

На виконання рішення
Наглядової ради,
викладеного в
протоколі №18 від 05
липня 2023 року



Висновки спеціальної перевірки фінансової діяльності ПрАТ "ХК "Київміськбуд"



- **Основа обліку.** Бухгалтерський облік ведеться за стандартами ПСБУ, по методу нарахування. Відмінностей між підходами до управлінського обліку та бухгалтерського не виявлено. Звітність складається з урахуванням положень МСФЗ.
- **Фінансова звітність.** Компанія складає стандартний пакет фінансової звітності. Відмінностей між фінансовою звітністю та даними з бухгалтерської бази не виявлено.
- **Маркетингова стратегія.** В основному, Компанія будує економ- та комфорт- клас, що характеризуються низькою маржинальністю. Виходячи з аналізу продажів Компанії, договорів та коментарів менеджменту, Компанія здійснює реалізацію нерухомості за середньоринковими цінами. Втім у деяких випадках у продажах застосовується певна система дисконтів від стандартного внутрішнього прайс-листа, в залежності від конкретної ситуації та складають 2-5%. Індивідуальні умови можливі, але вони не мають масового характеру.
- **Операції з пов'язаними особами** є незначними, та становлять 0,2% , 0,2% та 0,1% від загальної виручки у 2021 році, 2022 році та першому півріччі 2023 року відповідно. Розрахунки з пов'язаними особами у складі дебіторської заборгованості станом на кінець 2021 року становлять 1,1%; на кінець 2022 року - 1,1% та станом на кінець 1 півріччя 2023 року - 1,2% від дебіторської заборгованості загалом. Розрахунки з пов'язаними особами у складі кредиторської заборгованості протягом аналізованого періоду становить менше ніж 0,01%
- **Процес закупівель** будівельних матеріалів та робіт задля виконання завдань з будівництва об'єктів нерухомості здійснюється з дотриманням Закону України «Про публічні закупівлі», внутрішніх регламентів та положень про організацію та технічне забезпечення будівництва. Закупівлі, які стосуються інших господарських процесів внутрішніми нормативними документами не врегульовані. За коментарями менеджменту частка інших закупівель не є матеріальною і складає приблизно 3% від загальної кількості.
- **Ефективність діяльності.** При аналізі планів діяльності Компанії щодо добудови поточних проектів ми бачимо, що потенційно Компанія є замовником будівництва 32 об'єктів із загальною площею 1 915 692 кв.м. За наданими документами розрахункова вартість добудови станом 30.06.2023 р. становить 21 млрд. грн. при прогнозній вартості реалізації 26.86 млрд. грн. На стадії планування Компанія закладає співставну із середньоринковими показниками рентабельність.
- **Поточний підхід Компанії**, який полягає в економії собівартості на будівництво та динамічному ціноутворенні, можна розглядати як антикризовий та він дозволяє виконувати свої зобов'язання перед інвесторами у нерухомість, зберегти своє місце на ринку та відносини із ключовими контрагентами у короткостроковій перспективі.



- **Цінові показники.** Відповідно до проведеного дослідження цінових показників по тридцяти об'єктах забудови ПрАТ «ХК «Київміськбуд» відповідають діапазону середньо - ринкових цін, а по 2 об'єктах цінові показники перевищують їх рівень.
- **Собівартість.** При дослідженні регістрів обліку та первинних документів обліку фактів безпідставного завищення собівартості не встановлено.
- **Активи.** При дослідженні регістрів обліку та первинних документів обліку не виявлено фактів можливого безпідставного виведення та списання активів.
- **Залучення зовнішнього фінансування.** Станом на дату проведення дослідження відсутні ознаки наявності фактів безпідставного залучення зовнішнього фінансування, в тому числі за рахунок не ринкової вартості такого фінансування ПрАТ «ХК «Київміськбуд»
- **Показники прибутковості.** Станом на дату проведення дослідження не виявлено ознак наявності фактів заниження показників прибутковості будь-яким іншим чином, не пов'язаним з веденням основної діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд».
- **Ретроспективні показники прибутковості.** Не було виявлено фактів заниження показників прибутковості ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в процесі ведення фінансово-господарської діяльності за період 2020-2022 роки та перший квартал 2023 року.
- **Щодо банкрутства.** В результаті аналізу фінансово-господарського стану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за трьома методичними підходами не виявлено ознак дій з доведення підприємства до банкрутства чи приховання факту стійкої фінансової неспроможності.



Фактори, що спричинили дану ситуацію

- **Зовнішній фактор.** Коронавірус 2019-2021р. та повномасштабна війна Російської Федерації проти України мають суттєвий негативний вплив на ринок житлової нерухомості м. Києва. На декілька перших місяців від початку повномасштабного вторгнення аналізований ринок зупинився - будівництво усіх проектів було заморожене, а угоди з купівлі-продажу нерухомості не відбувалися, зважаючи на відсутність попиту та закриття Реєстру прав на нерухоме майно. Подальший розвиток ситуації на ринку залежатиме від майбутньої ситуації на фронті, дати завершення активних бойових дій, динаміки економічних показників в країні, темпів відновлення економіки та відповідного відновлення купівельної спроможності населення, повернення вимушено переміщених осіб в Україну, а також активності девелоперів та темпів вводу проектів.
- **Фактор попиту.** Станом на середину 2023 року в сегменті економ- та комфорт-класів, попит становив близько 10% від довоєнних обсягів для тих проектів, які знаходились на початкових стадіях будівництва та на яких не проводились активні будівельні роботи. В тих проектах, що знаходились на завершальних стадіях будівництва та в яких будівельні роботи велися високими темпами, обсяг попиту в середньому міг досягати 20-30% від показників 2021 року.
- **Фактор фінансування.** Специфікою будівельної галузі України є те, що забудовники здебільшого покладаються на фінансування із зовнішніх джерел: кошти майбутніх власників нерухомості або інституціональних гравців. Під впливом зовнішніх несприятливих макроекономічних факторів змінилась поведінка більшості індивідуальних інвесторів, які складають близько 90% у структурі доходів Компанії за останні 3 роки, що призвело до зменшення рівня фінансування поточних проектів. В свою чергу частка зовнішнього інституціонального фінансування в Компанії складає незначну частку. В поточній ситуації Компанії задля поліпшення фінансового стану варто розглянути залучення додаткового інституціонального фінансування та в подальшому використовувати комбіноване фінансування частини проектів, що дозволить бути менш залежним від настроїв індивідуальних інвесторів.
- **Фактор «Укрбуд».** "Київміськбуд" взяв на себе зобов'язання по добудові зупиненого будівництва цілої низки житлових комплексів в кількості 18 об'єктів. Цей факт призвів до відтоку грошових коштів для виконання взятих на себе зобов'язань, використання накопичених резервів в попередні роки стабільного розвитку на добудову об'єктів. "Київміськбудом" витрачено 643 млн грн власних коштів на будівництво об'єктів "Укрбуд". При цьому недофінансовано та недоотримано від ТОВ "ФК "Житло-капітал" - 306,3 млн грн. Залишок нереалізованих площ станом на 30.06.2023 року складає 42 777 кв.м житлової і комерційної площі та 395 машино-місць. Сумарний запланований збиток з урахуванням поточних ринкових цін по проектам Укрбуд складає 2,28 млрд грн.



- **Ключова умова перспективності** - необхідність покриття дефіциту коштів в перші періоди, коли необхідно розпочати активне будівництво проектів, а попит ще не відновився (в періодах, в яких виникають касові розриви, коли прогнозовані витрати на будівництво перевищують прогнозні доходи від продажу нерухомості).
- **Необхідний обсяг додаткового фінансування**

СЦЕНАРІЙ	Дата завершення активних військових дій	Тривалість відновлення попиту	Загальна виручка від реалізації проектів	Загальні витрати для реалізації проектів	Чистий дохід від реалізації проектів	Необхідний обсяг дофінансування для покриття дефіциту коштів
Консервативний	Квітень 2025р.	24 міс.	\$829 046 959	\$641 566 427	\$187 480 532	\$272 492 527
Базовий	Листопад 2024р.	18 міс.	\$811 508 286	\$634 756 165	\$176 752 121	\$107 569 366
Оптимістичний	Липень 2024р.	12 міс.	\$798 717 111	\$631 362 002	\$167 355 109	\$10 241 087



Додатки

- Висновки аудиторської фірми "НХД-АУДИТ" - додаток 1
- Висновки Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України №21521/21522/23-72 - додаток 2
- Витяг зі звіту Baker Tilly Ukraine - додаток 3
- Ключові висновки зі звіту Ernst & Young - додаток 4
- Висновки Київського науково-дослідного інституту судових експертиз Міністерства юстиції України №23063/23064/23-72 - додаток 5