель Порта и других точек притяжения «новых креативных». Как и ближайшее окружение, он соединит различные стили жизни, виды досуга и способы коммуникации в духе времени.

Проект реализуется очередями

Ввод в эксплуатацию

Общая площадь

2027/2028 год

165 125 кв.м.*

* общая площадь объекта по оценке Компании по состоянию на 31.12.2023 г.



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

Северный порт

Береговые кварталы на севере Москвы

Город ставит новый акцент, создавая мощный центр притяжения в экологичной локации у Северного речного вокзала. Близость к воде, парковым зонам и футуристичный архитектурный образ определяют потенциал развития проекта на несколько десятилетий вперед.

Проект реализуется очередями

Ввод в эксплуатацию

Общая площадь

2028-2029 год

354 798 кв.м.*

* общая площадь объекта по оценке Компании по состоянию на 31.12.2023 г.



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

**Корпоративное
управление**



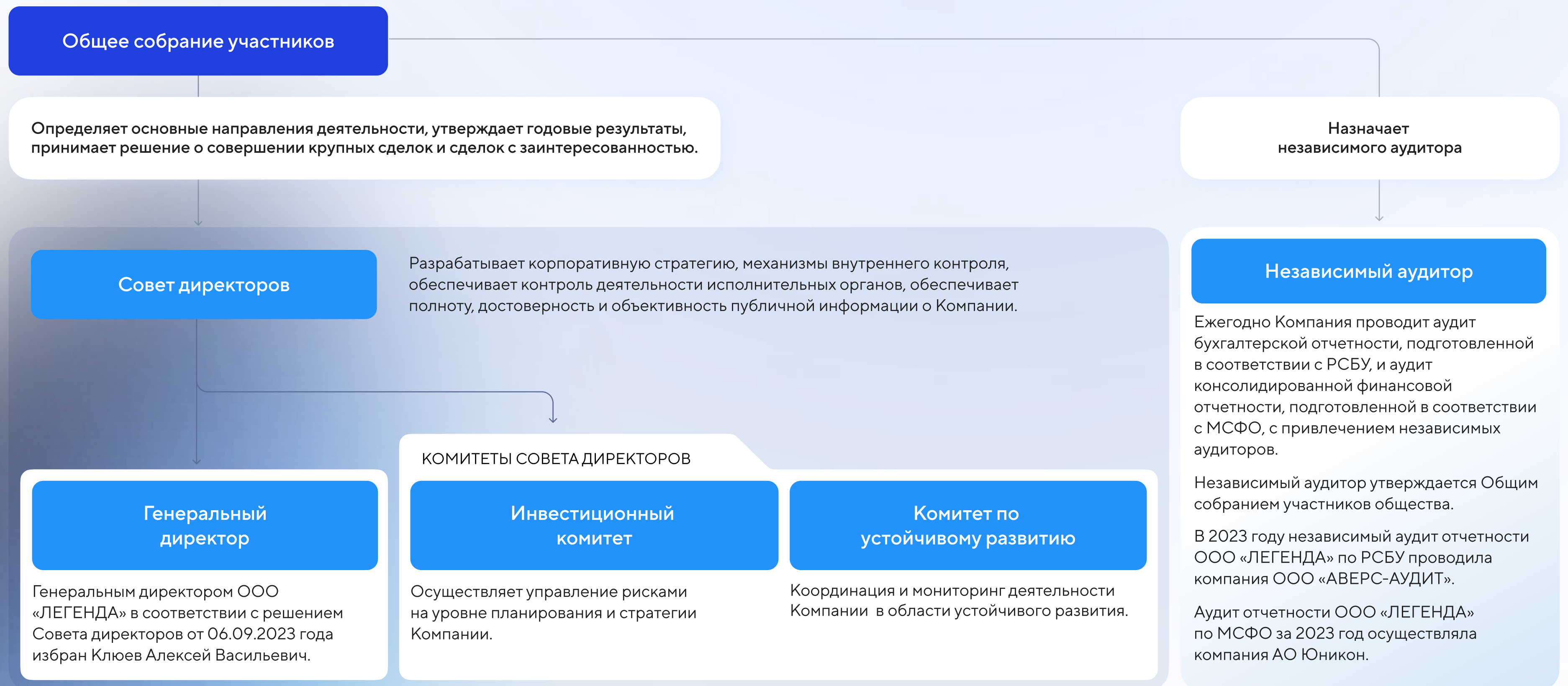
Эффективная система корпоративного управления

Принципы корпоративного управления LEGENDA:

- 1** Соблюдение требований законодательства

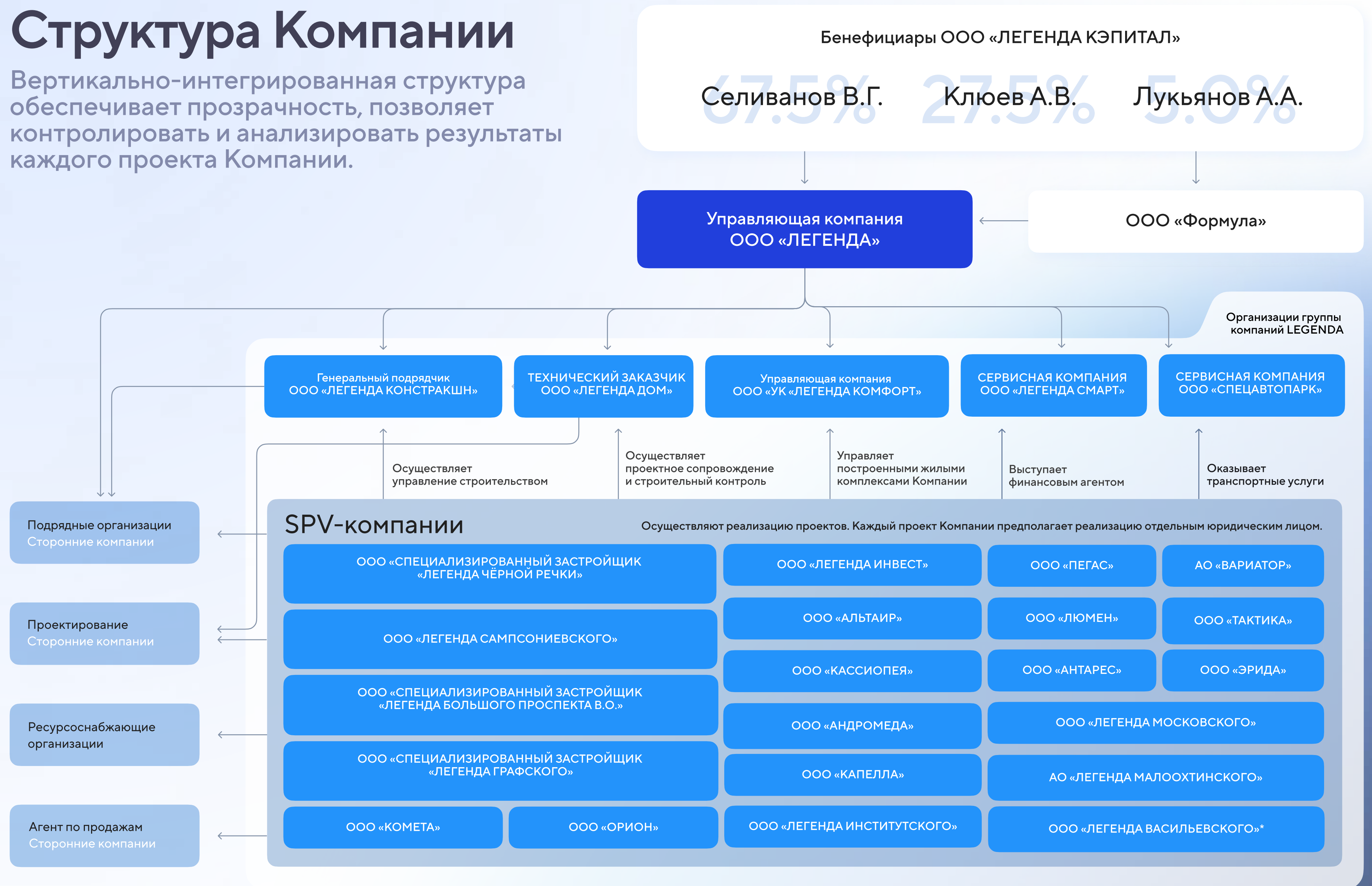
2 Управление рисками
- 3** Информационная прозрачность

4 Профессионализм участников управления



Структура Компании

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



Управление рисками

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.

Система управления рисками в Компании призвана:

- 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

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:
1107847309063
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 №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 «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»

АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»

ООО «ТАКТИКА»

ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»

АО «ВАРИАТОР»

ООО "КОМЕТА"

ООО "КАПЕЛЛА"

ООО "МЕТЕОР"*

ООО "ЭРИДА"

2022 2023

100% 100%

100% 100%

100% 100%

100% 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%

0% 100%

0% 100%

0% 100%

0% 100%

*с 15.02.2024 г. - ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»

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	2021	2022	2023
Чистые активы, тыс. ₽	723 528	733 135	813 359
Уставный капитал, тыс. ₽	550 000	550 000	550 000

Консолидированная финансовая отчетность по МСФО и аудиторское заключение за 2023 год

Консолидированная финансовая отчетность ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних компаний за 2023 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 2023 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

	2021	2022	2023
Выручка	10 803 034	8 165 113	15 118 599
Себестоимость продаж	(7 122 252)	(4 399 435)	(8 795 871)
Валовая прибыль	3 680 782	3 765 678	6 322 728
Административные расходы	(548 941)	(526 889)	(621 836)
Коммерческие расходы	(778 556)	(626 856)	(948 700)
Прочие доходы	489 508	164 599	353 560
Прочие расходы	(707 459)	(650 074)	(1 064 781)
Операционная прибыль	2 135 334	2 126 457	4 040 971
Финансовые доходы	270 467	272 547	376 038
Финансовые расходы	(1 367 796)	(2 150 442)	(3 412 687)
Прибыль до налогообложения	1 038 005	248 562	1 004 322
Расходы по налогу на прибыль	(207 601)	(49 713)	(200 865)
Прибыль за год	830 404	198 849	803 457
Итого совокупный доход за год	830 404	198 849	803 457

Консолидированный отчет о движении денежных средств по МСФО

Потоки денежных средств от операционной деятельности

	2021	2022	2023
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	8 678 178	3 481 553	1 974 003
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(8 812 588)	(11 610 643)	(10 231 492)
Возврат аванса (аванс) на приобретение земельного участка	(1 400 360)	1 404 325	-
Приобретение земельного участка	-	-	(7 286 524)
Платежи работникам или в интересах работников	(874 000)	(947 327)	(1 048 817)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(109 104)	(323 846)	(400 889)
Прочие поступления от операционной деятельности	48 952	21 905	9 211
Налог на прибыль (уплата)	(22 163)	(24 818)	(206 851)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(2 491 085)	(7 998 851)	(17 191 359)

Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности

Выдача займов	(1 628 209)	(2 098 221)	(1 073 747)
Возврат займов	302 357	1 387 564	421 281
Проценты полученные	34 609	11 543	20 549
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(1 291 243)	(699 114)	(631 917)

Потоки денежных средств от финансовой деятельности

	2021	2022	2023
Поступления в виде кредитов и займов	6 445 519	12 256 040	18 562 693
Поступления от выпуска облигаций	3 618 655	-	2 514 802
Возврат кредитов и займов и погашение облигаций	(5 702 555)	(1 174 883)	(1 269 740)
Погашение облигаций		(1 280 000)	(1 520 000)
Проценты выплаченные	(233 457)	(77 856)	(65 626)
Выплаченный НКД	(635 626)	(641 184)	(668 427)
Платежи на приобретение неконтрольных долей/акций других организаций	(100 002)	-	-
Выплаты участникам	(20 071)	(40 200)	(89 385)
Прочие платежи	-	-	(226)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	3 372 463	9 041 917	17 464 091
Чистый приток/(отток) денежных средств из-за выбытия компаний	8 902	-	-
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(7 418)	(4)	4
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(409 865)	343 952	(359 181)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	694 417	284 552	628 504
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	284 552	628 504	269 323

Консолидированный отчет о финансовом положении по МСФО

	31 декабря 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2023
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	274 830	293 190	483 919
Нематериальные активы	181 519	23 049	19 396
Активы в форме прав пользования	217 140	178 005	192 082
Дебиторская задолженность	-	-	314 531
Финансовые активы	947 526	121 794	758 119
Итого внеоборотные активы	1 621 015	616 038	1 768 047
Оборотные активы			
Запасы	17 775 716	21 376 539	28 674 977
Дебиторская задолженность и активы по договорам	4 629 349	9 349 314	22 104 005
Финансовые активы	240 193	2 037 713	2 245 846
Денежные средства и их эквиваленты	284 552	628 504	269 323
Итого оборотные активы	22 929 810	33 392 070	53 294 151
Итого активы	24 550 825	34 008 108	55 062 198
Капитал			
Уставный капитал	550 000	550 000	550 000
Добавочный капитал	512 984	512 984	512 984

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 2021	31 декабря 2022	31 декабря 2023
3 189 803	3 311 705	4 038 215
4 252 787	4 374 689	5 101 199

12 816 213	21 850 836	25 803 458
819 690	817 411	932 743
13 635 903	22 668 247	26 736 201
2 162 759	3 665 266	3 206 617
1 631 552	1 659 507	16 835 408
2 831 294	1 615 309	3 153 855
36 530	25 090	28 918
6 662 135	6 965 172	23 224 798
20 298 038	29 633 419	49 960 999
24 550 825	34 008 108	55 062 198

Консолидированный отчет об изменениях в капитале по МСФО

	Итого собственный капитал	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
31 декабря 2021 г.	4 252 787	512 984	550 000	3 189 803
Прибыль	198 849	-	-	198 849
Итого совокупный доход за период	198 849	-	-	198 849
Прочие операции с собственниками	(76 947)	-	-	(76 947)
Итого операции с собственниками компани	121 902	-	-	121 902
31 декабря 2022 г.	4 374 689	512 984	550 000	3 311 705
Прибыль	803 457	-	-	803 457
Итого совокупный доход за период	803 457	-	-	803 457
Прочие операции с собственниками	(76 947)	-	-	(76 947)
Итого операции с собственниками компани	(76 947)	-	-	(76 947)
31 декабря 2023 г.	5 101 199	512 984	550 000	4 038 215

Глоссарий

- **bnMAP** — бизнмэп
- **Cbonds Awards** — Сибондс эвордз — ежегодная премия, которая вручается лучшим участникам российского облигационного рынка
- **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
- **ESG** — англ. — (Environmental, Social, Governance) principles — принципы деятельности компании, основанные на защите окружающей среды, создание благоприятных социальных условий, добросовестном отношении с сотрудниками и клиентами и надлежащем корпоративном управлении.
- **HIGHT-YIELD** — Хайт-Йилд
- **IFRS** — англ. International Financial Reporting Standards — Международные стандарты финансовой отчетности
- **IR** — англ. Investor relations — АйАр — Отношения с инвесторами
- **LEGENDA** — ЛЕГЕНДА
- **Proptech** — англ. property technology — технологии в области недвижимости
- **SMART-проект** — Смарт-проект — проект, в котором реализован SMART-формат жилья
- **SMART-планировка** — Смарт-планировка — это планировка, в которой при помощи продуманных решений умещается 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
- **YoY** — англ. Year-over-Year — год к году
- **ДДОУ** — дошкольное образовательное учреждение (детский сад)
- **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
- **АО** — акционерное общество
- **ЕРЗ** — единый ресурс застройщиков
- **МСП** — малое и среднее предпринимательство
- **МСФО** — международные стандарты финансовой отчетности
- **НКД** — накопленный купонный доход
- **ОГРН** — основной государственный регистрационный номер
- **ООО** — общество с ограниченной ответственностью

- **РНВ** — разрешение на ввод в эксплуатацию
- **РНС** — разрешение на строительство
- **РСБУ** — российские стандарты бухгалтерского учета
- **РФ** — Российская Федерация
- **СЗФО** — Северо-Западный федеральный округ
- **ЦДЮТТ** — центр детско-юношеского технического творчества
- **ЦФА** — цифровые финансовые активы

Сокращения

- тыс. — тысяча
- млн — миллион
- млрд — миллиард
- кв.м. — квадратный метр
- п.п. — процентный пункт
- пр. — прочее
- ₽ — рубли
- соц. — социальный
- в т.ч. — в том числе

LEGENDA