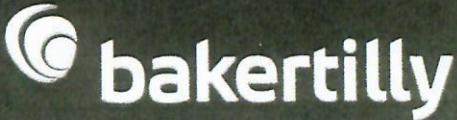


ADVISORY • ASSURANCE • TAX

Now, for tomorrow



СПОСТЕРЕЖЕННЯ

Розділ	Опис
Основа обліку	<p>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.</p>
Фінансова звітність	<p>Компанія складає стандартний пакет фінансової звітності. Відмінностей між фінансовою звітністю та даними з бухгалтерської бази не виявлено.</p>
Програмне забезпечення	<p>Наприкінці 2021 року Компанія здійснила перехід на оновлену платформу програмного забезпечення для ведення бухгалтерського обліку IT-Enterprise. Після перезапису баз даних частина інформації старих періодів відображається некоректно для текстової бази користувачів (система зовнішнього доступу аудиторів). Картки рахунків та оборотно-сальдові відомості формуються коректно, а також залишки на початок 2022 року передані правильно. Таким чином розбіжностей між звітністю і бухгалтерською базою немає.</p> <p>Сальдо на кінець періоду 2021 року та початок 2022 року по рахунку 42 має розбіжності. На кінець 2021 року у попередній базі ми бачимо коректну суму, також, ми не знайшли операцій чи бухгалтерських проводок, які обґрунтували б існування цієї різниці, тому вважаємо що це технічна помилка, яка виникла при перенесенні даних із однієї бази до іншої.</p> <p>Ми рекомендуємо усунути ці недоліки, щоб весь ланцюг інформації працював коректно та можна було прослідкувати історію формування операцій.</p>
Маркетингова стратегія	<p>В основному, Компанія будує економ та комфорт клас, що характеризуються низькою маржинальністю.</p> <p>Виходячи з нашого аналізу продажів Компанії, договорів та коментарів менеджменту, на нашу думку, 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.</p>
Інша операційна діяльність	<p>Компанія взяла на себе додаткові зобов'язання з добудови проектів, які первинний забудовник не зміг побудувати. Понесені витрати формують в тому числі і інші операційні витрати, а виручка від реалізації додатково отриманих площ, формує інші операційні доходи. Діяльність має значний вплив на кінцевий фінансовий результат Компанії, що прослідковується в 2021, 2022 роках. Збиток у 54 млн грн у 2022 році також зумовлений недоотриманням інших операційних доходів в порівнянні з 2021 роком через поточну ситуацію на ринку нерухомості та значним зниженням рівня продажу в 2022 році. Проте інші витрати залишились відносно сталими: у 2021 році – 225 млн грн, у 2022 році – 201 млн грн. Оскільки Компанія продовжила виконувати свої зобов'язання щодо будівництва об'єктів.</p>

Розділ	Опис
Операції з пов'язаними особами	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Розрахунки з пов'язаними особами у складі кредиторської заборгованості протягом аналізованого періоду становить менше ніж 0,01%.</p>
Нетипові операції	<p>До нетипових операцій за суттєвістю у 2021-2022 році відносяться операції про списання необоротних активів на 103,8 млн грн. за результатами проведеної інвентаризації внаслідок визнання витратами операційного періоду суми капіталовкладень в будівництво та підключення зданих об'єктів до існуючих або споруджених мереж, а також перерахування грошових коштів у розмірі 15 млн грн на підтримку ЗСУ.</p>
Проекти «Укрбуд»	<p>У 2020 році Компанія взяла на себе зобов'язання з добудови об'єктів «Укрбуда». Проект добудови розглядається Компанією не як окремо взяті проекти, а будівельний проект в цілому, що складається із 18 об'єктів будівництва. Проект передбачав отримання доходу за рахунок отримання додаткових площ. Прибуток та збиток від окремо реалізованих об'єктів також Компанією розглядається як результат реалізації проекту в цілому. 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.</p>
Ринок новобудов	<p>Через початок повномасштабної війни темпи житлового будівництва знижуються, частка активних будівельних майданчиків від загальної кількості об'єктів, що зводяться в Києві складає 30%.</p> <p>Попит у Києві становить 10-20% від довоєнних обсягів. 20% у збудованих або об'єктах на фінальній стадії будівництва, 10% – в об'єктах на початковій стадії будівництва.</p>
Структура доходів	<p>У структурі доходів Компанії найбільшу частку становить Дохід від реалізації об'єктів нерухомості 80,5% у 2021 році, 69,1% у 2022 році та 95% у першому півріччі 2023 року.</p> <p>В 2022 році доходи Компанії знизились на 27,3% переважно за рахунок зменшення виручки на 21,1%, що пояснюється ринковою ситуацією в країні.</p> <p>Фактична вартість реалізації майна відповідає середньому значенню ринкового діапазону цін та ситуації, що склалася на ринку новобудов станом на Дату дослідження.</p>

Розділ	Опис
Дебіторська заборгованість	<p>Найбільшу частку становить дебіторська заборгованість за виданими авансами 63-79% в залежності від року.</p> <p>Станом на кінець 2021 року період обороту дебіторської заборгованості становить 78 днів, а на 30 червня 2023 року – 269 днів. Прострочена дебіторська заборгованість станом на кінець 2021 року становила понад 12% від загальної суми, а на кінець першого півріччя 2023 – понад 18%.</p> <p>Що, загалом, є ознакою зниження платоспроможності контрагентів.</p>
Кредитний портфель	<p>Станом на 30.06.2023 року сумарний залишок боргів складає 150 822 457,8 грн.</p> <p>Умови договорів кредитування є типовими, відсотки по кредитному портфелю знаходяться в межах ринкових значень.</p>
Структура витрат	<p>Найбільша частка витрат припадає на собівартість і складає близько 85% за результатами 2021-2022 років та 92% за 1 півріччя 2023 року. Собівартість будівництва в основному складається з витрат на матеріали (ТМЦ) – в середньому близько 80% за аналізований період.</p> <p>Інші операційні витрати займають 6% -11% за аналізований період та переважно складаються з компенсації витрат підрядників, донарахування ПДВ відповідно до облікової політики та інше.</p> <p>Третіми по питомій вазі є адміністративні витрати, які складають близько 3%.</p>
Кредиторська заборгованість	<p>Найбільшу частку становить кредиторська заборгованість за одержаними авансами – близько 90% на кінець першого півріччя 2023 року. Станом на кінець 2021 року період обороту кредиторської заборгованості становить 541 днів, на 30 червня 2023 року – 738 днів. Суттєвий період обороту кредиторської заборгованості пов'язаний із відносно довгим періодом будівництва об'єктів, який ще подовжився із змінами на ринку.</p>
Процес закупівель	<p>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.</p> <p>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.</p>
Ефективність діяльності	<p>При аналізі планів діяльності Компанії щодо добудови поточних проектів ми бачимо, що потенційно Компанія є замовником будівництва 32 об'єкту 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.</p>

Розділ	Опис
Фінансова стійкість	<p>Фактична вартість реалізації майна відповідає середньому значенню ринкового діапазону цін та ситуації, що склалася на ринку новобудов станом на Дату дослідження.</p> <p>Валова рентабельність Компанії суттєво залежить від графіків будівництва та реалізації продажу на різних етапах. В 2021 році валова рентабельність складала 11%, у 2022 році 6%, станом на 30 червня 2023 року 1%.</p> <p>На нашу думку це пов'язано із зниженням купівельної спроможності потенційних інвесторів на початкових етапах будівництва, а також тенденцією очікування готового об'єкта нерухомості (зареєстрованого в Державному реєстрі) для забезпечення ризику. Наскільки ми розуміємо суттєве падіння доходності Компанії може бути пов'язано саме із диспропорцією у графіках будівництва та надходження доходів від продажу. Так ми спостерігаємо у 2023 році визнані доходи від продажу нерухомості після заключення основних договорів купівлі-продажу у поточному періоді, грошові кошти за якими попередньо отримані в 2018-2019 роках, а витрати понесені Компанією в 2022-2023 роках не перекриваються з огляду на початковий стан об'єктів.</p> <p>Отримане в результаті аналізу значення Коефіцієнта автономії свідчить про високий рівень фінансових ризиків. Компанія значно залежить від позикових коштів і станом на кінець 2022 року здатна фінансувати лише 8,7% активів за рахунок власних коштів, на кінець першого півріччя 2023 року – 9%.</p> <p>Проаналізовані значення Коефіцієнту маневреності свідчать про достатність власних фінансових ресурсів для фінансування необоротних активів і частини оборотних.</p> <p>Отримані значення Коефіцієнту покриття свідчать про здатність Компанії виконувати свої короткострокові зобов'язання протягом усього аналізованого періоду.</p> <p>Значення Коефіцієнту швидкої ліквідності свідчить, що у Компанії недостатньо високоліквідних оборотних коштів для своєчасного розрахунку за поточними зобов'язаннями, що на нашу думку, з огляду на специфіку діяльності, є притаманним для будівництва.</p> <p>Аналіз фінансової стійкості Компанії, показує, що протягом усього аналізованого періоду Компанія мала нестійкий стан. Нестійкий фінансовий стан характеризується нестачею у підприємства внутрішніх чи зовнішніх стійких джерел для фінансування проєктів. У цій ситуації ще існує можливість відновлення рівноваги за рахунок поповнення джерел власних коштів, скорочення дебіторської заборгованості.</p> <p>Також, компанія демонструє високу чутливість до зміни виручки.</p> <p>При потенційній зміні обсягу виручки на +/- 5% у 2 півріччі 2023 Компанія продемонструє орієнтовний прибуток у 44 млн грн або збиток у 37 млн за оптимістичного та песимістичного сценаріїв відповідно. Валова доходність зросте на 4,7% або впаде на 5,2% при зростанні або зниженні виручки відповідно.</p>

Розділ	Опис
Перспективи діяльності	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>В свою чергу частка зовнішнього інституціонального фінансування в Компанії складає незначну частку.</p> <p>На нашу думку, 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.</p>

Цей витяг є частиною повного Звіту про фінансову діагностику.

З повагою,

Андрій Каліушенко

Директор ДП «Бейкер Тіллі Україна Консалтинг»

