

ООО «ЛЕГЕНДА»
001P-01

Профиль эмитента

Объем выпуска: 1,45 млрд руб.**Ставка купона (квартальный): 14% годовых****Срок обращения: 3 года (дюрация 2 года с учетом амортизации с 5-го купонного периода)****Обеспечение:** в форме оферты от бенефициарного владельца Селиванова В.Г., от ООО «ЛЕГЕНДА ИНВЕСТ» и ООО «ЛЕГЕНДА КОМЕНДАНТСКОГО»

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ*

Баланс (млн. руб.)	2018	Доля	2017
Активы	12 221	100,0%	10 463
Внеоборотные активы, в т.ч.:	166	1,4%	127
основные средства	107		118
прочие	59		9
Оборотные активы, в т.ч.:	12 056	98,6%	10 336
запасы	9 062	74,2%	5 739
авансы, выданные под строительство	1 052	8,6%	1 397
ДЗ по договорам долевого участия	1 049	8,6%	966
активы по договорам	418	3,4%	311
денежные средства	334	2,7%	1 556
прочие	141		367
Капитал, в т.ч.:	2 019	16,5%	894
Акционерный капитал	200	1,6%	200
Нераспределенная прибыль	1 819	14,9%	694
Обязательства	9 569	78,3%	6 338
Долгосрочные обязательства, в т.ч.:	3 404	27,9%	2 494
кредиты и займы	2 234	18,3%	2 494
облигации	1 170	9,6%	-
Краткосрочные обязательства, в т.ч.:	6 798	55,6%	7 076
кредиты и займы	47		69
обязательства по облигациям	159		-
КЗ поставщикам и подрядчикам	1 031	8,4%	663
обязательства перед дальщиками	5 087	41,6%	6 094
прочие	474	3,9%	250
Финансовый долг	3 610	29,5%	2 563
Чистый долг	3 276	26,8%	1 007

*по отчетности по МСФО за 2018г, аудитор - АО "БДО Юникон"

ОПУ (млн. руб.)	2018	2017
Выручка	8 100	5 402
Себестоимость	5 871	3 603
OIBDA**	1 222	1 138
рентабельность по OIBDA	15,1%	21,1%
Чистая прибыль	1 158	717
Чистая рентабельность	14,3%	13,3%
ДОЛГОВЫЕ МЕТРИКИ		
Долг/капитал	1,79	2,87
Долг/OIBDA	2,95	2,25
Чистый долг/OIBDA	2,68	0,88
OIBDA%/уплаченные	10,53	6,81

**OIBDA = Валовая прибыль за вычетом коммерческих и административных расходов

ООО «ЛЕГЕНДА» – компания, консолидирующая активы Группы LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT, осуществляющей строительство недвижимости в премиальном, бизнес- и комфорт- сегментах в Санкт-Петербурге.

Компания успешно применяет собственную разработку – SMART-подход, предусматривающий тщательный выбор участков для застройки, продуманный проект как дома, так и его окружения, а также индивидуальные, оптимальные по функционалу планировки квартир, качественное строительство. В результате продаваемые квартиры пользуются спросом у покупателей при более высокой, чем у конкурентов, стоимости.

Компания находится в активной стадии развития, являясь одной из самых молодых на рынке новостроек (строительство первого объекта началось в 2012 г.). К настоящему времени реализовано 5 жилых комплексов, еще 5 объектов находятся в стадии строительства и реализации. Общий объем проектов компании около 350 тыс. кв. метров, земельный банк регулярно пополняется новыми перспективными участками. Во 2 кв. 2019 г. компания завершила сделку по приобретению земельного участка площадью 0,64 га на Васильевском острове.

Компания контролируется ее основателем Василием Геннадьевичем Селивановым.

В ноябре 2018 г. агентство RAEX (Эксперт РА) подтвердило рейтинг кредитоспособности ООО «ЛЕГЕНДА» на уровне ruBB+ (прогноз – «стабильный»).

Деятельность компании сосредоточена в комфорт- и бизнес- сегментах недвижимости Санкт-Петербурга. Наименьшая подверженность этого сегмента негативной макроэкономической конъюнктуре, относительно короткий производственный цикл, обусловленный небольшой площадью объектов, а так же бизнес-модель, базирующаяся на качественном уникальном предложении с акцентом на экономику проекта, и система риск-менеджмента позволяют компании демонстрировать высокий уровень рентабельности.

В июне 2019 г. все проекты компании, находящиеся в стадии строительства, получили заключения о подтверждении степени готовности, что позволит компании завершить строительство 6 жилых комплексов без перехода на эскроу-счета. В результате прогнозный cash flow компании на срок обращения облигаций остался без изменений. При этом основные продажи квартир осуществляются на высокой стадии готовности, что снижает уровень стресса при переходе на деятельность в соответствии с изменениями 214-ФЗ в процессе реализации новых проектов.

Компания имеет умеренный уровень долговой нагрузки – соотношение долг/OIBDA около 3х, долг/капитал – менее 2х, OIBDA превышает процентные выплаты более чем в 10 раз. Проекты финансируются крупнейшими государственными и частными банками (Сбербанк, Альфа-Банк, Банк «Санкт-Петербург»). Компания диверсифицирует источники фондирования, в т.ч., за счет размещения облигаций. Кроме того, совместно с банками и другими институциональными инвесторами разрабатываются модели финансирования, отвечающие новой редакции 214-ФЗ.

Принимая во внимание достаточный уровень капитализации, умеренный уровень долговой нагрузки и приемлемую ликвидную позицию, положительный операционный поток, значительный потенциал для дальнейшего развития бизнеса, кредитный профиль компании оценивается как устойчивый.

Наличие личного поручительства бенефициара повышает защищенность инвесторов и делают предложение при доходности на вторичном рынке в 14-14,5% годовых крайне привлекательным в текущих рыночных условиях.

Настоящий отчет, подготовленный Департаментом рынков долгового капитала (DCM) компании «БрокерКредитСервис» (далее «Компания»), не является независимым аналитическим исследованием и представлен исключительно в информационных целях. Ни информация, ни мнения не предназначаются и не должны рассматриваться как предложение, рекомендация или приглашение к сделке по продаже или покупке каких-либо финансовых инструментов, а также не является заверением или гарантией (в том числе будущего результата) в прямой или косвенной форме его точности и достоверности. Настоящий отчет также не является ни инвестиционным, ни юридическим, ни налоговым советом и не учитывает целей инвестиционной стратегии, склонность к риску и финансового положения тех, кто может получить этот отчет, и получатели настоящего отчета не должны полагаться на него при принятии инвестиционных и прочих решений. Инвесторам следует самостоятельно получить консультацию в отношении обоснованности инвестиций в каждый финансовый инструмент или пригодности финансовых инструментов или стратегии, рассматриваемых в данном отчете. Инвесторы должны понимать, что любой доход, полученный от инвестиций в финансовые инструменты, может колебаться, и что цена или оценочная стоимость ценных бумаг и инвестиций может как расти, так и падать. Соответственно, инвесторы могут потерять свои инвестиции целиком или вернуть меньше, чем было изначально инвестировано. Динамика прошлых периодов не определяет будущие результаты. Обменные курсы валют могут негативно повлиять на цену, стоимость или доход от ценных бумаг или связанных инвестиций, упомянутых в настоящем отчете. Кроме того, возможен валютный риск при инвестировании в такие ценные бумаги как американские и глобальные депозитарные расписки компаний. Инвестиции в экономику России и российские ценные бумаги сопряжены с высокой степенью риска и требуют соответствующих знаний и опыта.

Информация и мнения были получены из открытых источников, которые считаются надежными, но Компания не дает никаких заверений или гарантий относительно точности данной информации. Мнения, содержащиеся в настоящем отчете, отражают текущие суждения аналитиков и могут быть изменены без предварительного уведомления. С учетом вышесказанного, настоящий отчет не должен рассматриваться как единственный источник информации. Ни Компания, ни ее дочерние структуры или сотрудники не несут никакой юридической и материальной ответственности за любой прямой или косвенный ущерб, вытекающий из или каким-либо образом связанный с использованием информации, содержащейся в настоящем отчете, а также за ее достоверность.

Инвесторам следует помнить, что Компания и / или ее дочерние структуры могут иметь или имели ранее позиции в ценных бумагах или других инструментах, указанных в настоящем отчете, а также занимаются или занимались в прошлом маркет-мейкигом или выступали исполнителем сделок с какими-либо ценными бумагами или другими инструментами, а также могут оказывать или ранее оказывали банковские или консультационные услуги или исполнять функции члена совета директоров или наблюдательного совета в компаниях, упомянутых в данном отчете.

Компания работает на территории Российской Федерации. Настоящий отчет может быть использован инвесторами на территории России с учетом законодательства РФ. Использование отчета за пределами Российской Федерации регулируется законодательством соответствующих стран. На территории Великобритании данный отчет может распространяться только среди правомочных контрагентов или профессиональных клиентов (согласно определению в правилах FSA) и не должен передаваться розничным клиентам. Настоящий отчет не может быть распространен, скопирован, воспроизведен или изменен без предварительного письменного согласия со стороны Компании. Дополнительную информацию можно получить в Компании по запросу.