

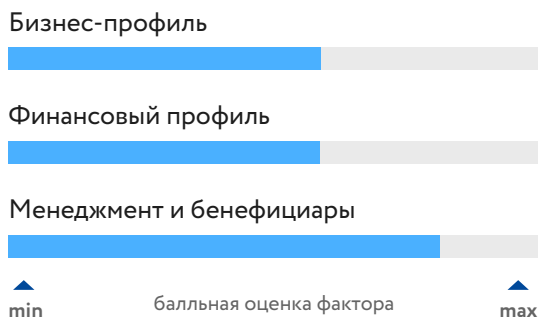
НКР присвоило ООО «Легенда» кредитный рейтинг ВВВ+.ru со стабильным прогнозом

Структура рейтинга

БОСК ¹	bbb+
ОСК	bbb+.ru
Внешнее влияние	—
Кредитный рейтинг	ВВВ+.ru
Прогноз	стабильный

¹ Базовая оценка собственной кредитоспособности

Структура БОСК



Рейтинговое агентство НКР присвоило ООО «Легенда» (далее — «Легенда», «компания») кредитный рейтинг ВВВ+.ru со стабильным прогнозом.

Резюме

- Уверенные позиции «Легенды» на рынке первичной недвижимости в Санкт-Петербурге и Москве, а также умеренно высокая диверсификация реализуемых проектов поддерживают оценку бизнес-профиля.
- Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля оказывают умеренная доля ключевых активов в структуре баланса и умеренная диверсификация потребителей.
- Средняя оценка финансового профиля обусловлена высокой долговой нагрузкой, низкими метриками обслуживания долга и структуры фондирования на фоне умеренно высокой рентабельности и сильной ликвидности.
- НКР отмечает низкий уровень акционерных рисков компании, адекватное качество корпоративного управления, управления ликвидностью и стратегического планирования и положительную кредитную историю ООО «Легенда».

Информация о рейтингуемом лице

ООО «Легенда» работает с 2010 года и является головной компанией группы компаний, занимающейся строительством и реализацией жилья преимущественно класса бизнес, а также объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге и Москве. Занимает 3-е место по объёму продаж в сегменте высокобюджетных сделок и 4-е — по объёму текущего строительства в Санкт-Петербурге. На начало 2026 года земельный банк компании оценивался в 44 га.

Ключевые финансовые показатели

Показатель, млрд руб.	2024 г.	2025 г.
Выручка	22,9	30,8
ОIBDA ²	4,7	7,5
Чистая прибыль	0,5	1,1
Активы, всего	73,9	113,6
Совокупный долг ³	34,4	63,9
Собственный капитал	6,0	6,6

² Операционная прибыль до вычета амортизации основных средств и нематериальных активов

³ Скорректированный на остатки средств на счетах эскроу с учётом степени готовности объектов недвижимости

Источники: отчётность компании по МСФО; расчёты НКР

Ведущий рейтинговый аналитик:

Антон Гаврицков

anton.gavritskov@ratings.ru

Обоснование рейтингового действия

ФАКТОРЫ, ОПРЕДЕЛИВШИЕ УРОВЕНЬ БОСК: bbb+

Средние рыночные позиции и умеренно высокая диверсификация проектов

«Легенда» занимает уверенные позиции на первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, а также развивает присутствие в Москве. Компания входит в тройку лидеров по объёму продаж в сегменте высокобюджетных сделок в Санкт-Петербурге. Однако доля в объёме текущего строительства среди российских девелоперов не столь существенна, что в целом ограничивает оценку рыночных позиций компании.

Давление на оценку устойчивости рыночных позиций компании оказывают подверженность рынка недвижимости резким изменениям, а также высокая волатильность выручки, связанная с активным ростом портфеля реализуемых проектов. Вместе с тем, заметная доля законтрактованной выручки поддерживает оценку устойчивости рыночных позиций.

Положительное влияние на оценку бизнес-профиля оказывает существенная концентрация платёжеспособного населения с высоким средним доходом на рынках присутствия «Легенды» (Санкт-Петербург и Москва). Диверсификация потребителей оценивается как умеренная, в оценке учтены начало строительства и реализации объектов в бюджетах от 6 млн руб., а также широкий ассортимент планировочных решений.

Агентство отмечает умеренно низкую концентрацию факторов производства «Легенды»: на долю крупнейшего объекта в структуре продаж приходилось 22%. Зависимость от поставщиков низкая: компания отбирает контрагентов преимущественно на тендерной основе, на долю крупнейшего поставщика приходится около 6%.

Сдерживающее влияние на оценку бизнес-профиля оказывает умеренная доля ключевых активов в структуре баланса. В оценке учтены незначительный объём собственных производственных активов «Легенды» и отсутствие существенного объёма земельного банка, обусловленное точечным подходом компании к застройке.

Высокая долговая нагрузка и сильные метрики ликвидности

Средняя оценка финансового профиля обусловлена высокой долговой нагрузкой, низкими метриками обслуживания долга и структуры фондирования на фоне умеренно высокой рентабельности и сильной ликвидности.

Увеличение компанией количества реализуемых проектов обуславливает рост абсолютной величины совокупного долга, рассчитанного по методологии НКР, с 34,4 млрд руб. в 2024 году до 63,9 млрд руб. в 2025 году. Вместе с тем, увеличение долговой нагрузки в 2025 году было умеренным за счёт роста OIBDA и остатков на счетах эскроу, скорректированных в соответствии с методологией НКР. Отношение совокупного долга к OIBDA увеличилось с 7,3 на 31.12.2024 г. до 8,5 на 31.12.2025 г. В 2026 году ожидается снижение долговой нагрузки до 4,5 из-за дальнейшего роста операционных показателей при замедлении темпов роста портфеля проектного финансирования.

Покрытие OIBDA процентных расходов составило 1,1 по итогам 2024 года и 1,2 по итогам 2025 года, а денежные средства и OIBDA покрывали процентные расходы и краткосрочный долг только на 81%. Большая часть процентных платежей капитализируется и подлежит уплате с эскроу-счетов после ввода объектов в эксплуатацию. В 2026 году прогнозируется улучшение показателя OIBDA / процентные расходы до 1,9, а покрытия краткосрочного долга и процентов денежными средствами и OIBDA до 115% за счёт опережающего роста OIBDA над усилением процентной нагрузки.

Поддержку оценке финансового профиля оказывают высокие показатели ликвидности компании, в которых учтён существенный объём неиспользованных остатков по кредитным линиям. На 31.12.2025 г. денежные средства и их эквиваленты с учётом дополнительной ликвидности превышают текущие обязательства в 3,2 раза, а соотношение ликвидных активов и текущих обязательств составило 366%. Ожидается, что по итогам 2026 года оценки ликвидности останутся высокими.

Позитивное влияние на оценку финансового профиля компании оказывают высокие показатели рентабельности по OIBDA. В 2025 году рентабельность по OIBDA составила 24% (годом ранее 21%), а рентабельность по чистой прибыли 1%. Учитывая ожидания по дальнейшему росту операционных показателей «Легенды», агентство прогнозирует улучшение рентабельности по OIBDA до 34%, а рентабельности по чистой прибыли до 4% по итогам 2026 года.

Низкие оценки структуры фондирования сдерживают оценку финансового профиля «Легенды»: доля собственного капитала в объёме скорректированных активов компании по итогам 2025 года составила только 5% (7% на 31.12.2024 г.). По расчётам агентства в 2026 году ожидается улучшение данного показателя до 8%.

Долгосрочная положительная кредитная история и низкие акционерные риски

По мнению агентства, уровень акционерных рисков «Легенды» низкий, изменений в структуре собственности компании в ближайшее время не ожидается.

НКР высоко оценивает систему корпоративного управления. В совет директоров входят пять членов, из которых один — независимый. В компании работают инвестиционный комитет и комитет по устойчивому развитию. Консолидированная отчётность по МСФО готовится два раза в год.

Управление рисками в компании оценивается выше среднего по отрасли. В компании разработаны политики внутреннего контроля и стандартизации бизнес-процессов, управление рисками распределено по направлениям и уровням принятия решения, однако консолидированная политика по управлению рисками находится в стадии разработки. Вместе с тем, все основные операционные риски «Легенды» застрахованы в страховых организациях с высоким кредитным рейтингом.

«Легенда» имеет долгосрочную положительную кредитную историю, в том числе с 2018 года на публичном облигационном рынке.

Стратегия развития «Легенды» носит среднесрочный характер и оценивается агентством как реалистичная. Детализированная прогнозная финансовая модель содержит только базовый сценарий.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРИМЕНЕНИЯ МОДИФИКАТОРОВ

Стресс-тестирование в условиях негативных рыночных тенденций (макрофинансовый стресс, негативные события в девелоперской отрасли) не оказало существенного влияния на уровень БОСК компании.

С учётом влияния модификаторов ОСК установлена на уровне bbb+.ru.

ОЦЕНКА ВНЕШНЕГО ВЛИЯНИЯ

НКР не учитывает вероятность экстраординарной поддержки со стороны ключевых бенефициаров.

Кредитный рейтинг ООО «Легенда» соответствует ОСК и установлен на уровне BBB+.ru.

ФАКТОРЫ, СПОСОБНЫЕ ПРИВЕСТИ К ИЗМЕНЕНИЮ РЕЙТИНГА

К повышению кредитного рейтинга или улучшению прогноза могут привести усиление рыночных позиций компании, увеличение доли ключевых активов, снижение концентрации факторов производства, улучшение метрик долговой нагрузки и обслуживания долга, увеличение доли капитала в структуре фондирования компании, дальнейшее улучшение качества управления рисками.

Кредитный рейтинг может быть снижен, или прогноз может быть ухудшен в случае существенного ослабления экономической активности компании, снижения готовности и распроданности объектов первичной недвижимости, ухудшения динамики поступлений средств на счета эскроу, снижения операционных показателей, роста долговой нагрузки и ухудшения качества обслуживания долга, снижения метрик рентабельности и ликвидности.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Полное наименование рейтингуемого лица	общество с ограниченной ответственностью «Легенда»
Сокращённое наименование рейтингуемого лица	ООО «Легенда»
Страна регистрации рейтингуемого лица	Россия
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) рейтингуемого лица	7840438730

При присвоении кредитного рейтинга ООО «Легенда» использовались [Методология присвоения кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации нефинансовым компаниям](#) с целью определения оценки собственной кредитоспособности рейтингуемого лица и присвоения уровня кредитного рейтинга нефинансовым компаниям; [Основные понятия, используемые обществом с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» в методологической и рейтинговой деятельности](#), с целью применения рейтинговых шкал и приведённых в документе определений основных терминов и понятий; [Оценка внешнего влияния при присвоении кредитных рейтингов по национальной шкале для Российской Федерации](#) с целью применения принципа оценки фактора «Внешнее влияние» для конкретной категории рейтингуемого лица. Кредитный рейтинг присвоен по национальной рейтинговой шкале.

Присвоение кредитного рейтинга и определение прогноза по кредитному рейтингу основываются на информации, предоставленной ООО «Легенда», а также на данных и материалах, взятых из публичных источников. Рейтинговый анализ был проведён с использованием консолидированной финансовой отчётности по МСФО, составленной на 31.12.2025 г.

Фактов и событий, позволяющих усомниться в корректности и достоверности предоставленных данных, зафиксировано не было. Кредитный рейтинг присваивается впервые и является запрошенным, ООО «Легенда» принимало участие в процессе присвоения кредитного рейтинга.

Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу ожидается не позднее одного года с даты публикации настоящего пресс-релиза.

НКР не оказывало ООО «Легенда» дополнительных услуг.

Конфликтов интересов в процессе присвоения кредитного рейтинга и определения прогноза по кредитному рейтингу ООО «Легенда» зафиксировано не было.

© 2026 ООО «НКР». Ограничение ответственности

Все материалы, автором которых выступает общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – ООО «НКР»), являются интеллектуальной собственностью ООО «НКР» и/или его лицензиаров и защищены законом. Представленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#) информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Вся информация о присвоенных ООО «НКР» кредитных рейтингах и/или прогнозах по кредитным рейтингам, предоставленная [на сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#), получена ООО «НКР» из источников, которые, по его мнению, являются точными и надёжными. ООО «НКР» не осуществляет проверку представленной информации и не несёт ответственности за достоверность и полноту информации, предоставленной контрагентами или связанными с ними третьими лицами.

ООО «НКР» не несёт ответственности за любые прямые, косвенные, частичные убытки, затраты, расходы, судебные издержки или иного рода убытки или расходы (включая недополученную прибыль) в связи с любым использованием информации, автором которой является ООО «НКР».

Любая информация, являющаяся мнением кредитного рейтингового агентства, включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, является актуальной на момент её публикации, не является гарантией получения прибыли и не служит призывом к действию, должна рассматриваться исключительно как рекомендация для достижения инвестиционных целей.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам отражают мнение ООО «НКР» относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства (кредитоспособность, финансовая надёжность, финансовая устойчивость) и/или относительно кредитного риска его отдельных финансовых обязательств или финансовых инструментов рейтингуемого лица на момент публикации соответствующей информации.

Воспроизведение и распространение информации, автором которой является ООО «НКР», любым способом и в любой форме запрещено, кроме как с предварительного письменного согласия ООО «НКР» и с учётом согласованных им условий. Использование указанной информации в нарушение указанных требований запрещено.

Любая информация, размещённая [на сайте ООО «НКР»](#), включая кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам, аналитические обзоры и материалы, методологии, запрещена к изменению, ранжированию.

Содержимое не может быть использовано для каких-либо незаконных или несанкционированных целей или целей, запрещённых законодательством Российской Федерации.

Кредитные рейтинги и прогнозы по кредитным рейтингам доступны [на официальном сайте ООО «НКР» в сети Интернет](#).