

ГОДОВОЙ
ОТЧЕТ

+

20
24

LEGENDA

Оглавление

Об отчёте	3
О Компании	
15 лет на рынке	6
Эволюция продукта LEGENDA	7
LEGENDA сегодня это...	8
Девелопер двух столиц	13
Стратегия	
Продукт — фундамент стратегии	15
Покупатели LEGENDA отмечают продукт	16
Стратегия LEGENDA	17
Приоритетные направления LEGENDA в области устойчивого развития	18
Бизнес-модель	19
Обзор результатов	
Ключевые события 2024 года	21
Качественный рост портфеля проектов	22
Диверсификация продаж	23
Положительная динамика выручки и EBITDA	24
Динамика долга пропорциональна росту размера компании	25
Снижение долговых метрик	26
Развитие инструментов финансирования	27
Корпоративное управление	
Эффективная система корпоративного управления	29
Вертикально-интегрированная структура LEGENDA	30
Управление рисками	31
Проекты	
Портфель проектов	33
Сампсониевский, 32	34
Большой, 67	35
LEGENDA Васильевского	36
Новая Земля	37
Северный порт. Береговые кварталы	38
Деловой центр в Москве	39
Приложения	
Информация об ООО «ЛЕГЕНДА»	41
Дочерние общества ООО «ЛЕГЕНДА»	42
Консолидированный отчёт о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год по МСФО	43
Консолидированный отчет о движении денежных средств по МСФО	44
Консолидированный отчет о финансовом положении по МСФО	45
Консолидированный отчет об изменениях в капитале по МСФО	46
Глоссарий	47

Об отчёте

LEGENDA представляет годовой отчёт за 2024 год, содержащий информацию о стратегии и бизнес-модели Компании, об основных событиях и решениях, принятых в отчётном периоде, а также о достигнутых результатах.

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

Отчёт составлен с учётом требований и рекомендаций:

- Федеральный закон №39-ФЗ от 22.04.1996 г. «О рынке ценных бумаг»
- Положение Банка России №714-П от 27.03.2020 г. «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»
- Кодекс корпоративного управления, рекомендуемый к применению акционерными обществами письмом Банка России №06-52/2463 от 10.04.2014 г.
- «Руководство для эмитента: как соответствовать лучшим практикам устойчивого развития», разработанное Московской биржей

Границы отчёта:

Отчёт подготовлен на основе консолидированной финансовой отчётности ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних обществ за 2024 год, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности.

Для обеспечения сопоставимости данных ключевые показатели деятельности Компании представлены за три завершённых года: 2022, 2023, 2024.

Термины «LEGENDA», «Компания», «Холдинг LEGENDA» подразумевают ООО «ЛЕГЕНДА» вместе с его дочерними обществами.

Обратная связь

Директор по инвестициям
Болилая Александра Сергеевна
ir@legenda-dom.ru +7 812 677-00-09

О Компании

15 лет на рынке	6
Эволюция продукта LEGENDA	7
LEGENDA сегодня это...	8
Девелопер двух столиц	13



-Мы не сравниваем себя с другими, а предлагаем свой взгляд на то, какими должны быть современный девелопмент и качественная среда проживания.

Василий Селиванов
Руководитель Холдинга LEGENDA

15

лет на рынке

1,2 млн м²

насчитывает наш портфель
строящихся и проектируемых
объектов

более 700

типов авторских планировочных
решений ⓘ

Идеологический
лидер отрасли

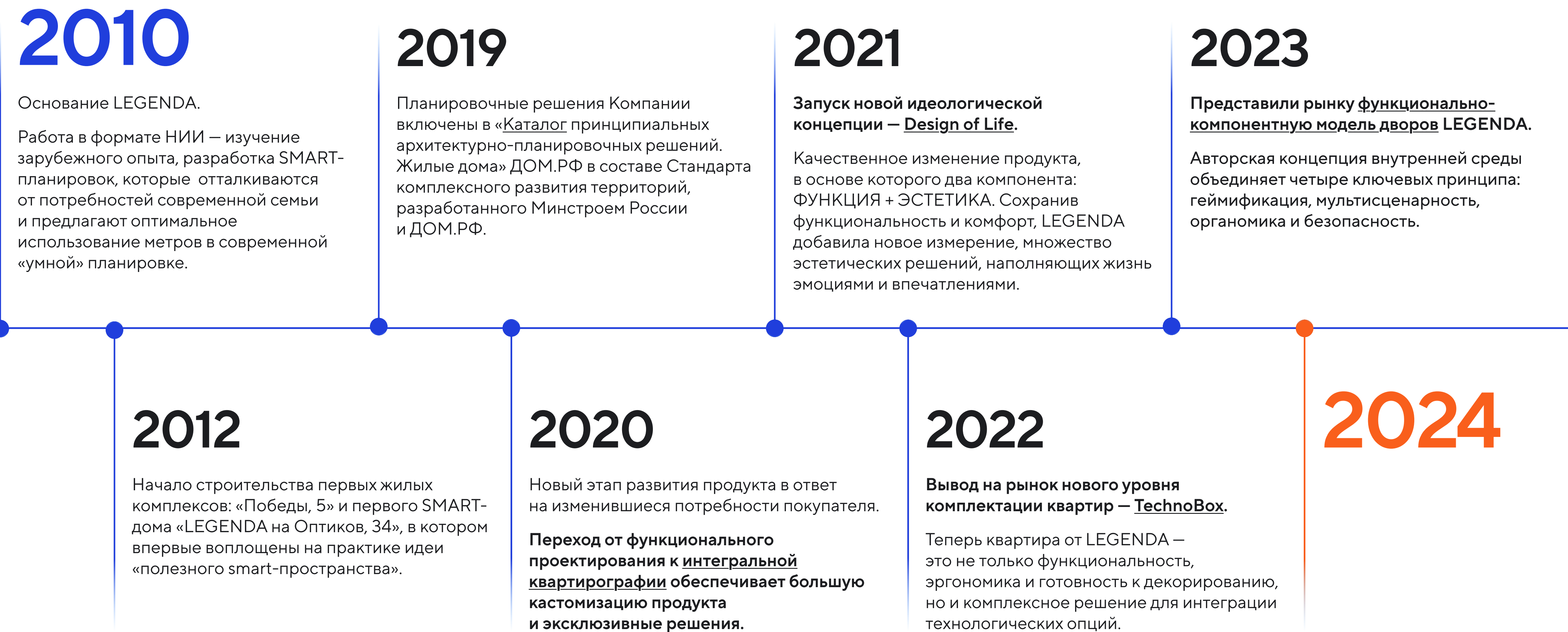
Мнение большинства
региональных
застройщиков России

«Девелопер года»

Urban Awards 2017
Urban Awards 2020

Эволюция продукта

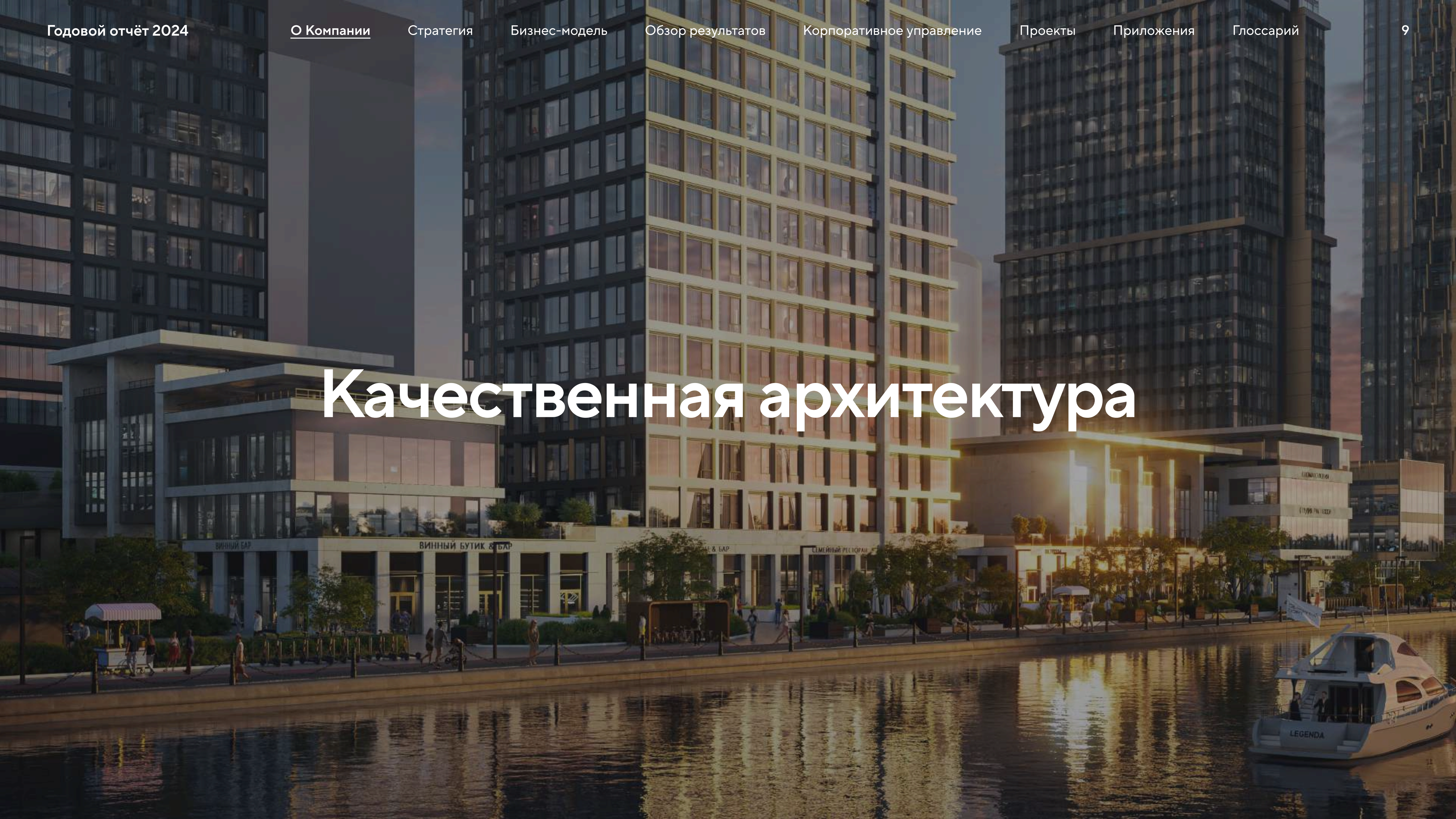
LEGENDA



LEGENDA СЕГОДНЯ ЭТО...



Качественная архитектура

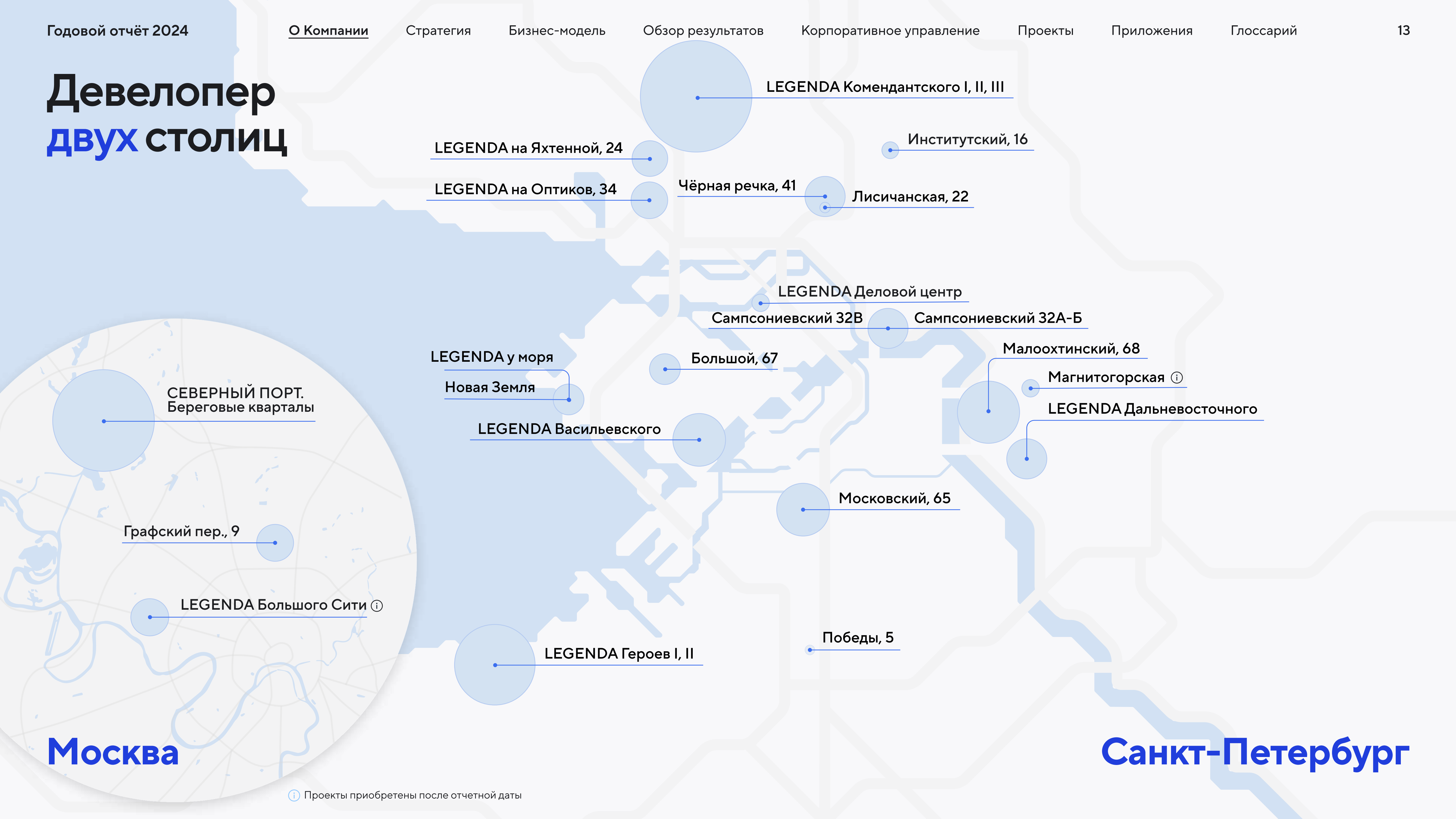


Авторские планировки

Технологически подготовленное пространство

Мультисценарные дворы

Девелопер ДВУХ СТОЛИЦ



Москва

Санкт-Петербург

ⓘ Проекты приобретены после отчетной даты

Стратегия

Продукт — фундамент стратегии	15
Покупатели LEGENDA отмечают продукт	16
Стратегия LEGENDA	17
Приоритетные направления LEGENDA в области устойчивого развития	18



Продукт — фундамент стратегии LEGENDA

Готовые дома – наша визитная карточка.
Мы создаем впечатления.

Уникальный продукт

Желание и умение создавать уникальные качественные решения, развивающие отрасль и городскую среду.

Продукт LEGENDA сегодня: дизайнерские квартиры, трехмерная квартирография, компонентная модель двора, выразительная архитектура.

Вызов себе и рынку

Каждый новый проект — развитие собственной планки качества, а продуктовые стандарты, созданные LEGENDA, со временем становятся новой нормой рынка.

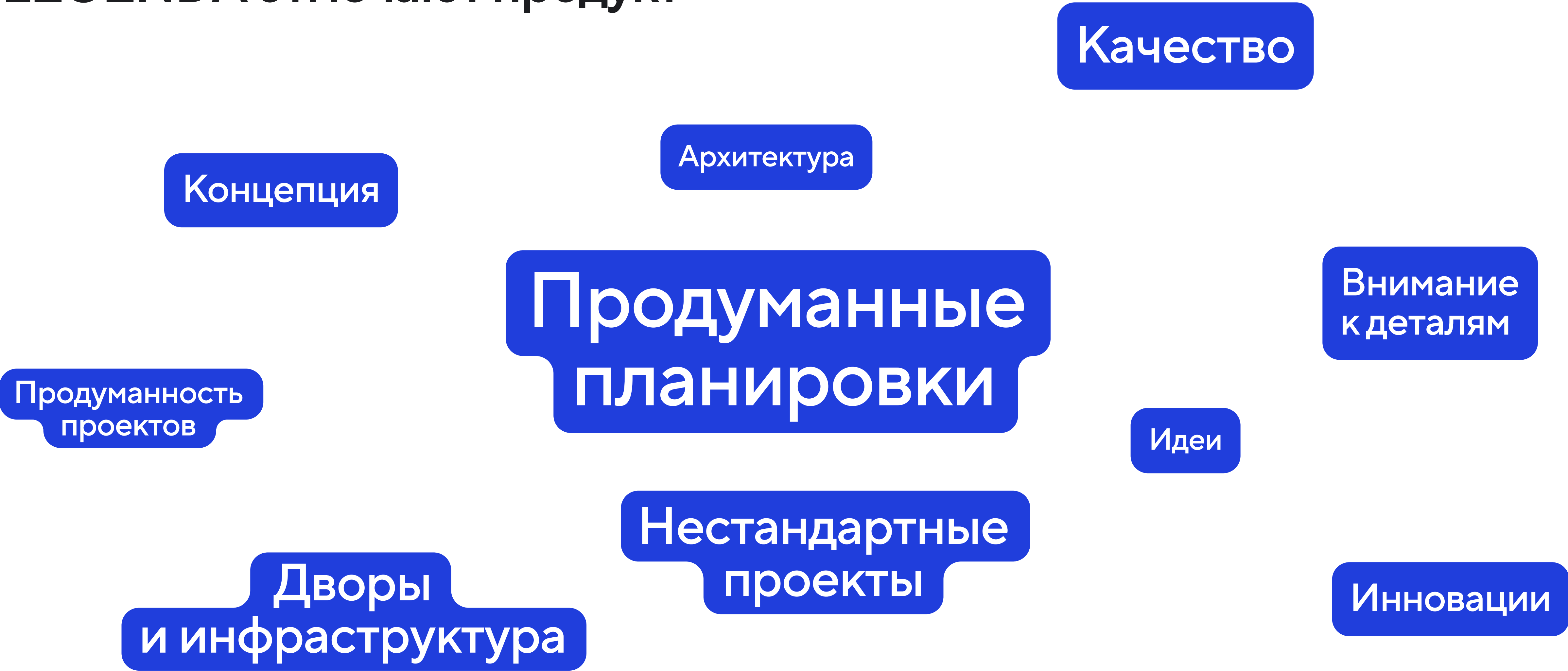
Мы используем успешный опыт уже реализованных проектов и внедряем новые, современные решения.

Амбиции

Более 40 российских и зарубежных наград на значимых архитектурных, урбанистических, рекламных премиях.

- Best for Life Design Awards
- Europe Property Awards
- Green Standart Awards
- Urban Awards
- WOW Awards
- КАИССА

Более 60% покупателей
LEGENDA отмечают продукт



Стратегия LEGENDA

Развитие качественной жилой среды
— основа стратегии устойчивого развития LEGENDA.

Миссия

↗

Создавать условия для свободы самоопределения каждого человека.

Стратегическая цель

↗

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

Направления стратегии

↗

01	02	03	04
Непрерывное развитие продукта	Качественный баланс портфеля проектов	Управление экономикой проекта	Развитие направлений сопровождающих жильё
Создание решений, опережающих ожидания рынка и удовлетворяющих запросам клиента	Баланс ассортимента предложения в разных сегментах, бюджетах, планировках и типах квартир	Выстраивание эффективных бизнес-процессов в целях эффективного управления рисками	Создание в проектах уникальной multifunctional <u>коммерческой среды</u> , обеспечивающей коммерческую эффективность
Высокое качество строительства	Региональная диверсификация	Развитие инструментов и условий финансирования	Высокий уровень комфорта в управлении недвижимостью
Поиск и внедрение proptech	Контроль ротации проектов и баланса потоков ликвидности		

Приоритетные направления LEGENDA 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.

LEGENDA строит школы, ДОУ, ЦДЮТТ и развивает улично-дорожную сеть в локации проектов.

Разработка, внедрение и применение информационных технологий

Проектирование и строительство осуществляются с использованием современных цифровых технологий.

В проектах LEGENDA внедряется цифровая экосистема здания, предназначенная для централизованного управления инженерными сетями и передачи данных с использованием IP-технологий для многоквартирных домов. Это способствует созданию более комфортной среды проживания.

Качество архитектуры и планировки участка

Архитектурный облик домов взаимодействует с окружающей средой, учитывает особенности локации.

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

Экология и качество в строительстве и эксплуатации недвижимости

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

Собственная управляющая компания обеспечивает высокие стандарты управления объектами LEGENDA на стадии эксплуатации.

Комфорт и экология внутренней среды

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

Эффективность использования ресурсов

LEGENDA предъявляет высокие требования к организации строительства и применяет ресурсосберегающие технологии и материалы: теплосберегающие решения фасада, теплоизолированные профили, датчики погодного регулирования, программные таймеры и датчики движения, ИПУ и пр.

Эффективная бизнес-модель

Ключевые принципы бизнес-модели LEGENDA

Эффективная реализация всей адресной программы согласно утверждённой стратегии

Автономность реализации каждого проекта

Достижение запланированных результатов по каждому проекту

Наши ресурсы



Новаторский подход к проектированию

Экспертиза рынка

Опытная команда профессионалов

Высокие стандарты строительства

Диверсифицированные источники финансирования

Эффективный риск-менеджмент

Создание стоимости

LEGENDA проводит тщательный анализ, оценивая возможные риски, выбирая участок под проект, а не формируя земельный банк с высоким риском ликвидности.

Собственная управляющая компания LEGENDA Comfort обеспечивает высокий стандарт качества управления объектами на стадии эксплуатации.



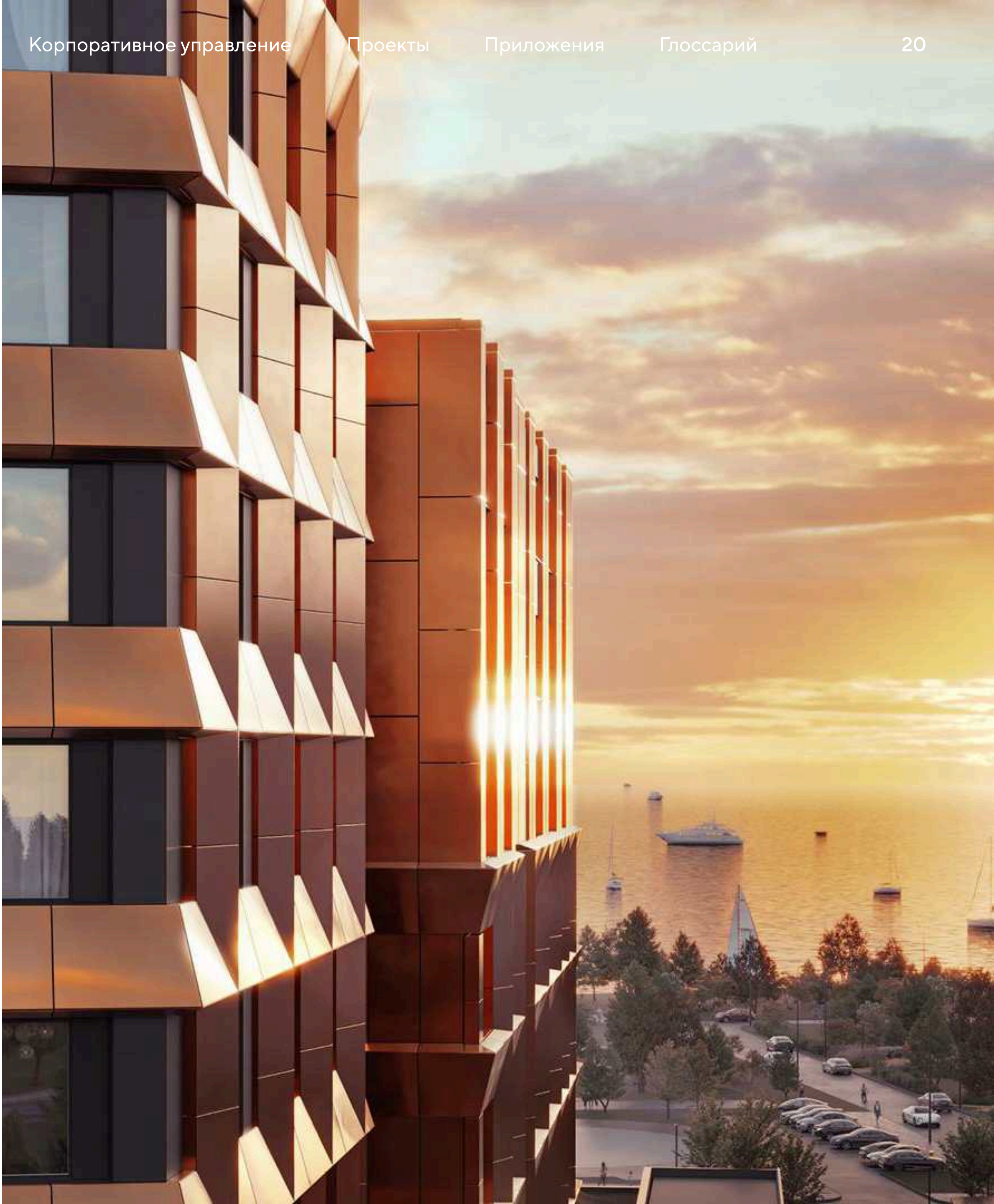
Проектные решения учитывают современные подходы к созданию городской среды и обеспечивают широкую вариативность планировок в функционале, комфорте, бюджете.

Портфель проектов создает единую продуктовую линейку, сбалансированный ассортимент предложения благодаря уникальности каждого проекта по концепции, структуре квартирографии и ассортименту планировочных решений.

Проектирование и строительство — с использованием технологий информационного моделирования. В проектах внедряется цифровая экосистема здания.

Обзор результатов

Ключевые события 2024 года	21
Качественный рост портфеля проектов	22
Диверсификация продаж	23
Положительная динамика выручки и EBITDA	24
Динамика долга пропорциональна росту размера компании	25
Снижение долговых метрик	26
Развитие инструментов финансирования	27



Ключевые события 2024 года

Запуск проекта в Москве



В 2024 году LEGENDA начала строительство первого проекта в Москве — «Северный Порт. Береговые кварталы». Это часть масштабного проекта по редевелопменту и освоению территории Северного речного порта в исполнении LEGENDA.

Проект будет реализован в три очереди на территории 7,8 га, общая площадь проекта составит порядка 330 тыс. м².

[Подробнее о проекте.](#)

Масштабный проект в Санкт-Петербурге

«LEGENDA Васильевского» - новый проект Компании в трендовом районе в шаге от Финского залива. Реализация проекта будет осуществляться в несколько этапов.

[Подробнее о проекте.](#)

Новые инструменты финансирования



В 2024 году LEGENDA активно внедряла новые инструменты финансирования.

Среди них — первый в России выпуск ЦФА устойчивого развития на платформе А-Токен — это значимый этап развития рынка. В ЦФА устойчивого развития интегрировано финансирование не только инвестиций в зеленое строительство, но и новые технологии в области недвижимости.

И новый финансовый инструмент приобретения недвижимости для инвесторов ЦФА на платформе Токеон — SMART ЦФА. При приобретении ЦФА Компании предоставляются эксклюзивные условия покупки недвижимости в проектах LEGENDA со скидкой от стоимости приобретенных ЦФА.

Завершение строительства 3-х объектов

Компания завершила строительство трех проектов и раскрыла эскроу счета по ним — «Малоохтинский, 68», «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22».

Новые площадки в Санкт-Петербурге

Портфель проектов за год увеличился на 20% благодаря инвестициям в земельные участки для строительства [жилых комплексов](#) и [бизнес-центра](#) в Санкт-Петербурге.

АКРА улучшило прогноз по рейтингу

Прогноз по рейтингу «позитивный» благодаря растущим операционным и финансовым результатам, диверсификации портфеля проектов и улучшению оценки долговой нагрузки.

[Подробнее.](#)

Качественный рост портфеля проектов

1,2 млн м²

портфель проектов
в строительстве
и проектировании

+20%

рост портфеля проектов
в 2024 году

⚡ Фокус на подготовленные участки с РНС

В 2024 году LEGENDA приобрела два земельных участка:

Участок площадью 0,7 га в одной из самых престижных локаций Санкт-Петербурга — на набережной Адмирала Лазарева, для строительства бизнес-центра класса «А» площадью 31 тыс. м².

Участок площадью 10,7 га в локации морской набережной Василеостровского района Санкт-Петербурга. LEGENDA реализует проект строительства жилых комплексов в 2 этапа, старт первого проекта «Новая Земля» запланирован на первую половину 2025 года.

ТОП 20[ⓘ]

застройщиков Санкт-Петербурга
по объему текущего
строительства

Проекты высокого ценового сегмента

LEGENDA занимает 3-е место по продажам в высоких бюджетах (от 20 млн руб.) в Санкт-Петербурге с долей более 10%. ⓘ

Москва & Санкт-Петербург

Проекты в наиболее ёмких, устойчивых и маржинальных регионах.

Диверсификация продаж за счет выхода в Москву

x1,7 рост продаж

Продажи LEGENDA в 2024 году составили порядка 32 млрд руб., достигнув плановый показатель и превысив значение 2023 года в 1,7 раза.

Благодаря успешному выходу на рынок Москвы с дебютным проектом «Северный порт. Береговые кварталы» Компания увеличила ёмкость рынка и реализовала дополнительные продажи на более 12 млрд руб. при сохранении спроса в Санкт-Петербурге.

Успешный старт новых проектов в Москве и Санкт-Петербурге и динамика продаж строящегося жилья подтвердили наличие отложенного спроса на качественное жилье в востребованных локациях.

Средняя цена 1 м² жилья по всему портфелю проектов выросла на 18% год к году и составила 375 тыс. руб., средний чек сделки — 22 млн руб.

Москва



Проект LEGENDA «Северный порт. Береговые кварталы» на протяжении года стабильно удерживал позицию в ТОП-20 проектов Москвы по объёму выручки с долей 0,9%. ⓘ

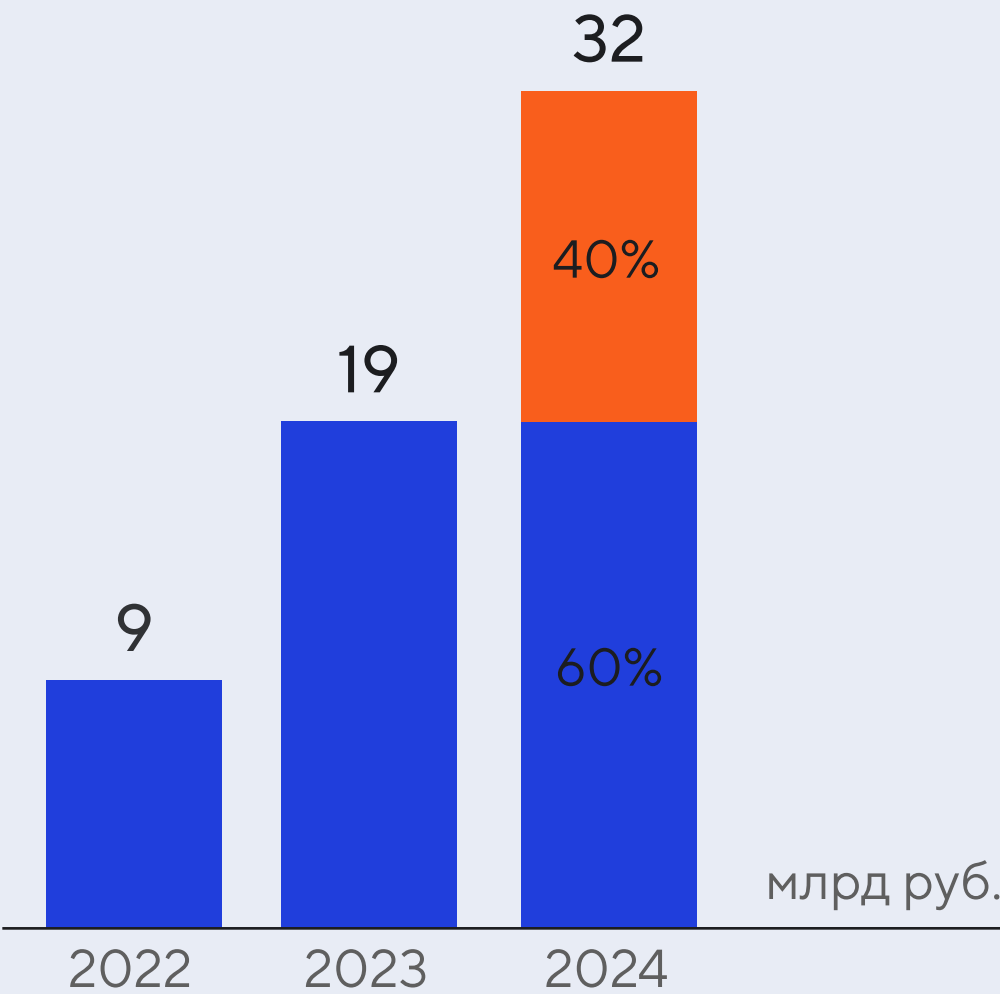
Санкт-Петербург



LEGENDA заняла 7-е место в рейтинге девелоперов по объёму продаж жилья в Санкт-Петербурге с долей рынка 3,8% по всем сделкам. ⓘ

Продажи (заключенные договоры)

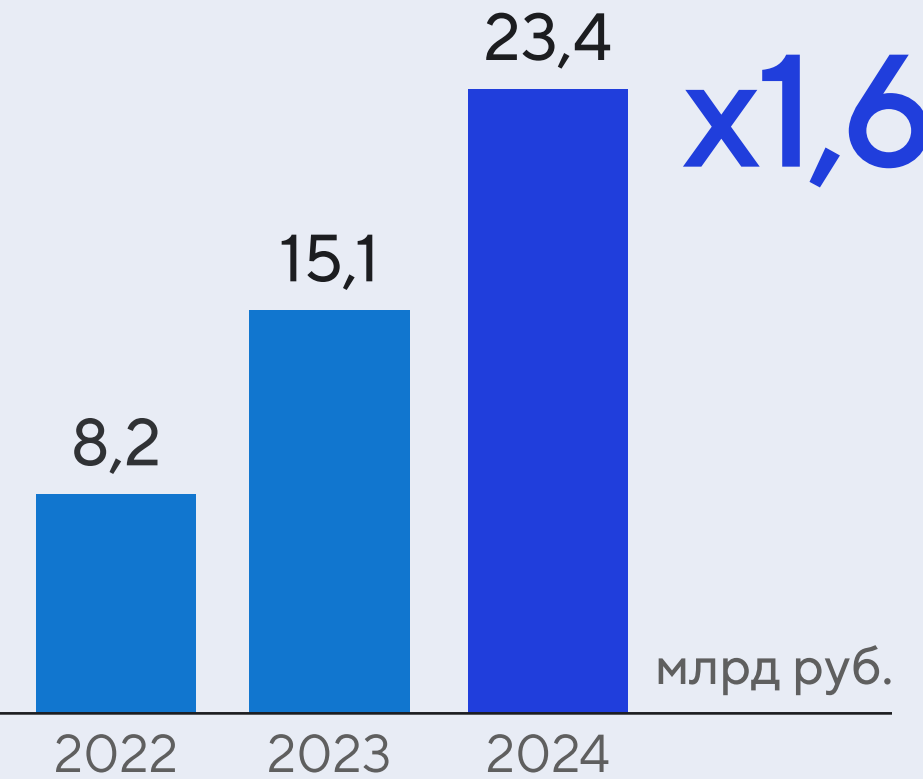
- Москва
- Санкт-Петербург



Положительная динамика выручки и EBITDA

LEGENDA продемонстрировала в 2024 году положительную динамику финансовых показателей по МСФО за счёт укрепления своих позиций в Москве, роста земельного банка, а также завершения строительства нескольких проектов на эскроу.

Консолидированная выручка ⓘ



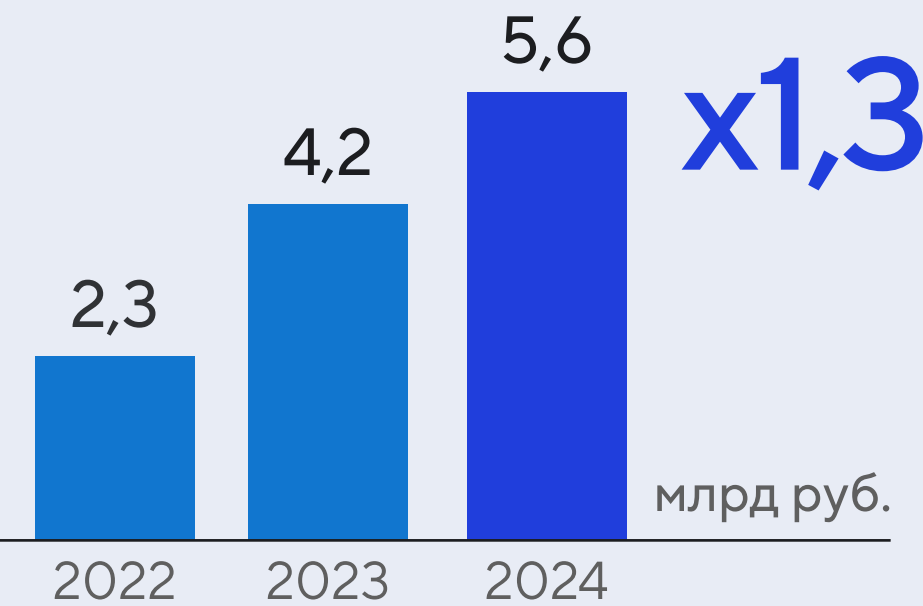
Консолидированная выручка в 2024 году выросла в 1,6 раза.

Драйвером роста стали запуск проекта в Москве «Северный порт. Береговые кварталы» и завершение строительства трех проектов в Санкт-Петербурге: «Малоохтинский, 68», «Черная речка, 41», «Лисичанская, 22».

EBITDA

достигла 5,6 млрд руб.
в 2024 году, увеличившись за отчетный год в 1,3 раза.

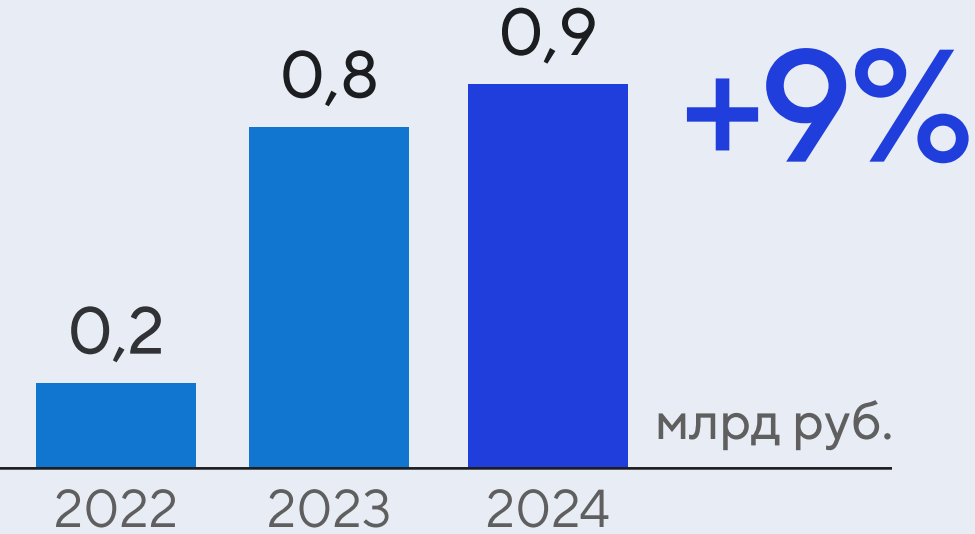
Рентабельность EBITDA – 24%.



Чистая прибыль

в 2024 году составила 0,9 млрд руб.

Нераспределенная прибыль с учетом принятого в отчетном году решения о распределении дивидендов на конец 2024 года составила 3,8 млрд руб.

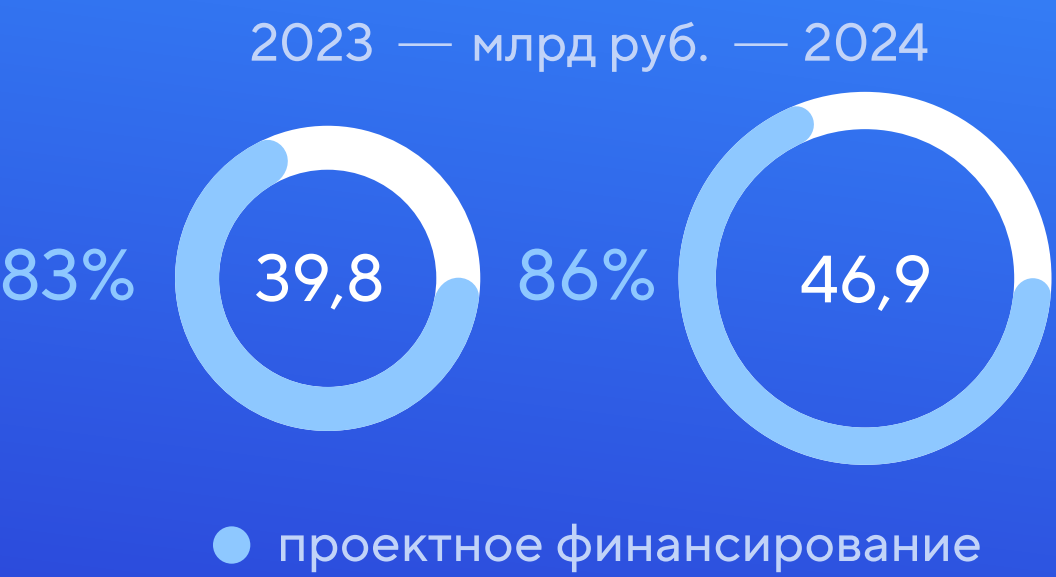


ⓘ Компания признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Динамика долга пропорциональна росту размера компании

Общий долг ⁱ

вырос на 18% за счёт пополнения портфеля проектов и финансирования строительства объектов на эскроу. Гашение такого долга осуществляется после ввода объектов в эксплуатацию из накопленных средств на счетах эскроу.

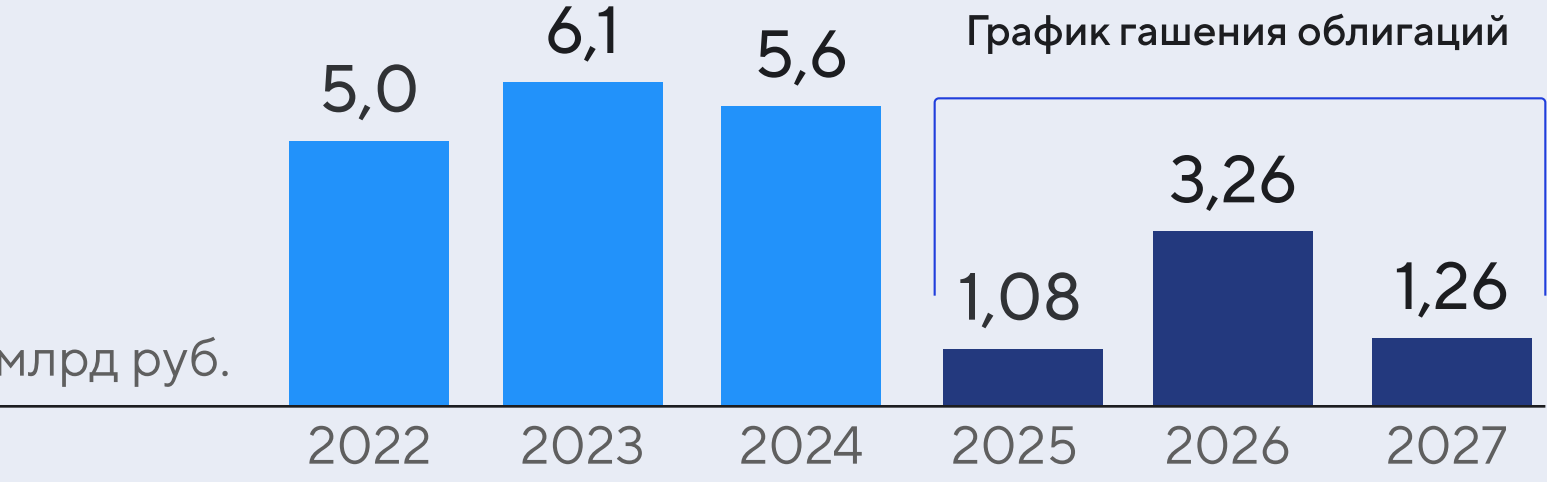


Проектное финансирование [↗]



Облигации [↗]

На конец года в обращении находятся три облигационных займа. Долг по облигациям составил 5,6 млрд руб., что соответствует уровню 2023 года. При этом доля обслуживаемого долга в привлеченном финансировании снижается.



ЦФА [↗]

В 2024 году LEGENDA разместила новые ЦФА:

- первые в России ЦФА устойчивого развития на платформе А-Токен объёмом 1 млрд руб. на срок 1,5 года.
- SMART ЦФА (новый финансовый инструмент приобретения недвижимости) на платформе Токеон.

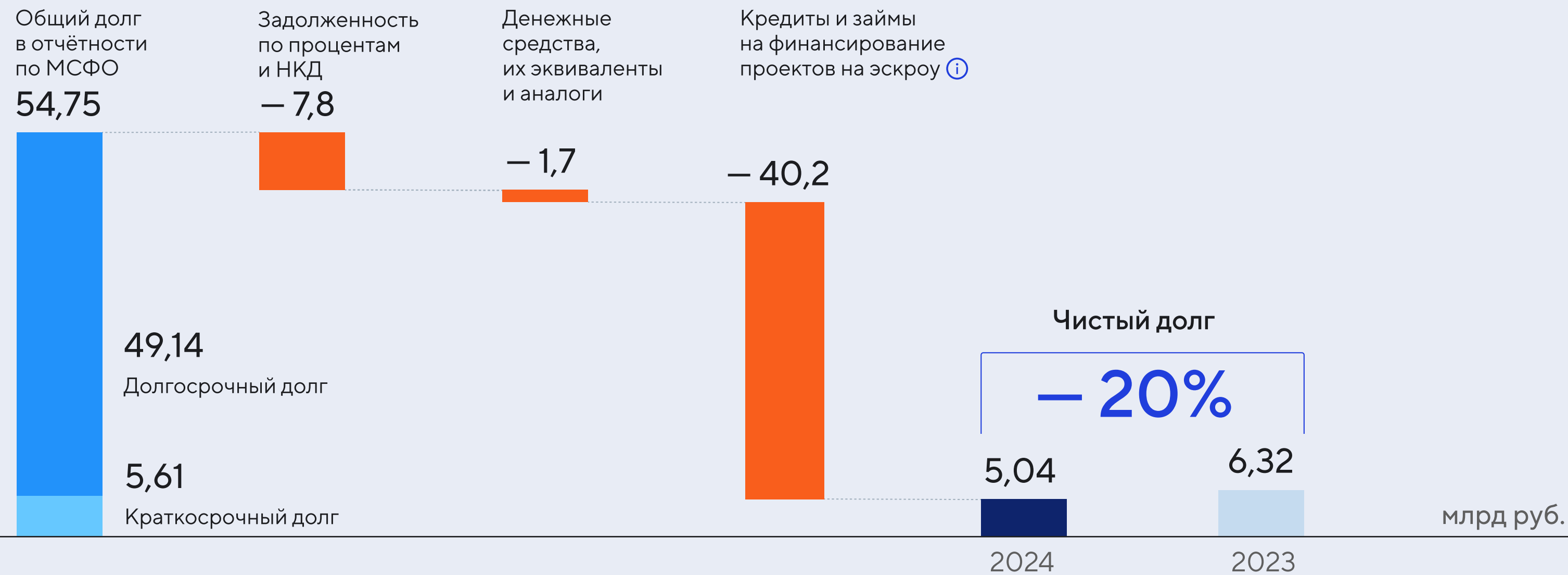
ЦФА — это инструмент для инвестиций на базе современных технологий, блокчейна и смарт-контрактов открывает новые инвестиционные горизонты на финансовом рынке.

ⁱ Общий долг рассчитан как долг по кредитам и займам по данным отчетности МСФО без учета задолженности по процентам и НКД

Снижение долговых метрик на фоне роста финансовых показателей

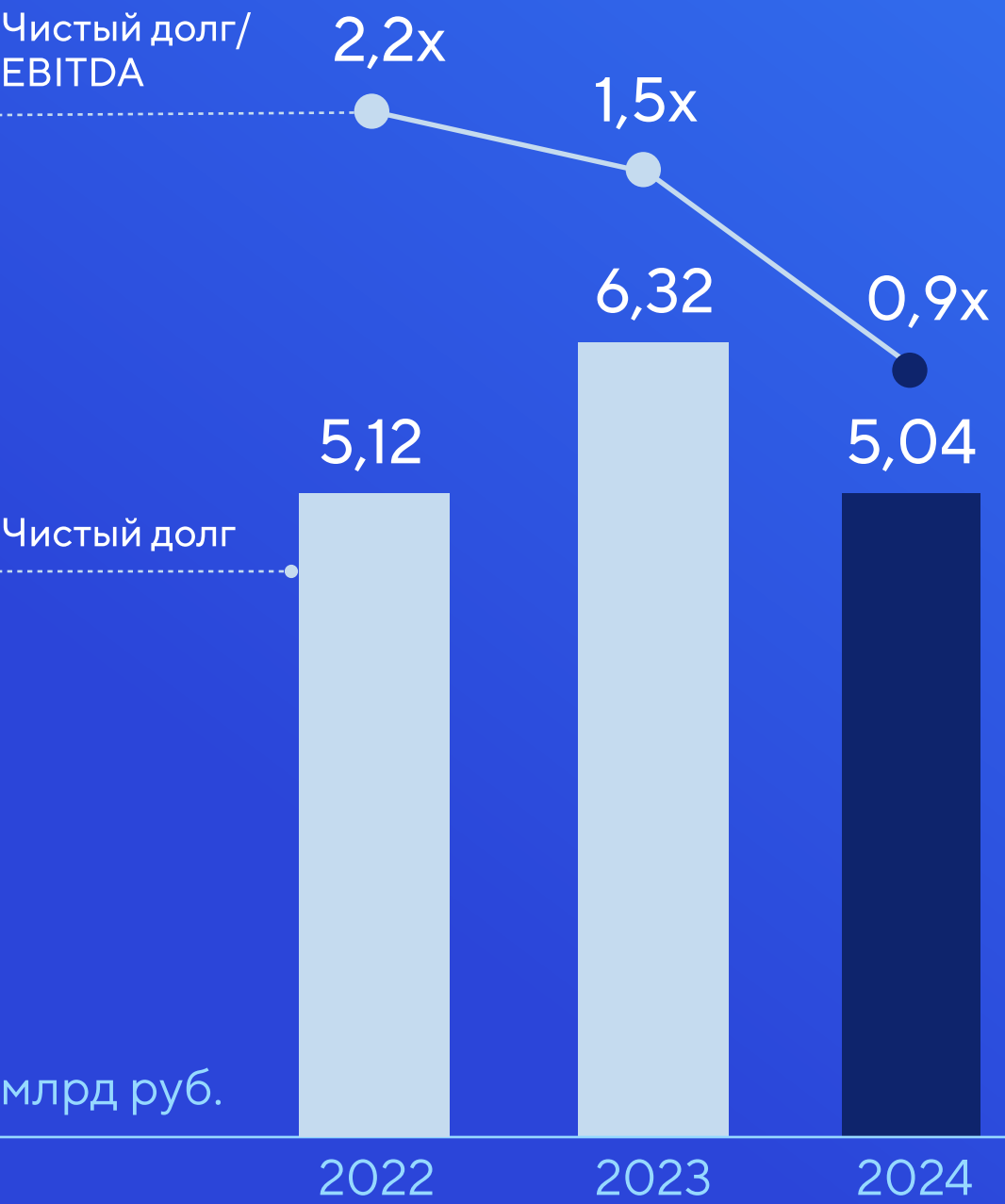
Чистый долг

Чистый долг на конец 2024 года снизился на 20% и составил 5,0 млрд руб., что обусловлено ростом запаса ликвидности в связи с раскрытием эскроу-счетов по завершенным проектам. Поступления от раскрытия счетов эскроу в 2024 году составили 32 млрд руб.



Чистый долг / EBITDA

0,9x



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

Развитие инструментов финансирования

2023

Зелёный облигационный заем

LEGENDA первой из застройщиков жилой недвижимости выпустила зеленые облигации в мае 2023 года.

Зеленый заем стал кульминацией полугодовой работы девелопера совместно с ДОМ.РФ в рамках пилотной оценки одного из жилых комплексов LEGENDA по «зеленому» ГОСТ Р.

Эксперт РА подтвердил соответствие выпуска и Проекта принципам зеленых облигаций (GBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) по категории «Энергоэффективность», а также соответствие критерию 3.4 «Строительство энергоэффективных зданий и сооружений» национальной таксономии зеленых проектов.

2024

ЦФА устойчивого развития ^①

В июле 2024 года LEGENDA разместила первые в России ЦФА устойчивого развития на платформе А-Токен (Альфа-Банк). В ЦФА устойчивого развития интегрировано финансирование не только инвестиций в зеленое строительство, но и современные цифровые технологии в области недвижимости.

Впервые Эксперт РА выразил независимое мнение о соответствии цифровых финансовых активов принципам и стандартам устойчивого развития Международной ассоциации рынков капитала (ICMA).

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

Строительство зелёных, энергоэффективных зданий, разработка и внедрение информационных технологий — приоритетные направления деятельности Компании.

!

Создан Комитет по устойчивому развитию

Утверждены:

• Концепция зеленых облигаций

• Концепция устойчивого финансирования

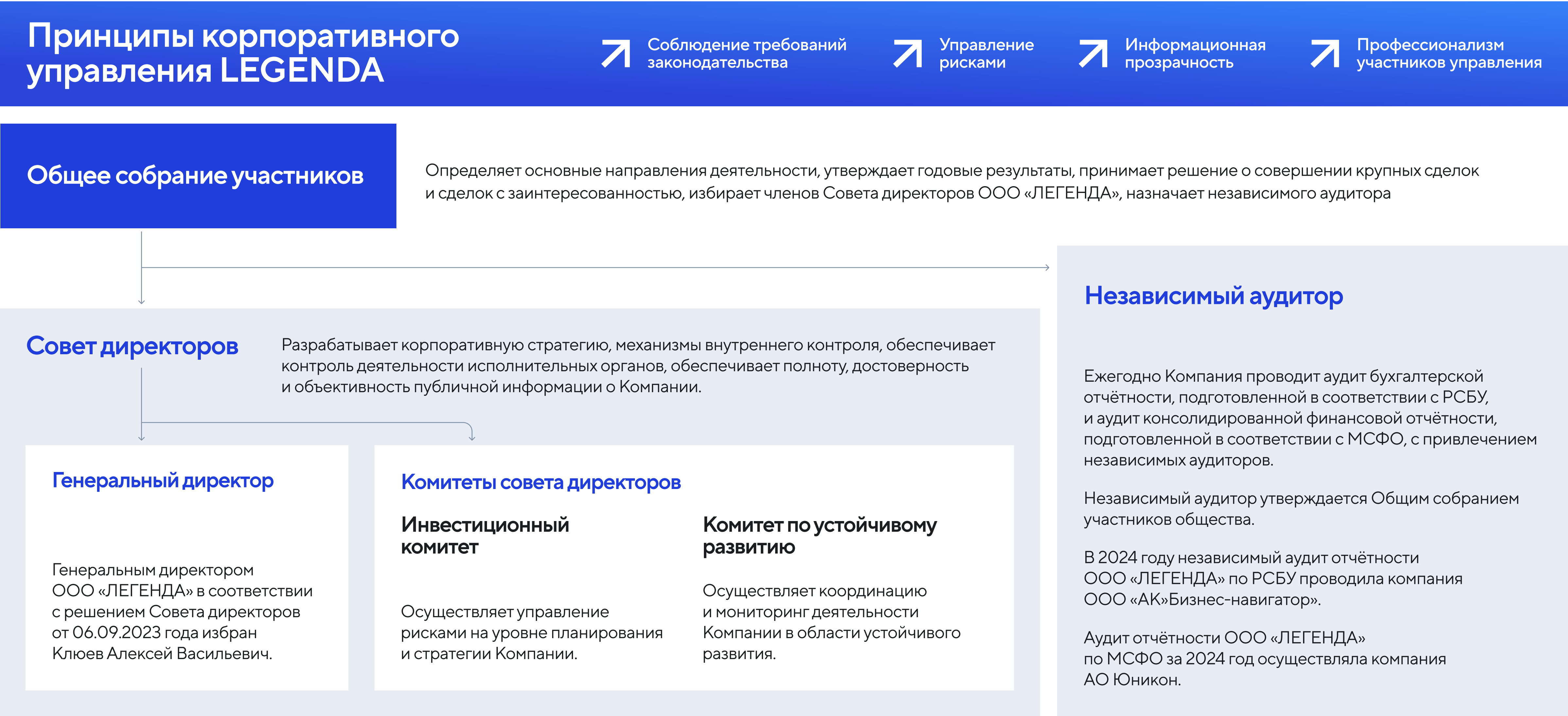
i ЦФА устойчивого развития отмечены «серебром» в номинации «Практики государственного и корпоративного управления и финансирования в сфере климата» на III международном климатическом конкурсе «Зелёная Евразия» в рамках Евразийского экономического форума-2025 в Минске.

Корпоративное управление

Эффективная система корпоративного управления	29
Вертикально-интегрированная структура LEGENDA	30
Управление рисками	31



Эффективная система корпоративного управления



Вертикально-интегрированная структура LEGENDA

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

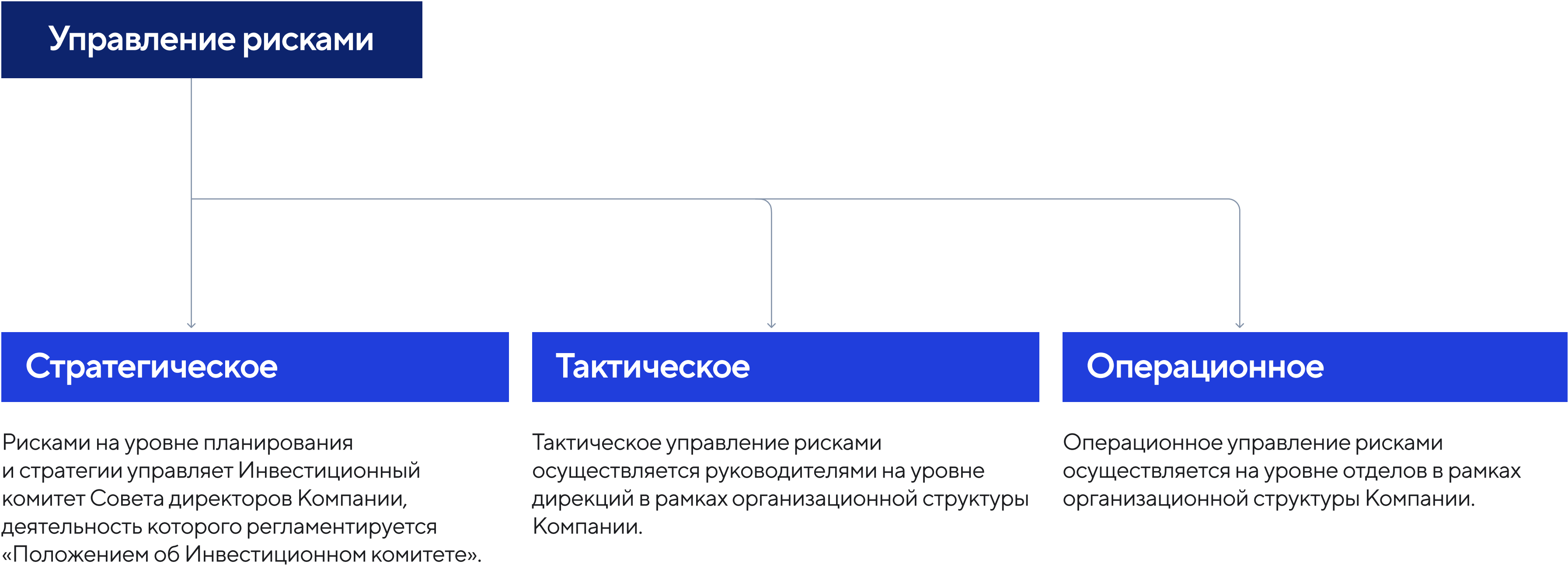


Управление рисками

Система управления рисками призвана:

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

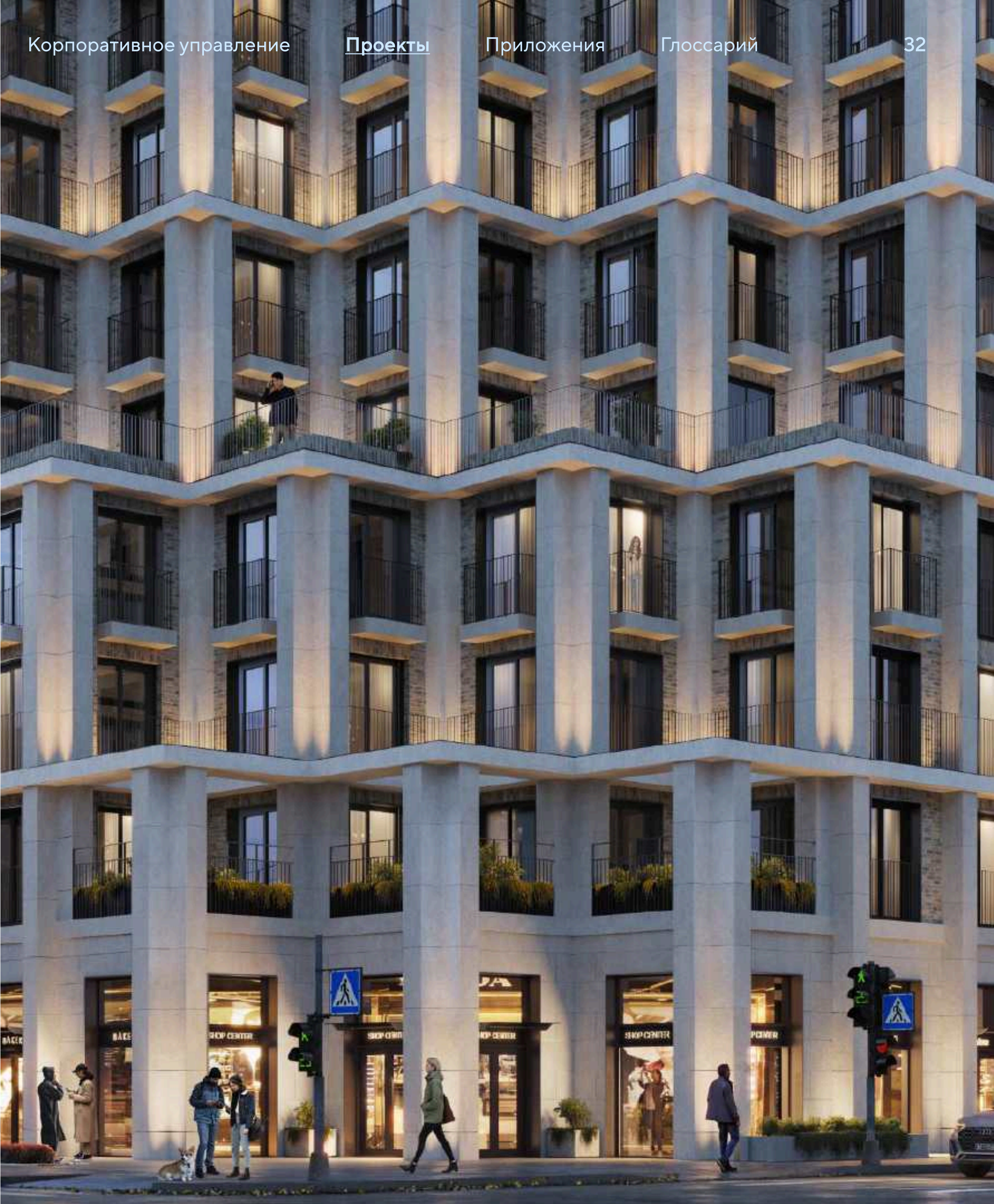
Управление рисками в Компании комплексно реализовано на всех уровнях принятия решений: стратегическом, тактическом, операционном.



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

Проекты

Портфель проектов	33
Сампсониевский, 32	34
Большой, 67	35
LEGENDA Васильевского	36
Новая Земля	37
Северный порт. Береговые кварталы	38
Деловой центр в Москве	39



1,2 млн м²
в строительстве
и проектировании



📍 Санкт-Петербург

Сампсониевский, 32

Жилой комплекс на Большом Сампсониевском проспекте г. Санкт-Петербурга — это современное переосмысление Выборгского района. Чистота архитектурных форм, уникальный каскадный фасад создают на этой стороне набережной новый визуальный контекст.

В проекте представлена богатая коллекция авторских планировок, безупречно объединяющих в себе функцию и эстетику.

Площадь жилья — 36 тысяч м²
(590 квартир)

Ввод в эксплуатацию — 4 квартал 2026

Площадь коммерции — 3,5 тысячи м²

Класс энергоэффективности — А

ДООУ на 80 мест

Количество машино-мест — 298 шт.

Кредитор проекта — Сбербанк

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф:
ID дома: [51069](#), ID дома: [51068](#)
[Подробнее о проекте](#)

📍 Санкт-Петербург

Большой, 67

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

Более 50 планировочных решений. Каждая 3-я квартира уникальна.

В жилом комплексе есть квартиры с угловыми и фронтальными террасами, двухуровневые квартиры, эркеры и французские балконы.

Площадь жилья — 12 тысяч м²
(146 квартир)

Площадь коммерции — 1,7 тысячи м²

Количество машино-мест — 99 шт.

Ввод в эксплуатацию — 2 квартал 2025

Класс энергоэффективности — А

Кредитор проекта — Совкомбанк

Проектная декларация размещена на сайте [наш.дом.рф](#):
ID дома: 40289
[Подробнее о проекте](#)





📍 Санкт-Петербург

LEGENDA Васильевского

Масштабный жилой кластер в минутной доступности от Финского залива жилой площадью порядка 100 тысяч м² в историческом центре Санкт-Петербурга, на Кожевенной линии, напротив главного креативного хаба города – «Севкабель Порт». Как и окружение, проект соединит различные стили жизни, виды досуга и способы коммуникации в духе времени.

Проект будет реализован в несколько очередей.

Площадь жилья — 97 тысяч м²
(порядка 2 300 квартир)

Площадь коммерции — 9 тысяч м²

ДОУ на 140 и 75 мест

Школа на 550 мест

Количество машино-мест — 907 шт.

Ввод в эксплуатацию — 4 квартал 2027 ⓘ

Класс энергоэффективности — А+

Кредитор проекта — ДОМ.РФ

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф:
ID дома: [64489](#), ID дома: [60634](#), ID дома: [60633](#), ID дома: [59306](#), ID дома: [59305](#)
[Подробнее о проекте](#)

ⓘ Срок ввода в эксплуатацию очередей проекта, по которым опубликованы проектные декларации (ID дома: 64489, 60634, 60633, 59306, 59305).

📍 Санкт-Петербург

Новая Земля

Это первая очередь проекта LEGENDA в локации морской набережной Васильевского острова, где уже сегодня формируется многообещающее и перспективное место для жизни и инвестиций.

В проекте представлен абсолютно новый продукт: квартиры с принципами отельного проектирования. Это идеологически новый подход к ассортименту планировочных решений, сочетающих функциональность и авторские дизайн-приёмы.

Площадь жилья — 59 тысяч м² (1887 квартир)	Количество машино-мест — 1155 шт.
Площадь коммерции — 3,7 тысяч м²	Ввод в эксплуатацию — 4 квартал 2028
Детский сад на 140 мест	Класс энергоэффективности — В
Школа на 1650 мест	

Кредитор проекта — ВТБ

Проектная декларация размещена на сайте [наш.дом.рф](#):
ID дома: [64147](#)
[Подробнее о проекте](#)





📍 Москва

Северный порт. Береговые кварталы

Проект комплексного редевелопмента территории Северного Речного порта на Ленинградском шоссе в г. Москва создает 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.

Площадь жилья — 189 тысяч м²
(порядка 3 000 квартир)

Количество машино-мест — 1 600 шт.

Площадь коммерции — 19 тысяч м²

Ввод в эксплуатацию — 1 квартал 2028 ⓘ

ДООУ на 350 мест

Класс энергоэффективности — А

БНК на 425 мест

Кредитор проекта — Сбербанк

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф:
ID дома: [58256](#)
[Подробнее о проекте](#)

ⓘ Срок ввода в эксплуатацию очередей проекта, по которым опубликованы проектные декларации (ID дома: 58256).

📍 Москва

Деловой центр в Москве

В рамках комплексного редевелопмента территории Северного Речного порта и строительства проекта «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ. Береговые кварталы» Компания реализует проект строительства многофункционального общественно-делового комплекса.

Общая площадь — 24 тысячи м²

Ввод в эксплуатацию — 4 квартал 2026

Класс энергоэффективности — А

Кредитор проекта — ДОМ.РФ

Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф:
ID дома: [61290](#)



Приложения

Информация об ООО «ЛЕГЕНДА»	41
Дочерние общества ООО «ЛЕГЕНДА»	42
Консолидированный отчёт о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год по МСФО	43
Консолидированный отчет о движении денежных средств по МСФО	44
Консолидированный отчет о финансовом положении по МСФО	45
Консолидированный отчет об изменениях в капитале по МСФО	46



Информация об ООО «ЛЕГЕНДА»

Полное наименование

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

Данные о государственной регистрации

ОГРН юридического лица: 1107847309063
Дата государственной регистрации: 20.09.2010 г.
Наименование регистрирующего органа, внёсшего 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: +7 (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, размещённых и (или) размещаемых им ценных бумаг:
<https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37392>
<https://investment.legenda-dom.ru/>

Краткое наименование

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

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».

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 отчётный год.
Расчёт показателей для настоящего отчёта осуществлялся на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчётности ООО «ЛЕГЕНДА» по РСБУ.

Показатель	2022	2023	2024
Чистые активы, тыс. руб.	733 135	813 360	576 243
Уставный капитал, тыс. руб.	550 000	550 000	550 000

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.

Дочерние общества ООО «ЛЕГЕНДА»

	2023	2024		2023	2024
ООО «ЛЕГЕНДА МОСКОВСКОГО»	100%	100%	ООО «ТАКТИКА»	100%	100%
ООО «ЛЕГЕНДА ДОМ»	100%	100%	ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»	100%	100%
ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ»	100%	100%	АО «ВАРИАТОР»	100%	100%
ООО «СПЕЦАВТОПАРК»	100%	100%	ООО «КОМЕТА»	100%	100%
ООО «ЛЕГЕНДА СМАРТ»	100%	100%	ООО «КАПЕЛЛА»	100%	100%
ООО «ЛЕГЕНДА ИНСТИТУТСКОГО»	100%	100%	ООО «ЛЕГЕНДА ВАСИЛЬЕВСКОГО»	100%	100%
ООО «ЛЕГЕНДА КОНСТРАКШН»	100%	100%	ООО «ЛЕГЕНДА. ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР. СПБ» ⓘ	100%	100%
ООО «ОРИОН»	99,9%	99,9%	ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 5»	0%	100%
ООО «ПЕГАС»	100%	100%	ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 6»	0%	100%
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА БОЛЬШОГО ПРОСПЕКТА В.О.»	100%	100%	ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»	0%	100%
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ГРАФСКОГО»	100%	100%	ООО «АРТ РУМ»	0%	100%
ООО «СЗ «ЛЕГЕНДА ЧЁРНОЙ РЕЧКИ»	100%	100%	ООО «ЛИДЕР ТРЕЙД»	0%	100%
ООО «КАССИОПЕЯ»	100%	100%	ООО «ЛЕГЕНДА САМПСОНИЕВСКОГО»	100%	100%
ООО «АНТАРЕС»	100%	100%	АО «ЛЕГЕНДА МАЛООХТИНСКОГО»	100%	100%
ООО «АНДРОМЕДА»	100%	100%	ООО «ЛЮМЕН»	100%	100%
ООО «АЛЬТАИР»	100%	100%			

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

	2022	2023	2024
Выручка	8 165 113	15 118 599	23 446 358
Себестоимость продаж	(4 399 435)	(8 795 871)	(14 963 606)
Валовая прибыль	3 765 678	6 322 728	8 482 752
Административные расходы	(526 889)	(621 836)	(973 452)
Коммерческие расходы	(626 856)	(948 700)	(1 494 526)
Прочие доходы	164 599	353 560	568 499
Прочие расходы	(650 074)	(1 064 781)	(1 526 833)
Операционная прибыль	2 126 457	4 040 971	5 056 440
Финансовые доходы	272 547	376 038	593 036
Финансовые расходы	(2 150 442)	(3 412 687)	(4 287 890)
Прибыль о налогообложения	248 562	1 004 322	1 361 586
Расходы по налогу на прибыль	(49 713)	(200 865)	(487 655)
Прибыль за год	198 849	803 457	873 931
Итого совокупный доход за год	198 849	803 457	873 931

Консолидированная финансовая отчётность по МСФО и аудиторское заключение за 2024 год

Консолидированная финансовая отчётность ООО «ЛЕГЕНДА» и его дочерних компаний за 2024 год, подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (МСФО), совместно с аудиторским заключением размещена:

- на сайте ООО «ЛЕГЕНДА» по [ссылке](#)
- на странице ООО «ЛЕГЕНДА» на сайте раскрытия корпоративной информации по [ссылке](#)

Финансовая отчётность по РСБУ и аудиторское заключение за 2024 год

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

- на сайте ООО «ЛЕГЕНДА» по [ссылке](#)
- на странице ООО «ЛЕГЕНДА» на сайте раскрытия корпоративной информации по [ссылке](#)

Консолидированный отчёт

о движении денежных средств по МСФО

	2022	2023	2024		2022	2023	2024
Потоки денежных средств от операционной деятельности				Потоки денежных средств от финансовой деятельности			
Поступления от продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг	3 481 553	1 974 003	7 713 914	Поступления в виде кредитов и займов	12 256 040	18 562 693	16 673 633
Платежи поставщикам товаров, работ, услуг	(11 610 643)	(10 231 492)	(13 592 229)	Поступления от выпуска облигаций	-	2 514 802	1 999 750
Возврат аванса (аванс) на приобретение земельного участка	1 404 325	-	-	Возврат кредитов и займов	(1 174 883)	(1 269 740)	(3 093 475)
Приобретение земельного участка	-	(7 286 524)	(2 163 644)	Погашение облигаций	(1 280 000)	(1 520 000)	(2 529 444)
Платежи работникам или в интересах работников	(947 327)	(1 048 817)	(1 385 774)	Проценты выплаченные	(77 856)	(65 626)	(359 497)
Прочие денежные платежи по операционной деятельности	(323 846)	(400 889)	(468 554)	Выплаченный НКД	(641 184)	(668 427)	(1 032 835)
Прочие поступления от операционной деятельности	21 905	9 211	24 067	Выплаты участникам	(40 200)	(89 385)	(881 703)
Налог на прибыль (уплата)	(24 818)	(206 851)	(135 637)	Прочие поступления/(платежи)	-	(226)	33 910
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(7 998 851)	(17 191 359)	(10 007 857)	Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	9 041 917	17 464 091	10 810 339
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности				Чистый приток/(отток) денежных средств из-за приобретения компаний	-	-	3 579
Платежи на приобретение акций других организаций/ (долей в организации)	-	-	(468 573)	Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(4)	4	10
Платежи на приобретение основных средств	-	-	(1 224 100)	Чистое (снижение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов	343 952	(359 181)	1 372 254
Выдача займов	(2 098 221)	(1 073 747)	(1 253 732)	Денежные средства и их эквиваленты на начало года	284 552	628 504	269 323
Возврат займов	1 387 564	421 281	3 285 827	Денежные средства и их эквиваленты на конец года	628 504	269 323	1 641 577
Проценты полученные	11 543	20 549	226 760				
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(699 114)	(631 917)	566 183				

Консолидированный отчёт о финансовом положении по МСФО

	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2024		31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2024
Активы							
Внеоборотные активы				Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	3 311 705	4 038 215	3 787 433
Основные средства	293 190	483 919	1 968 434	Итого капитал	4 374 689	5 101 199	4 850 417
Нематериальные активы	23 049	19 396	81 239	Обязательства			
Активы в форме прав пользования	178 005	192 082	364 066	Долгосрочные обязательства			
Дебиторская задолженность	-	314 531	-	Займы полученные	21 850 836	25 803 458	49 137 832
Финансовые активы	121 794	758 119	737 215	Отложенные налоги	817 411	932 743	1 310 547
Итого внеоборотные активы	616 038	1 768 047	3 150 954	Обязательства по аренде	-	97 913	250 455
Оборотные активы				Итого долгосрочные обязательства	22 668 247	26 834 114	50 698 834
Запасы	21 376 539	28 674 977	51 983 595	Краткосрочные обязательства			
Дебиторская задолженность и активы по договорам	9 349 314	24 436 341	25 118 342	Кредиторская задолженность	3 665 266	3 060 020	4 760 793
Финансовые активы	2 037 713	2 245 846	2 597	Займы полученные	1 659 507	16 835 408	5 613 137
Денежные средства и их эквиваленты	628 504	269 323	1 641 577	Обязательства перед дольщиками	1 615 309	5 486 191	15 776 286
Итого оборотные активы	33 392 070	55 626 487	78 746 111	Обязательства по аренде	-	48 684	124 532
Итого активы	34 008 108	57 394 534	81 897 065	Оценочные обязательства	25 090	28 918	73 066
Капитал				Итого краткосрочные обязательства	6 965 172	25 459 221	26 347 814
Уставный капитал	550 000	550 000	550 000	Итого обязательства	29 633 419	52 293 335	77 046 648
Добавочный капитал	512 984	512 984	512 984	ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	34 008 108	57 394 534	81 897 065

Консолидированный отчёт

об изменениях в капитале по МСФО

	Итого собственный капитал	Добавочный капитал	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)
1 января 2023 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 компании	726 510	-	-	726 510
31 декабря 2023 г.	5 101 199	512 984	550 000	4 038 215
Прибыль	873 931	-	-	873 931
Итого совокупный доход за период	873 931	-	-	873 931
Прочие операции с собственниками	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
Итого операции с собственниками компании	(1 124 713)	-	-	(1 124 713)
31 декабря 2024 г.	4 850 417	512 984	550 000	3 787 433

Глоссарий

- Best for Life Design Awards — Бэст фо лайф дизайн эвордс — международная премия в области визуальных коммуникаций, архитектуры, промышленного и продуктового дизайна
 - bnMAP — биэнмэп
 - Design of life — Дизайн ов лайф — Стилз 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
 - Europe Property Awards — Еуропиан Проперти Эвордс — считается самой крупной и престижной премией в сфере недвижимости в Европе
 - Green Standart Awards — Грин Стэндарт Эвордс — Национальная премия зеленого строительства/эксплуатации зданий
- IFRS — англ. International Financial Reporting Standards — Международные стандарты финансовой отчётностиIR — англ. Investor relations — АйАр — Отношения с инвесторами
 - LEGENDA — ЛЕГЕНДА
 - Proptech — англ. property technology — технологии в области недвижимости
 - SMART — Смарт
 - Smart дом — Смарт дом — жилой комплекс, в котором реализованы принципы SMART
 - SMART-планировка — Смарт-планировка — это планировка, в которой при помощи продуманных решений уместается гораздо больше полезных функций
 - TechnoBox — технобокс — технологическая готовность для реализации современного дизайна жизненного пространства
 - Urban Awards — Урбан Эвордс — одна из наиболее знаковых премий на рынке недвижимости России.
 - WOW Awards — Вав Эвордс — премия, определяющая лучшие рекламные и коммуникационные проекты компаний рынка недвижимости, самый эффективный и эффективный креатив отрасли
- АО — акционерное общество
 - БНК — блок начальных классов
 - ДОУ — дошкольное образовательное учреждение
 - ЕРЗ — единый ресурс застройщиков
 - ИПУ — индивидуальный прибор учета
 - КАИССА — профессиональный конкурс в сфере недвижимости, учрежден в 1995 году Ассоциацией риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области
 - МСФО — международные стандарты финансовой отчётности
 - НКД — накопленный купонный доход
 - ОГРН — основной государственный регистрационный номер
 - ООО — общество с ограниченной ответственностью
 - РНС — разрешение на строительство
 - РСБУ — российские стандарты бухгалтерского учёта
 - РФ — Российская Федерация
 - ЦДЮТТ — центр детского (юношеского) технического творчества
 - ЦФА — цифровые финансовые активы

Сокращения

- тыс. — тысяча
- млн — миллион
- млрд — миллиард
- м² — квадратный метр
- пр. — прочее
- шт. — штук
- в т.ч. — в том числе

LEGENDA