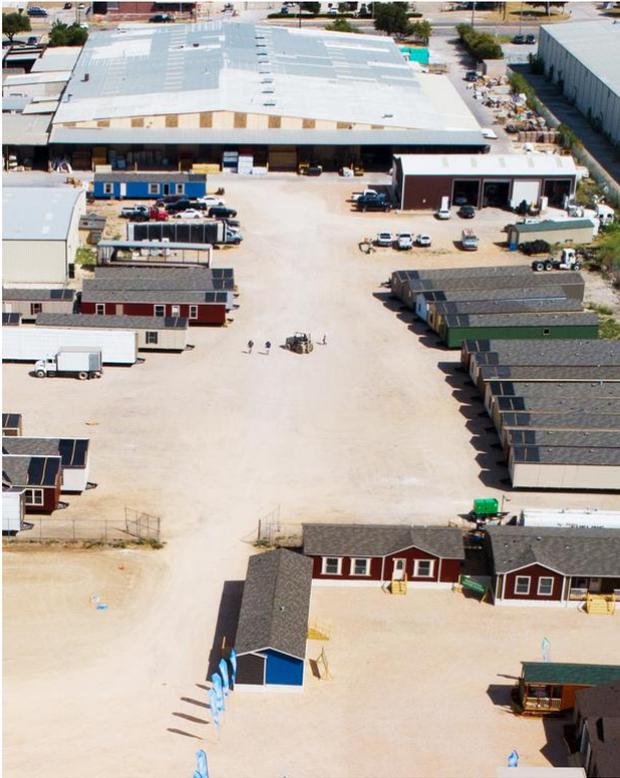




## Legacy Housing Corporation

Legacy Housing Corporation — четвертый по величине производитель готовых домов в Соединенных Штатах, а также признанный лидер и новатор в отрасли промышленного жилья.



Имея более 130 розничных продавцов в четырнадцати штатах, в основном расположенных на юго-западе и юго-востоке Соединенных Штатов, компания Legacy готова к экспоненциальному росту, поскольку доступное жилье становится все более популярным, доступным и желанным для сегодняшних потребителей жилья.

С момента своего основания в 2005 году компания Legacy Housing построила более 25 000 домов для семей по всей Америке. Стройте из качественных материалов и обеспечьте максимальную ценность. Это наше наследие для наших клиентов, и мы никогда не отступим от этого обязательства.



## Legacy Housing

### The Best Value in Manufactured Homes



#### FORM 10-K за завершившийся финансовый год 31 декабря, 2022

Мы строим, продаем и финансируем готовые дома и «крошечные дома», которые распространяются через сеть независимых розничных продавцов и магазинов, принадлежащих компании, а также продаются напрямую сообществам промышленных домов.

Мы завершили первичное публичное размещение акций («IPO») в декабре 2018 года и наши обыкновенные акции котируются на NASDAQ под символом «LEGN».

Мы являемся пятым по величине производителем готовых домов в Соединенных Штатах по количеству построенных домов на основе информации, полученной от Института промышленного жилья и IBTS за двенадцатимесячный период, заканчивающийся 30 сентября 2022 года. В Соединенных Штатах мы предлагаем нашим клиентам широкий выбор качественных домов площадью от 395 до 2667 квадратных футов, состоящих из 1–5 спален и 1–3 1/2 ванных комнат. Цены на наши дома в рознице варьируются от примерно 33 000 до 180 000 долларов. В 2022 году мы продали 4189 секций домов (которые представляют собой целые модули или отдельные этажи), а в 2021 году — 3635 секций домов. Мы начали свою деятельность в 2005 году и с момента основания добились значительного роста продаж.

Наши дома удовлетворяют значительную потребность Соединенных Штатов в доступном жилье. Потребность в доступном жилье обусловлена общенациональной тенденцией повышения арендных ставок на жилье, более высоких цен на дома, построенные на месте, и снижения доли домовладения среди части населения США. Наши клиенты обычно имеют годовой семейный доход менее 75 000 долларов США и включают в себя молодые семьи и семьи рабочего класса, а также людей в возрасте 55 лет и старше. По данным текущего обследования населения, опубликованного Бюро переписи населения США, в 2021 году в Соединенных Штатах насчитывалось около 68 619 000 домохозяйств с годовым доходом менее 75 000 долларов США, что составляет 52% всех домохозяйств США.

Мы считаем, что наша компания является одной из наиболее вертикально интегрированных в сфере промышленного жилищного строительства, что позволяет нам предлагать комплексные решения для наших клиентов: от производства домов по индивидуальному заказу с использованием качественных материалов до распространения этих домов через нашу обширную сеть независимых розничных продавцов и компаний, принадлежащие нам дистрибьюторские центры, чтобы предоставлять нашим клиентам индивидуальные финансовые решения.

Наши дома продаются под нашим ведущим брендом «Legacy» и по состоянию на 31 декабря 2022 года продаются потребителям, в основном в 15 штатах через сеть из 156 независимых торговых точек, 13 торговых точек, принадлежащих компании, а также посредством прямых продаж владельцам промышленных домовладений. Наши 13 торговых точек, принадлежащих компании, в том числе 11 магазинов Heritage Housing и два магазина Tiny House Outlet, продают исключительно наши дома. В 2022 году примерно 53% наших готовых домов было продано в Техасе, за ним следовали 9% в Джорджии, 5% во Флориде, 5% в Алабаме, 5% в Аризоне и 4% в Луизиане. В 2021 году примерно 50% наших построенных домов было продано в Техасе, затем 16% в Джорджии, 8% в Луизиане и 5% в Алабаме.

**Используя конвейерный процесс, на котором занято от 150 до 275 человек на предприятии, мы можем изготовить дом примерно за три-шесть дней и в среднем производим около 70 секций дома или 60 полностью завершенных домов в зависимости от ассортимента продукции, всего за неделю.**

**Компания: (1) производит и обеспечивает транспортировку мобильных домов, (2) предоставляет оптовое финансирование дилерам и паркам мобильных домов, (3) предоставляет розничное финансирование потребителям и (4) участвует в финансировании и развитии новых сообществ промышленных домов.**

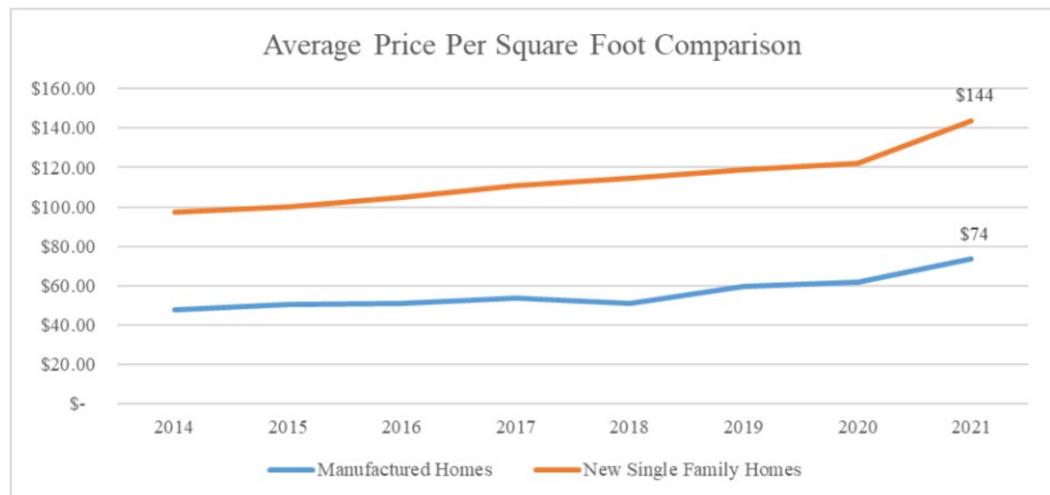
За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, мы профинансировали примерно 45% и 46% домов, которые мы продали клиентам, соответственно. Мы намерены расширить возможности финансирования и лизинга для клиентов, являющихся владельцами промышленных жилых домов, включая создание новых площадок для продукции в городских районах или вблизи них, где существует нехватка площадок для размещения нашей продукции.

**Наша стратегия продаж и маркетинга ориентирована на домохозяйства с годовым доходом менее 60 000 долларов США, включая молодые семьи, семьи рабочего класса и людей в возрасте 50 лет и старше.**

## Наши рыночные возможности

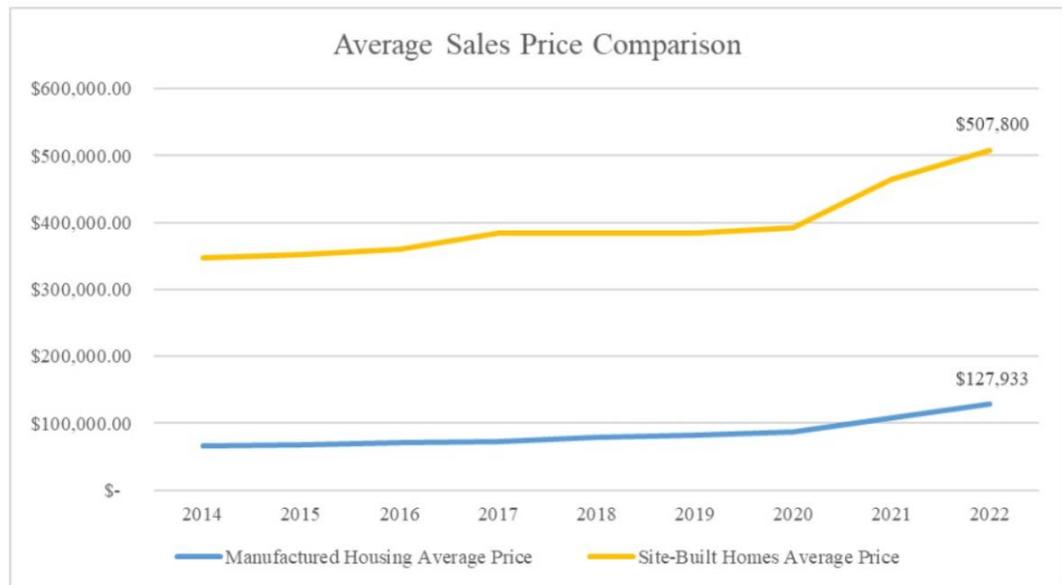
Промышленное жилье является конкурентоспособной альтернативой другим формам доступного жилья, как нового, так и существующего, расположенного в городских, пригородных или сельских районах. Мы считаем, что целевая совокупность покупателей готового жилья состоит из домохозяйств с общим годовым доходом ниже 75 000 долларов США, что составляло 52% от общего числа домохозяйств США в 2021 году. Мы считаем, что наша целевая возрастная группа в США широко варьируется от молодых семей, которые часто покупают жилье впервые, до пожилых семей, которые, возможно, сокращают размеры жилья или переходят к более сельскому образу жизни. Сравнительно низкая стоимость полностью оборудованного промышленного жилья привлекательна для наших целевых потребителей. На приведенной ниже диаграмме показано увеличение общей средней цены продажи за квадратный фут между новым построенным домом и новым домом, построенным на месте (без учета земли).

Сравнение средней цены за квадратный фут



Источник: Бюро переписи населения США, Институт строительных технологий и безопасности и Институт промышленного жилищного строительства.

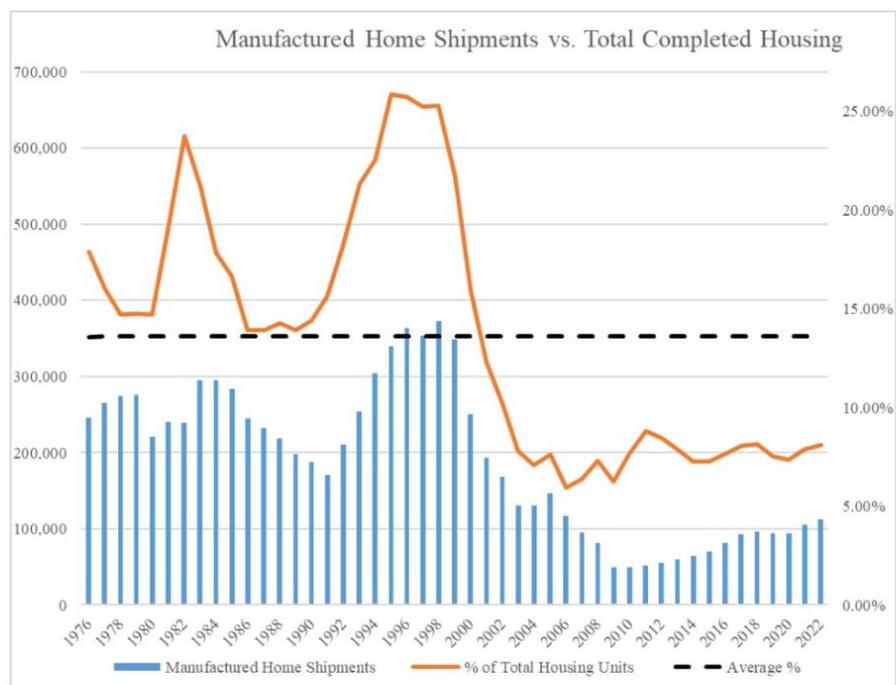
Готовые дома являются привлекательной альтернативой для потребителей, поскольку цены на новые дома для одной семьи продолжают расти быстрыми темпами. Как показано на диаграмме ниже, существует растущий разрыв между средней ценой продажи новых домов на одну семью (включая землю, на которой они были построены) и ценой среднего промышленного дома; руководство рассматривает этот разрыв как возможность для отрасли.



Источник: Бюро переписи населения США, Институт строительных технологий и безопасности и Институт промышленного жилищного строительства.

Source: U.S. Census Bureau, the Institute for Building Technology and Safety, and the Manufactured Housing Institute.

Согласно данным, опубликованным Бюро переписи населения США, в 2022 и 2021 годах индустрия промышленного жилья поставила 112 882 и 105 772 готовых дома соответственно. Поставки готового жилья увеличились на 22% за последние пять лет и составляют примерно 8% от общего числа завершенных объектов частного жилья.



Источник: Бюро переписи населения США.

Source: U.S. Census Bureau

Индустрия промышленного жилья является высококонкурентной как на уровне производства, так и на уровне розничной торговли, причем конкуренция основана на нескольких факторах, включая цену, характеристики продукта, репутацию в сфере обслуживания и качества, глубину распределения, продвижение, мерчандайзинг и условия розничного и оптового потребительского финансирования. Мы конкурируем с другими производителями готовых домов, и на рынок продолжают выходить новые производители. Мы также конкурируем с компаниями, предлагающими на продажу дома, изъятые у оптовиков или потребителей, а также с новыми и существующими домами, построенными на месте, а также квартирами, таунхаусами и кондоминиумами.

**Помимо нашей компании, существует ряд других национальных производителей, конкурирующих за значительную долю рынка промышленного жилья в Соединенных Штатах, в том числе Clayton Homes, Inc., Cavco Industries, Inc. и Skyline Champion Corporation. Некоторые из этих конкурентов обладают большими финансовыми, производственными, распределительными и маркетинговыми ресурсами, чем мы.**

**За последние 17 лет в отрасли наблюдалась тенденция к консолидации, в результате чего большая часть рынка контролируется небольшим количеством компаний. Мы являемся пятым по величине производителем готовых домов в стране. Соответственно, мы считаем, что у нас есть значительные возможности для расширения в этой отрасли за счет эффективного увеличения нашей доли на рынке.**

**Среди кредиторов покупателей промышленного жилья есть серьезные конкуренты, включая национальные, региональные и местные банки, независимые финансовые компании, ипотечные брокеры и ипотечные банки, такие как 21st Mortgage Corporation, дочерняя компания Clayton Homes, Inc., Berkshire Hathaway, Inc., Triad Finance Corporation и CU Factory Building Lending, LP. Некоторые из этих конкурентов крупнее нас и имеют доступ к значительно большей эффективности капитала и затрат.**

## Родители рискуют пенсией, чтобы поддержать взрослых детей

21 декабря 2023

Поскольку молодое поколение сталкивается с более высокими расходами на жилье и сложным рынком труда, многие из них живут дома и получают финансовую помощь от своих семей.



Photographer: Maskot/Getty Images

Поскольку молодое поколение сталкивается с трудными экономическими обстоятельствами, многие родители поддерживают своих детей даже после окончания учебы в колледже. Почти половина молодых людей в США живут дома, а еще миллионы получают помощь с арендой, счетами и повседневными расходами. Для родителей это крупные расходы, иногда требующие увеличения долговой нагрузки, истощения сбережений и отсрочки пенсионных планов.

## Опрос: 68% пошли на финансовые жертвы, чтобы помочь своим взрослым детям деньгами

April 10, 2023

Родители вмешиваются, чтобы помочь своим взрослым детям, когда они находятся в затруднительном финансовом положении, но многие при этом жертвуют собственными сбережениями.

Согласно новому опросу Bankrate, более двух третей (68 процентов) родителей взрослых детей принесли или в настоящее время приносят финансовые жертвы, чтобы помочь своим детям в финансовом отношении. Родители говорят, что они пожертвовали пенсионными сбережениями (43 процента), [непредвиденными сбережениями](#) (51 процент), погашением собственного долга (49 процентов) или достижением финансового рубежа (55 процентов).

Молодое поколение, такое как поколение Z (18–26 лет), заканчивает колледж и начинает свою карьеру в бурный период инфляции и роста процентных ставок. Поколение Z считает, что молодые люди должны начинать платить по счетам позже, чем старшее поколение, но в результате они, возможно, откладывают финансовую независимость. Однако слишком большая помощь взрослым детям в краткосрочной перспективе может нанести вред долгосрочным пенсионным планам или планам сбережений родителей.



«Помните эту поговорку о том, как надевать кислородную маску, прежде чем помогать другим. Хотя мы, конечно, хотим проявить сочувствие и помочь нашим детям, иногда финансовая помощь заходит слишком далеко.»

— ТЕД РОССМАН, СТАРШИЙ ОТРАСЛЕВОЙ АНАЛИТИК

### Ключевые идеи Bankrate о финансовой независимости



- Многие родители испытывают значительное влияние, помогая своим детям старше 18 лет деньгами. 31% родителей взрослых детей принесли, по их словам, значительную финансовую жертву, чтобы помочь своим взрослым детям деньгами.
- Около половины родителей пожертвовали своими сбережениями ради своих детей. 51% родителей взрослых детей пожертвовали своими сбережениями, чтобы помочь им материально.
- Все больше домохозяйств с низкими доходами жертвуют экстренными сбережениями. 58% домохозяйств с годовым доходом менее 50 000 долларов США пошли на финансовые жертвы, чтобы помочь своим взрослым детям, по сравнению с 46% тех домохозяйств с годовым доходом 100 000 долларов США и более.

Причинно-следственные связи необходимо учитывать в полной мере и поэтому, данная ситуация требует отдельного разъяснения.

В качестве примера, образовательные кредиты, в большинстве случаев конечно же ложатся на плечи родителей и достигли беспрецедентных масштабов.

### Student loans in the United States

**В Соединенных Штатах студенческие кредиты — это форма финансовой помощи , призванная помочь студентам получить доступ к высшему образованию. В 2018 году 70 процентов выпускников высших учебных заведений использовали кредиты для покрытия некоторых или всех своих расходов.**

### Задолженность по студенческим кредитам: статистика и прогноз на 2023 год

Updated October 18, 2023

**Получение высшего образования сегодня требует гораздо больших финансовых жертв, чем поколение или два назад. Многие американцы считают, что оплатить счета за счет сбережений и инвестиций просто невозможно.**

#### КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

- Общая сумма непогашенной задолженности по студенческим кредитам в США по состоянию на третий квартал 2023 года составила \$1,63 трлн.
- Растущие расходы на обучение в колледже и необходимость конкурировать на рынке труда являются серьезными факторами возникновения задолженности по студенческим кредитам.
- Студенческие кредиты являются наиболее распространенной формой образовательного долга, за ней следуют кредитные карты и другие виды кредитов.
- Заемщики, не получившие ученую степень, с большей вероятностью объявят дефолт.

#### Студенческие кредиты: обзор

1,63 триллиона долларов	Сумма непогашенной задолженности по студенческому кредиту в США
43,4 миллиона	Количество заемщиков с задолженностью по федеральным студенческим кредитам.

## При показателе ВВП:

По официальным данным Всемирного банка, валовой внутренний продукт (ВВП) США в 2022 году составил 25439.70 млрд долларов США. Объем ВВП Соединенных Штатов составляет 10,91 процента мировой экономики.

## United States GDP

## И, уровне государственного долга:

Государственный долг в Соединенных Штатах увеличился до 34001494 миллионов долларов США в декабре с 33878679 миллионов долларов США в ноябре 2023 года.

## United States Government Debt

Подобное не стоит игнорировать. Ситуация, может выйти из-под контроля и последствия будут очень плачевными.

Байден списал студенческий долг на 5 миллиардов долларов в рамках последнего шага по оказанию помощи  
19 января 2024

- Прощение студенческих кредитов при Байдене достигло 136 миллиардов долларов
- Этот шаг происходит на фоне давления на расширение «Плана Б» администрации

Президент Джо Байден прощает почти 5 миллиардов долларов дополнительной студенческой задолженности, поскольку администрация стремится реализовать одну из своих знаковых инициатив с высокими ставками в его предвыборной кампании 2024 года.

Почти 74 000 заемщиков студенческих кредитов увидят, что долги будут аннулированы в результате административных изменений Министерства образования США в рамках последнего раунда помощи. В число пострадавших входят заемщики, участвующие в правительственных программах погашения кредитов на основе доходов и программ прощения кредитов на государственные услуги.

Весьма сложно предсказать эффективность подобного мероприятия.

Предполагаю, что это не последнее списание в рамках разного рода предвыборных кампаний.

Аппетит рынка труда и еще бесчисленный ряд важных пунктов, безусловно будут иметь самое прямое влияние на способность получить работу, благодаря которой возможно погасить имеющуюся задолженность. В текущих реалиях, это не так просто, что собственно в очередной раз и доказывает практика.

## Возвращаясь к Legacy Housing Corporation.

Как мы видим, у компании имеется наличие некоторых изъянов, таких, как например: проблемы с подачей финансовой отчетности.

## Жилищная корпорация Legacy предоставляет обновленную информацию о задержке подачи документов SEC и рекомендации на первую половину 2022 года

August 16, 2022

БЕДФОРД, Техас, 16 августа 2022 г. (GLOBE NEWSWIRE) --Жилищная корпорация Наследия («Компания» или «Наследие», NASDAQ: LEGH) обязуется восстановить соблюдение Правила листинга Nasdaq 5250(c)(1), которое требует своевременной подачи всех необходимых периодических финансовых отчетов в Комиссию по Безопасности и Обмену. В рамках этого обязательства Legacy предоставляет следующие обновления:

- Legacy подала форму 10-K за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. на 3 августа 2022 г..
- На 5 августа 2022 г. Комитет по аудиту совета директоров Legacy распустил Уивер и Тидвелл, ТОО и утвердил назначение ТОО «Дашкал Болтон» как новую независимую зарегистрированную аудиторскую фирму Компании.
- Компания планирует подать Форму 10-Q1 и Форму 10-Q2 к позднему сроку, сентябрь 2022 г..

Дункан Бейтс, президент и главный исполнительный директор, заявил: «Я воодушевлен прогрессом, достигнутым нашей командой этим летом в восстановлении соответствия требованиям NASDAQ и обеспечении своевременной и точной финансовой отчетности в будущем. Мы наняли несколько ключевых специалистов по бухгалтерскому учету и внутреннему аудиту и продолжаем совершенствовать нашу политику и процедуры».

## SCHEDULE 14A

November 2, 2023

### Бенефициарная собственность:

Процент бенефициарного владения основан на 24 391 797 обыкновенных акциях, находящихся в обращении на Дату бенефициарного владения.

Name and Address of Beneficial Owner	Shares of Common Stock Beneficially Owned	
	Number of Shares	Percentage
<b>Directors and Executive Officers</b>		
Curtis D. Hodgson (1)	4,820,627	19.7 %
Kenneth E. Shipley (2)	3,026,610	12.4 %
Duncan Bates (3)	13,425	*
Ronald C. Arrington (4)	—	*
Jeffrey M. Fiedelman	—	*
Jeffrey V. Burt	—	*
Francisco J. Coll	879	*
Joseph P. Lane	978	*
Jeffrey K. Stouder	1,653	*
Brian J. Ferguson	—	*
<b>5% Stockholders</b>		
William Shipley (2)	2,898,953	11.9 %
Douglas Shipley (2)	2,919,978	12.0 %
<b>All directors, director nominees and executive officers as a group (10 persons)</b>	<b>7,864,172</b>	<b>32.2 %</b>

\* Less than 1% of outstanding shares of common stock

Скажем так, всегда приятно видеть, когда значительной долей компании владеют заинтересованные лица!

Безусловно, действия говорят громче, чем слова.

При этом, институциональная собственность не на высоте...

### LEGH Institutional Holdings

## LEGH Institutional Holdings

### Ownership Summary

Institutional Ownership	30.18%
Total Shares Outstanding (millions)	24
Total Value of Holdings (millions)	\$169

Учитывая тот неоспоримый факт, что традиционное жилье становится все менее доступным, спрос на продукцию компании может значительно возрасти. Особенно, что немаловажно, компания занимает лидирующие позиции в своем секторе. Увеличение численности населения, вероятнее всего будет этому только способствовать.

## Рынок жилья США – статистика и факты

Dec 19, 2023

Рынок жилья в США замедлился в 2023 году после периода быстрого роста во время пандемии коронавируса, когда многие покупатели жилья воспользовались низкими ставками по ипотечным кредитам, чтобы пересмотреть условия своей ипотеки, переехать в новый дом или приблизиться на шаг ближе к американской мечте. Покупают свой первый дом. Высокий спрос в этот период привел к тому, что [цены на жилье росли двузначными числами в течение двух лет подряд](#). «Гонка за пространством» между покупателями жилья привела к тому, что [в начале 2021 года почти 60 процентов домов были проданы по цене выше преysкурантной](#). С тех пор рынок остыл, а количество [продаж домов снизилось по всей стране и в большинстве крупных мегаполисов](#). Хотя рынок замедлился, хронический дефицит предложения, вероятно, продолжит способствовать росту цен на жилье.

Несмотря на экономическую неопределенность, инфляцию и рост процентных ставок, цены на жилье продолжали расти в большинстве штатов.

### Доступность жилья и финансирование

Хотя цены на жилье в последние годы постоянно росли, доходы не следовали такими же темпами. Это означает, что для начинающих домовладельцев [покупка дома становится все более недоступной](#). В опросе среди людей, активно желающих купить дом, каждый третий миллениал назвал [высокие цены на жилье основным препятствием для приобретения жилья](#). Тем временем инфляция растет и вынудила Федеральную резервную систему ввести постепенное повышение процентных ставок, что привело к удвоению стоимости заимствований. В результате настроения покупателей жилья резко упали: американцы всех возрастных групп согласились, что нынешнее время не [самое подходящее для покупки дома](#).

## Недвижимость – США

- По прогнозам, в 2024 году стоимость рынка недвижимости достигнет 119,80 трлн долларов США.
- Жилая недвижимость доминирует на рынке с прогнозируемым объемом рынка в 94,39 трлн долларов США в 2024 году.
- Ожидается, что годовой темп роста (CAGR 2024-2028 гг.) составит 4,51%, в результате чего к 2028 году объем рынка составит 142,90 трлн долларов США.
- В глобальном сравнении большая часть стоимости недвижимости будет создана в Китае (135,70 трлн долларов США в 2024 году).

Покупатели жилья, ожидают, что заоблачные цены на жилье и процентные ставки по ипотечным кредитам, вернуться к норме или около того.

## Прогноз ставок по ипотеке на 2024 год: когда ставки наконец снизятся?

Updated: Jan 18, 2024

Кажется, лихорадка ставок по ипотечным кредитам наконец-то спала – по крайней мере, на данный момент.

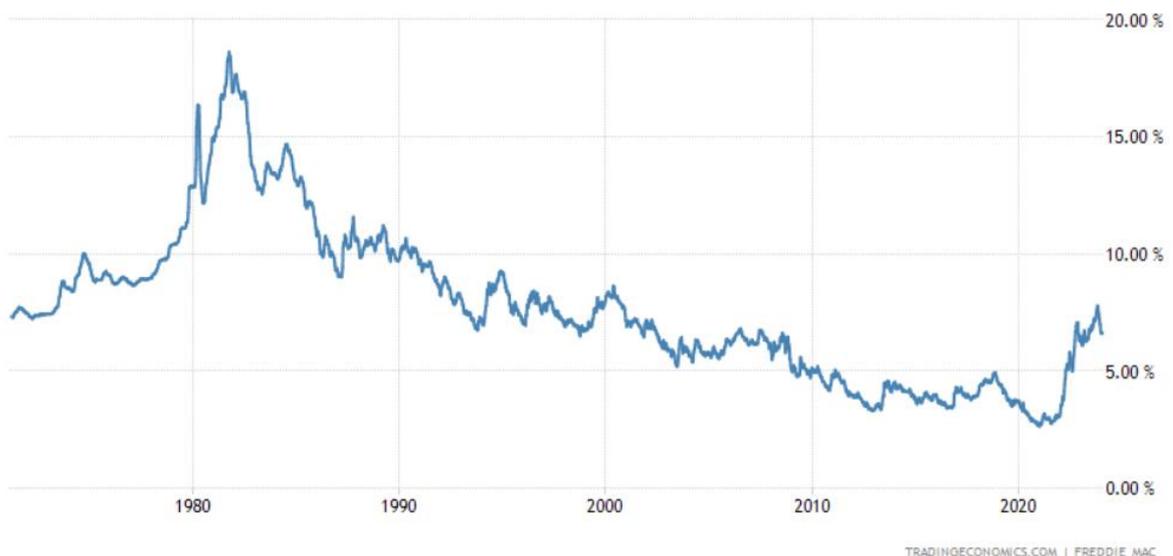
После роста до 7,79% в октябре – максимума 2023 года – ставки по ипотечным кредитам заметно снизились в последние недели на фоне признаков снижения инфляционного давления и многообещающих сигналов со стороны Федеральной резервной системы.

По данным Freddie Mac, средняя 30-летняя фиксированная ставка по ипотеке упала до 6,60% за неделю, закончившуюся 18 января.

Тем не менее, хотя многообещающая тенденция снижения ставок является хорошим предзнаменованием для застоявшегося рынка жилья, эксперты признают, что все еще высокие ставки и цены на жилье будут продолжать создавать сложные условия для многих покупателей и продавцов в 2024 году.

## 30-летняя ставка по ипотеке в США

Средняя ставка по 30-летней фиксированной ипотеке по состоянию на 18 января составляла 6,60%, снизившись на 6 базисных пунктов по сравнению с предыдущей неделей до самого низкого уровня с мая 2023 года. чтобы снизить ожидания снижения ставок Федеральной резервной системой в первом квартале года. Год назад средняя ставка по 30-летней фиксированной ипотеке составляла 6,15%. «Ставки по ипотечным кредитам снизились на этой неделе, достигнув самого низкого уровня с мая 2023 года», — сказал Сэм Хатер, главный экономист Freddie Mac. «Это обнадеживающее событие для рынка жилья и, в частности, для тех, кто впервые покупает жилье, и которые чувствительны к изменениям в доступности жилья. Однако, поскольку покупательский спрос продолжает таять, это будет оказывать большее давление на уже истощенные запасы для продажи». источник: Фредди Мак



Говорят, Ленин считал, что разложение системы денежного обращения – лучший способ уничтожения капиталистического строя... Ленин был безусловно прав. Нет более верного и действенного способа ниспровержения основ существующего общественного устройства, нежели подрыв денежной системы. Этот процесс пробуждает все разрушительные силы, скрытые в экономических законах, а сама болезнь протекает так, что диагноз не может поставить ни один из многих миллионов человек.

Джон Мейнард Кейнс

Company	Legacy Housing Corporation
Цена акций на 31.12.2023 \$	25.22
Количество обыкновенных акций	24.5 М
Рыночная стоимость обыкновенных акций \$	615 М
Долг \$	3 М
Общая капитализация \$	618 М
Объем продаж \$	257 М
Чистая прибыль \$	65 М
Валовая прибыль %	42
Операционная прибыль %	30
Коэффициент покрытия процентов	-
Чистая прибыль/Продажи %	25
Рентабельность активов %	15
Рентабельность собственного капитала %	17
Рентабельность собственного капитала (скорректированная) %	17
Операционная прибыль/Акционерный капитал (скорректированная) %	20
Денежные средства	11 М
Коэффициент ликвидности	2.6
Текущие активы/Общие обязательства	2
Гудвилл и Нематериальные активы/Активы %	-
Нераспределенная прибыль	206 М
Долг/Собственный капитал	-
Оборотный капитал/Долг	-
Казначейские акции (количество)	0.5 М
Денежные потоки от операционной деятельности	(1.7 М)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	9.1 М
Денежные потоки от финансовой деятельности	(5.6 М)
Доход владельца	35 М
Внутренняя стоимость	250 – 400 М
Рост прибыли на акцию с 2018 %	21



### Отказ от ответственности

Данный материал предоставляется исключительно для информационных целей и не является предложением или просьбой купить, или продать ценные бумаги какой-либо компании. Любое инвестиционное решение, сделанное вами, не должно быть сделано на основании информации, описанной в данном исследовательском отчете. Автор не несет ответственность за потери или прибыли полученные вами в ходе торговых операций на финансовых рынках. Некоторая информация может не соответствовать действительности.

22.01.2024