

## Титульний аркуш

25.07.2019

(дата реєстрації емітентом  
електронного документа)

№ 25/07-8

(вихідний реєстраційний номер  
електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами)

Директор

Хабін Р.Р.

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника)

### Проміжна інформація емітента цінних паперів за 2 квартал 2019 року

#### I. Загальні відомості

- |  |  |
|--|--|
| 1. Повне найменування емітента   | Товариство з обмеженою відповідальністю "ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС"   |
| 2. Організаційно-правова форма   | Товариство з обмеженою відповідальністю  |
| 3. Ідентифікаційний код юридичної особи  | 33599166   |
| 4. Місцезнаходження  | вул. Івана Мазепи, будинок 38, м. Київ, 01015  |
| 5. Міжміський код, телефон та факс   | (044) 528-04-19, 528-04-75, (044) 528-04-19  |
| 6. Адреса електронної пошти  | mav@development-ua.com   |
| 7. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку | Державна установа «Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України», 21676262, УКРАЇНА, DR/00001/APA |

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення проміжної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<https://www.invest-budresurs.informs.net.ua>

(адреса сторінки)

25.07.2019

(дата)

## Зміст

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. Основні відомості про емітента.   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності.   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Інформація про посадових осіб емітента.   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:   | <input type="checkbox"/>            |
| 1) інформація про зобов'язання та забезпечення емітента;   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції;   | <input type="checkbox"/>            |
| 3) інформація про собівартість реалізованої продукції.   | <input type="checkbox"/>            |
| 5. Відомості про цінні папери емітента:  | <input type="checkbox"/>            |
| 1) інформація про випуски акцій емітента;  | <input type="checkbox"/>            |
| 2) інформація про облігації емітента;  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом;   | <input type="checkbox"/>            |
| 4) інформація про похідні цінні папери емітента.   | <input type="checkbox"/>            |
| 6. Відомості щодо участі емітента в юридичних особах.  | <input type="checkbox"/>            |
| 7. Інформація щодо корпоративного секретаря.   | <input type="checkbox"/>            |
| 8. Інформація про вчинення значних правочинів.   | <input type="checkbox"/>            |
| 9. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість.   | <input type="checkbox"/>            |
| 10. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів та інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі. | <input type="checkbox"/>            |
| 11. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів.   | <input type="checkbox"/>            |
| 12. Інформація про конвертацію цінних паперів.   | <input type="checkbox"/>            |
| 13. Інформація про заміну управителя.  | <input type="checkbox"/>            |
| 14. Інформація про керуючого іпотекою.   | <input type="checkbox"/>            |
| 15. Інформація про трансформацію (перетворення) іпотечних активів.   | <input type="checkbox"/>            |
| 16. Інформація про зміни в реєстрі забезпечення іпотечних сертифікатів за кожним консолідованим іпотечним боргом.  | <input type="checkbox"/>            |
| 17. Інформація про іпотечне покриття:  | <input type="checkbox"/>            |
| 1) інформація про заміну іпотечних активів у складі іпотечного покриття;   | <input type="checkbox"/>            |
| 2) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям;  | <input type="checkbox"/>            |
| 3) інформація про співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулись протягом звітного періоду;  | <input type="checkbox"/>            |
| 4) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття.   | <input type="checkbox"/>            |
| 18. Інформація про заміну фінансової установи, яка здійснює обслуговування іпотечних активів.  | <input type="checkbox"/>            |
| 19. Проміжна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо).  | <input type="checkbox"/>            |
| 20. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва).  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 21. Проміжна фінансова звітність емітента, складена за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.   | <input type="checkbox"/>            |

22. Проміжна фінансова звітність емітента, складена за міжнародними стандартами фінансової звітності.
23. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності, підготовлений аудитором (аудиторською фірмою).
24. Проміжний звіт керівництва.
25. Твердження щодо проміжної інформації.
26. Примітки.

Інформації про випуски акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облигації, процентні облигації та інших цінним паперів - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не випускав акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облигації, процентні облигації та інші цінні папери;

Відомості щодо участі емітента в створенні юр. осіб - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не створював юр. осіб;  
Проміжна фінансова звітність емітента, складена за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку - не надається, в зв'язку з тим, що емітент складає фін. звітність відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Інформація про обсяги виробництва та реалізація основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється, в зв'язку з тим, що емітент не займається такими видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Дивіденди емітентом не виплачувались.

Звіт про рух грошових коштів заповнюється за прямим методом.

Інформація щодо корпоративного секретаря не надається, в зв'язку тим, що Емітент не має корпоративного секретаря.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС"	
2. Дата проведення державної реєстрації		06.07.2005
3. Територія (область)	Київська	
4. Статутний капітал (грн)		21388822,00
5. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі		0
6. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії		0
7. Середня кількість працівників (осіб)		19
8. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	Найменування виду діяльності	Код за КВЕД
	Купівля та продаж власного нерухомого майна	68.10
	Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах	71.12
	Будівництво житлових і нежитлових будівель	41.20
9. Органи управління підприємства:	Вищий орган управління - Загальні збори учасників товариства. Виконавчий орган - директор. Контрольний орган товариства - Ревізійна комісія.	
10. Засновники		
Прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, якщо засновник – юридична особа	Місцезнаходження, якщо засновник – юридична особа	Ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа
ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» яке діє від свого імені в інтересах та за рахунок Пайового закритого недиверсифікованого венчурного	01103, м. Київ, вул. Драгомирова, 18, прим. 3	34981382/233729
ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	01103, м. Київ, вул. Михайла Драгомирова, буд.5, офіс 145	37000865
Засновники: Якщо кількість фізичних осіб - засновників емітента перевищує двадцять, зазначається загальна кількість фізичних осіб:		0
11. Банки, що обслуговують емітента:		
1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"	
2) МФО банку	320478	
3) поточний рахунок	26004212003309	

- |   |   |
|---|---|
| 4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті | Філія - Головне управління по м. Києву та Київській області публічного акціонерного товариства "Державний ощадний банк України" |
| 5) МФО банку  | 322669  |
| 6) поточний рахунок   | 26006301696831  |

**IV. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності**

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення дії ліцензії
1	2	3	4	5
Виконання будівельних робіт	№ ІУ 115133230783	19.11.2013	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	
Опис: Прогноз щодо продовження терміну дії виданої ліцензії: Необмежена				

## V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Посада\*. Директор
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи.  
Хабін Роман Рінатович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи.
4. Рік народження\*\*. 1965
5. Освіта\*\*. вища
6. Стаж роботи (років)\*\*. 36
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», 34981382, Начальник юридичного відділу
8. Опис: Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. В 2 кварталі 2019 року директор не змінювався.

1. Посада\*. Головний бухгалтер
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи.  
Бут Валентина Володимирівна
3. Ідентифікаційний код юридичної особи.
4. Рік народження\*\*. 1975
5. Освіта\*\*. Середня спеціальна
6. Стаж роботи (років)\*\*. 22
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ «Будінвест-Проект», 33744414, Головний бухгалтер
8. Опис: Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. В 2 кварталі 2019 року Головний бухгалтер не змінювався.

1. Посада\*. Голова Ревізійної комісії
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи.  
Перчак Сергій Васильович
3. Ідентифікаційний код юридичної особи.
4. Рік народження\*\*. 1980
5. Освіта\*\*. вища
6. Стаж роботи (років)\*\*. 18
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ «Спецресурс-Інвест», 33744896, Директор
8. Опис: Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. В 2 кварталі 2019 року Голова Ревізійної комісії не змінювався.

## V. Інформація про посадових осіб емітента (продовження)

1. Посада\*. Член Ревізійної комісії
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи.  
Хрупчик Марія Юхимівна
3. Ідентифікаційний код юридичної особи.
4. Рік народження\*\*. 1959
5. Освіта\*\*. вища
6. Стаж роботи (років)\*\*. 41
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», 34981382, Головний бухгалтер
8. Опис: Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. В 2 кварталі 2019 року Член Ревізійної комісії не змінювався.

1. Посада\*. Член Ревізійної комісії
2. Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи.  
Нікончук Валентина Валеріївна
3. Ідентифікаційний код юридичної особи.
4. Рік народження\*\*. 1987
5. Освіта\*\*. вища
6. Стаж роботи (років)\*\*. 11
7. Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ "Сервіс-Технобуд", 33744388, Заступник головного бухгалтера
8. Опис: Не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. В 2 кварталі 2019 року Член Ревізійної комісії не змінювався.



## VI. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

### 1. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис.грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	266466,516	X	X
у тому числі:				
Позика Договір №П-04/12	04.12.2012	855,38	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-11/02	11.02.2013	1300	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-23/08	23.08.2013	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-10/2/09	10.09.2013	18000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-04/11	04.11.2013	200	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-13/11	13.11.2013	19600	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-21/11	21.11.2013	500	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-17/12	17.12.2013	500	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-16/05	16.05.2013	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-25/14	25.04.2014	400	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-15/12	15.12.2014	4700	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-18/12	18.12.2014	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-24/12	24.12.2014	2000	0,3	30.11.2019

Позика Договір №П-18/06	18.06.2015	5000	0,3	30.11.2019
Позика договір №П-07/1/07	07.07.2015	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-13/08	13.08.2015	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-21/10	21.10.2015	7000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-20/11	20.11.2015	2500	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-02/12	02.12.2015	8000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-04/12	04.12.2015	24000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-16/12	16.12.2015	15000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-05/02	05.02.2016	10000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-18/1/05	18.05.2016	5820	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-07/06	07.06.2016	4147	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-01/1/07	01.07.2016	1720	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-02/1/08	02.08.2016	4000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-05/09	05.09.2016	600	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-12/09	12.09.2016	600	0,3	30.11.2019

Позика Договір №П-14/1/09	14.09.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-22/09	22.09.2016	600	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-25/07	25.07.2016	3000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-03/10	03.10.2016	300	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-06/10	06.10.2016	500	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-07/1/10	07.10.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-10/3/10	10.10.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-11/10	11.10.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-17/3/10	17.10.2016	2100	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-19/10	19.10.2016	3000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-26/10	26.10.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-02/1/11	02.11.2016	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-09/11	09.11.2016	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-15/11	15.11.2016	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-23/11-2	23.11.2016	10000	0,3	30.11.2019

Позика Договір №П-03/1/04	03.04.2017	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-05/04	05.04.2017	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-07/2/04	07.04.2017	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-20/04	20.04.2017	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-28/04	28.04.2017	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-19/1/06	19.06.2017	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-21/06	21.06.2017	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-22/06	22.06.2017	3000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-06/1/07	06.07.2017	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-12/2/07	12.07.2017	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-24/3/07	24.07.2017	1300	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-27/07	27.07.2017	1000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-03/1/08	03.08.2017	400	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-07/08	07.08.2017	200	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-09/2/08	09.08.2017	1150	0,3	30.11.2019

Позика Договір №П-10/08	10.08.2017	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-14/1/08	14.08.2017	5600	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-23/1/08	23.08.2017	2000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-07/1/09	07.09.2017	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-28/1/11	28.11.2017	4874,136	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-05/12	05.12.2017	600	0,3	31.12.2019
Позика Договір №П-14/12	14.12.2017	500	0,3	31.12.2019
Позика Договір №П-21/12	21.12.2017	4900	0,3	31.12.2019
Позика Договір №П-10/01	10.01.2018	10000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-14/05	14.05.2018	7000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-13/09	13.09.2018	4600	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-26/10	26.10.2018	5000	0,3	30.11.2019
Позика Договір №П-05/04	05.04.2019	2400	7	04.04.2020
Зобов'язання за цінними паперами	X	310655,18	X	X
у тому числі: за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	310655,18	X	X
Облігації серії С	06.02.2018	268513,68	0	30.09.2020

Облігації серії D	06.02.2018	9409,5	0	30.09.2020
Облігації серії E	06.02.2018	32732	0	30.09.2020
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (усього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	26	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	7260	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	77026,304	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	661434	X	X
Опис: д/н				

## 2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процентна ставка (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
06.02.2018	15/2/2018	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000200547	цільові	120,00	2237614	Бездокументарні іменні	268513680,00	0	д/н	0,00	30.09.2020
<p>Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Інвест-Будресурс" № 20/12-2017 від 20.12.2017 р.. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 29 вересня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2, які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Розміщення відкрите (публічне).</p>												
06.02.2018	16/2/2018	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000200554	цільові	170,00	55350	Бездокументарні іменні	9409500,00	0	д/н	0,00	30.09.2020
<p>Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Інвест-Будресурс" № 20/12-2017 від 20.12.2017 р.. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 29 вересня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2, які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Розміщення відкрите (публічне).</p>												

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
06.02.2018	17/2/2018	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000200539	цільові	196000,00	167	Бездокументарні іменні	32732000,00	0	д/н	0,00	30.09.2020

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Інвест-Будресурс" № 20/12-2017 від 20.12.2017 р.. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 29 вересня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Мета емісії - Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2, які входять до складу житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Розміщення відкрите (публічне).



**Звіт про стан об'єкта нерухомості**  
**(у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)**

Зміст інформації:

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості). Станом на 30.06.2019 р. від продажу цільових облігацій на будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями, які входять до житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2 було залучено коштів у сумі 125 626 123,18 грн., із них на будинок №2 - 119 092 123,18 грн. та паркінг П2 - 6 534 000,00 грн. Станом на 30.06.2019 р. було використано кошти на будівництво житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями, які входять до житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2 у сумі 182 545 888,99 грн., із них на будинок №2 - 178 459 460,42 грн. та паркінг П2 - 4 086 428,57 грн. Виконання плану будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями, які входять до житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2 та будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2 становить 32,42 %. Стадія будівництва окремих об'єктів: будинок №2 - 44,84% та паркінг П2 -20,00%. Виконані роботи з будівництва житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Третя черга будівництва) будинок №3, а саме: возведення монолітних конструкцій тех.поверху будинку, цегляна кладка, будівництво побутового містечка, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика, винесені інженерні мережі з під плям будівництва, знесені зелені насадження з під плям забудови, земляні роботи по влаштуванню котловану, підготовчі роботи, влаштування паль, влаштування ростверку, гідроізоляція вертикальних стін, позамайданчикові мережі, часткове виконання фасадів, електромонтажні роботи, пусконаладочні роботи з пожежної сигналізації, внутрішнє оздоблення, пусконаладочні роботи ліфтів, благоустрійтериторії, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ №165170831763 від 24.03.2017р. – будинок №3. Виконані роботи з будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями, які входять до житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2, а саме: возведенні монолітні конструкції 1 секції, будівництво побутового містечка, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика, винесені інженерні мережі з під плям будівництва, знесені зелені насадження з під плям забудови, земляні роботи по влаштуванню котловану, підготовчі роботи, влаштування паль, влаштування ростверку, позамайданчикові інженерні мережі. Також виконані роботи з будівництва частини вбудовано-прибудованого паркінга П 2, а саме: будівництво побутового містечка, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика, винесені інженерні мережі з під плям будівництва, знесені зелені насадження з під плям забудови.

Виконуються роботи: часткове виконання фасадів, цегляна кладка, підготовка електромонтажних робіт, ростверки паркінгу, забивання паль паркінгу, возведення монолітних конструкцій будинку №2: 2 секція - 24 поверх, 3 секція - 24 поверх, позамайданчикові мережі, внутрішні інженерні мережі будинку №2. На проектні роботи житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2 та вбудовано-прибудованого паркінга П 2 використані кошти у сумі - 13 708 784,81 грн. На підрядні роботи житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями на вул. Львівська, 15 у Святошинському районі м. Києва (Друга черга будівництва) будинок №2 та вбудовано-прибудованого паркінга П 2 використані кошти у сумі - 155 101 081,67 грн.

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС"		за ЄДРПОУ	2019.07.01 33599166
Територія ПЕЧЕРСЬКИЙ		за КОАТУУ	8038200000
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності Купівля та продаж власного нерухомого майна		за КВЕД	68.10

Середня кількість працівників 19

Адреса, вул. Івана Мазепи, будинок 38, м. Київ, 01015, (044) 528-04-19, 528-04-75  
телефон

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

### Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 30.06.2019 р.

Форма № 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	61	57
первісна вартість	1001	124	124
накопичена амортизація	1002	63	67
Незавершені капітальні інвестиції	1005	19	280
Основні засоби	1010	1041	998
первісна вартість	1011	1491	1491
знос	1012	450	493
Інвестиційна нерухомість	1015	10154	10154
<i>первісна вартість інвестиційної нерухомості</i>	<i>1016</i>	<i>10154</i>	<i>10154</i>
<i>знос інвестиційної нерухомості</i>	<i>1017</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
<i>первісна вартість довгострокових біологічних активів</i>	<i>1021</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>накопичена амортизація довгострокових біологічних активів</i>	<i>1022</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	21282	21282
інші фінансові інвестиції	1035	262610	236580
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
<i>Гудвіл</i>	<i>1050</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Відстрочені аквізиційні витрати</i>	<i>1060</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах</i>	<i>1065</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>295167</b>	<b>269351</b>

1	2	3	4
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	162022	197174
<i>Виробничі запаси</i>	1101	197	253
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	158008	193104
<i>Готова продукція</i>	1103	2514	1554
<i>Товари</i>	1104	1302	2263
Поточні біологічні активи	1110	0	0
<i>Депозити перестрахування</i>	1115	0	0
<i>Векселі одержані</i>	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	229	76
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	8207	10047
з бюджетом	1135	27894	35417
у тому числі з податку на прибуток	1136	1	1
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i>	1140	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків</i>	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	9189	7665
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	7478	9274
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	7478	9274
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
<i>Частка перестраховика у страхових резервах</i>	1180	0	0
у тому числі в:	1181	0	0
<i>резервах довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резервах збитків або резервах належних виплат</i>	1182	0	0
<i>резервах незароблених премій</i>	1183	0	0
<i>інших страхових резервах</i>	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	1163	1190
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>216182</b>	<b>260843</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>511349</b>	<b>530194</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	21389	21389
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
<i>Емісійний дохід</i>	1411	0	0
<i>Накопичені курсові різниці</i>	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(148295)	(152629)
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
<i>Інші резерви</i>	1435	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(126906)</b>	<b>(131240)</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
<i>Пенсійні зобов'язання</i>	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	310655	310655
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
<i>Довгострокові забезпечення витрат персоналу</i>	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
<i>Благодійна допомога</i>	1526	0	0
<i>Страхові резерви</i>	1530	0	0
у тому числі:	1531	0	0
<i>резерв довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резерв збитків або резерв належних виплат</i>	1532	0	0
<i>резерв незароблених премій</i>	1533	0	0
<i>інші страхові резерви</i>	1534	0	0
<i>Інвестиційні контракти</i>	1535	0	0
<i>Призовий фонд</i>	1540	0	0
<i>Резерв на виплату джек-поту</i>	1545	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>310655</b>	<b>310655</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
<i>Векселі видані</i>	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	33322	33510
розрахунками з бюджетом	1620	15	26
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	8	20
розрахунками з оплати праці	1630	38	75
<i>Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами</i>	1635	22652	40221
<i>Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками</i>	1640	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків</i>	1645	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю</i>	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	372
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
<i>Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків</i>	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	271565	276555
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>327600</b>	<b>350779</b>

1	2	3	4
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	0	0
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>511349</b>	<b>530194</b>

Примітки: д/н

Керівник

Хабін Роман Рінатович

Головний бухгалтер

Бут Валентина Володимирівна

КОДИ
2019.07.01
33599166

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за I півріччя 2019 року**

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ** Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	717	4111
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	<i>2010</i>	0	0
<i>Премії підписані, валова сума</i>	<i>2011</i>	0	0
<i>Премії, передані у перестраховання</i>	<i>2012</i>	0	0
<i>Зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	<i>2013</i>	0	0
<i>Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	<i>2014</i>	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 0 )	( 13856 )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий: прибуток</b>	2090	717	0
<b>збиток</b>	2095	( 0 )	( 9745 )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	<i>2105</i>	0	0
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	<i>2110</i>	0	0
<i>Зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	<i>2111</i>	0	0
<i>Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	<i>2112</i>	0	0
Інші операційні доходи	2120	7	0
<i>Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2121</i>	0	0
<i>Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2122</i>	0	0
<i>Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	<i>2123</i>	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 2127 )	( 1579 )
Витрати на збут	2150	( 2182 )	( 832 )
Інші операційні витрати	2180	( 1334 )	( 386 )
<i>Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2181</i>	( 0 )	( 0 )
<i>Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2182</i>	( 0 )	( 0 )
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток</b>	2190	0	0
<b>збиток</b>	2195	( 4919 )	( 12542 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	68	763
Інші доходи	2240	27467	31056
<i>Дохід від благодійної допомоги</i>	<i>2241</i>	0	0
Фінансові витрати	2250	( 420 )	( 379 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 26530 )	( 30611 )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування: прибуток</b>	2290	0	0
<b>збиток</b>	2295	( 4334 )	( 11713 )

Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>	<b>2350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>прибуток</b>			
<b>збиток</b>	<b>2355</b>	<b>( 4334 )</b>	<b>( 11713 )</b>

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(4334)</b>	<b>(11713)</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	0	0
Витрати на оплату праці	2505	1591	1145
Відрахування на соціальні заходи	2510	267	254
Амортизація	2515	47	61
Інші операційні витрати	2520	39095	41476
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>41000</b>	<b>42936</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

Примітки: д/н

Керівник

Хабін Роман Рінатович

Головний бухгалтер

Бут Валентина Володимирівна

КОДИ
2019.07.01
33599166

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за I півріччя 2019 року**

Форма № 3

Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1004	24
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	0
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	( 42323 )	( 25929 )
Праці	3105	( 942 )	( 901 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 258 )	( 210 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 244 )	( 192 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 6709 )	( 328268 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 0 )	( 9615 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(49472)</b>	<b>(365091)</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	50994	370121
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	103	763
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0



1	2	3	4
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 0 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>51097</b>	<b>370884</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	435	0
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 0 )	( 0 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 264 )	( 27 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>171</b>	<b>(27)</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1796</b>	<b>5766</b>
Залишок коштів на початок року	3405	7478	4777
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	9274	10543

Примітки: д/н

Керівник

Хабін Роман Рінатович

Головний бухгалтер

Бут Валентина Володимирівна

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ Дата (рік, місяць, число)  
"ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС"

за ЄДРПОУ

КОДИ
2019.07.01
33599166

### Звіт про власний капітал

за I півріччя 2019 року

Форма № 4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>21389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(152629)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(131240)</b>
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>21389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(152629)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(131240)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>21389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(152629)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(131240)</b>

Примітки: д/н

Керівник

Хабін Роман Рінатович

Головний бухгалтер

Бут Валентина Володимирівна

**Примітки до фінансової звітності,  
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

ТОВ «ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС»

фінансова звітність за I півріччя 2019 року (в тисячах гривень)

Примітки до фінансової звітності

**ПРИМІТКА 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

«ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС» (далі – Товариство, Компанія) є товариством з обмеженою відповідальністю, зареєстрованим і діючим в Україні.

Компанія зареєстрована Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 06.07.2005 р. в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб за кодом ЄДРПОУ 33599166.

Компанія згідно із вимогами законодавства України є компанією, основним напрямом діяльності якої є організація будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також здійснення операцій з нерухомим майном.

Місцезнаходження Компанії: 01015, м. Київ, вул. Івана Мазепи, буд.38.

Середня кількість працівників Компанії по штатному розкладу складає 19 осіб.

Ця фінансова звітність була затверджена до випуску 24 липня 2019 року.

**ПРИМІТКА 2. УМОВИ, В ЯКИХ ПРАЦЮЄ КОМПАНІЯ**

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі.

На тлі значного погіршення у 2014 - 2018 роках поточна політична та економічна ситуація в Україні залишається нестабільною. Уряд України продовжує здійснювати комплексну програму структурної реформи, спрямовану на усунення існуючих диспропорцій в економіці, державних фінансах та управлінні, боротьбу з корупцією, реформування судової системи тощо з кінцевою метою забезпечити умови для відновлення економіки в країні.

Слабкість національної валюти, яка зазнала девальвації більш ніж у три рази по відношенню до долара США з початку 2014 року, в поєднанні з обмеженнями щодо міжнародних розрахунків, негативне сальдо зовнішньої торгівлі, триваюча нестабільність на традиційних експортних товарних ринках країни та високий рівень інфляції є ключовими ризиками для стабілізації операційного середовища в Україні у найближчому майбутньому. Подальша підтримка з боку МВФ та інших міжнародних донорів залежить від збереження динаміки зазначених вище структурних реформ.

Економічна нестабільність може існувати і в найближчому майбутньому і існує ймовірність того, що справедлива вартість активів та прибутковість Компанії можуть знизитись.

**ПРИМІТКА 3. ОСНОВИ ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Проміжна скорочена фінансова звітність Компанії, була складена відповідно до МСФЗ (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність».

Проміжна скорочена фінансова звітність не містить всіх відомостей і даних, що підлягають розкриттю в річній фінансовій звітності, і повинна розглядатися у сукупності з річною фінансовою звітністю Компанії.

Представлена фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Національною валютою України є гривня. Гривня є також функціональною валютою Компанії і валютою подання цієї фінансової звітності. Усі фінансові дані подані у гривнях, округлених до тисяч.

**ПРИМІТКА 4. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

**1. Перше застосування МСФЗ**

Компанія вперше застосувала МСФЗ 01.01.2019.

Компанія оцінила активи і зобов'язання щодо визнання і визнала всі активи і зобов'язання, що існували на 31.12.2018.

Компанія оцінила активи і зобов'язання щодо вартості і вважає, що вартість за МСФЗ суттєво не відрізняється від вартості за П(с)БО.

## 2.Облікова політика

П(с)БО дуже близькі до МСФЗ, тому Компанія не вносила суттєвих змін до облікової політики. Принципи обліку, прийняті при підготовці проміжної скороченої фінансової звітності, практично відповідають принципам, що застосовувалися при підготовці річної фінансової звітності.

### ПРИМІТКА 5. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Згідно з Податковим Кодексом, нормативна ставка податку на прибуток становить 18%.

Суми відстрочених податків оцінюються з використанням ставок податку, що будуть застосовуватися, коли очікується, що тимчасова різниця буде реалізована.

### ПРИМІТКА 6. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Грошові кошти та їх еквіваленти включають:

(в тисячах гривень)

	30.06.2019	01.01.2019
Поточні банківські рахунки	9 274	7 478
Всього грошові кошти та їх еквіваленти	9 274	7 478

Грошові кошти та їх еквіваленти включають готівкові кошти, кошти на рахунках Компанії та короткострокові високоліквідні фінансові інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни вартості. Суми, що стосуються коштів, використання яких обмежено, виключаються з грошових коштів та їх еквівалентів.

На 30.06.2019 не існувало обмежень щодо використання грошових коштів.

### ПРИМІТКА 7. ЗАПАСИ

Запаси Компанії складаються з: квартир, офісних приміщень, машино-місць та незавершеного будівництва.

### ПРИМІТКА 8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Фінансові інвестиції Компанії складаються з інвестиційних сертифікатів та власних іменних облігацій.

### ПРИМІТКА 9. ІНШІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші зобов'язання Компанії складаються з:

- Довгострокові – зобов'язання за випущеними облігаціями;
- Короткострокові – зобов'язання за отриманими кредитами.

### ПРИМІТКА 10. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ

Компанія не збільшувала статутний капітал. Станом на звітну дату статутний капітал складає 21 389 тис. грн..

### ПРИМІТКА 11. УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1)визначення лімітів ризику; 2)переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.

Ринковий ризик. Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов'язаний з відкритими позиціями по: (а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов'язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийнятні.

Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори стали.

#### Валютний ризик

Компанія не має відкритої валютної позиції та, відповідно, не є вразливою до валютного ризику.

#### Процентний ризик.

Компанія не володіє фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою та, відповідно, не є вразливою до процентного ризику.

#### Кредитний ризик.

Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших

угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.

Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.

Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.

Ризик ліквідності.

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов'язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення оптимального фінансування потреб бізнесу.

#### ПРИМІТКА 12. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

Компанія під час своєї діяльності може здійснювати операції з пов'язаними сторонами.

Операції з пов'язаними сторонами здійснювались Компанією на загальних підставах. До таких операцій віднесені операції з фізичними особами або суб'єктами господарювання, пов'язаними з Компанією, що складає цю фінансову звітність.

Ключовий управлінський персонал

2019

Короткострокова винагорода 148

#### ПРИМІТКА 13. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Компанія є замовником будівництва житлового комплексу та житлових будівель спеціального призначення за адресою: м. Київ вул. Львівська, 15 у Святошинському р-ні м. Києва.

Для будівництва житлового кварталу підприємство згідно Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» використовує законні схеми залучення грошових коштів. Компанія випускає цільові іменні забезпечені облігації для фінансування будівництва. Цільові облігації були випущені підприємством у 2013 році та розміщені по номінальній вартості. Купуючи такі цільові облігації інвестор отримує право через обумовлений термін обміняти цінні папери на право власності на житло або нежитлове нерухомість

Погашення цільових облігацій здійснюється по номінальній вартості шляхом передачі товару, а також сплати коштів власнику облігацій у випадках та порядку, передбачених проспектом емісії облігацій. Кошти, залучені від емісії цільових облігацій використовувалися на цілі, визначені проспектом емісії таких облігацій.

Отже, випускаючи облігації у 2013р. Для будівництва житлових будинків, паркінгів та офісів Компанія розраховувала номінальну вартість виходячи з ринкових цін на будівельні матеріали та цін на будівельно-монтажні роботи згідно ринкового курсу, що діяли на момент випуску облігацій. При розрахунку номінальної вартості облігацій було закладено прибутковість від будівництва 30%.

Курс долара у 2013-2017 році зріс у 3 рази, що за призвело до значного здороження вартості матеріалів та вартості будівельно-монтажних робіт. Це значною мірою вплинуло на собівартість будівництва.

Погашення облігацій відбувається у 2017 році згідно проспекту емісії цінних папері, що відповідає закону про «Про цінні папери та фондовий ринок». Погашення цільових облігацій здійснюється по номінальній вартості.

В зв'язку з економічною ситуацією в країні собівартість будівництва значно перевищила номінальну вартість цільових іменних облігацій.

Таким чином Компанія отримала значні збитки у 2017 році - у розмірі 78 553 тис. Грн., у 2018 році - у розмірі 15 221 тис. Грн.

Ця ситуація вплинула протягом діяльності підприємства на фінансовий стан компанії, що призвело до від'ємного значення власного капіталу.

#### ПРИМІТКА 14. ПОДІЇ, ЩО ВІДБУЛИСЯ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Компанія оцінила події, що мали місце після дати балансу та дійшла висновку, що питання, які вимагають розкриття, відсутні.

#### XIV. Висновок про огляд проміжної фінансової звітності

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"	
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)*		33833362
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, Україна м. Київ, вул. Спаська, 37	
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності		3681
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)		21.12.2017, 353/4
6	Звітний період, за який проведено огляд проміжної фінансової звітності		01.01.2019-30.06.2019
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)		із застереженням
8	Номер та дата договору на проведення огляду		19/699-F, 09.07.2019
9	Дата початку та дата закінчення огляду		09.07.2019-24.07.2019
10	Дата звіту щодо огляду проміжної фінансової звітності		24.07.2019
11	Розмір винагороди за проведення огляду проміжної фінансової звітності, грн		24000
12	Текст висновку про огляд проміжної фінансової звітності		

**ЗВІТ ЩОДО ОГЛЯДУ ПРОМІЖНОЇ ФІНАНСОВОЇ ІНФОРМАЦІЇ**  
**Учасникам ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС»**

**Вступ**  
 Ми виконали огляд Балансу (Звіту про фінансовий стан) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТ-БУДРЕСУРС» (далі – Компанія) на 30 червня 2019 року і відповідного Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 6 місяців, які закінчилися зазначеною датою. Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання цієї проміжної фінансової інформації відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності. Нашою відповідальністю є надання висновку щодо цієї проміжної фінансової інформації на основі нашого огляду.

**Обсяг огляду**  
 Ми провели огляд відповідно до Міжнародного стандарту завдань з огляду 2410 «Огляд проміжної фінансової інформації, що виконується незалежним аудитором суб'єкта господарювання». Огляд проміжної фінансової інформації полягає у здійсненні запитів переважно осіб, що відповідають за фінансові й облікові питання, а також у застосуванні аналітичних та інших процедур огляду. Огляд значно менший за обсягом, ніж аудит, що проводиться відповідно до Міжнародних стандартів аудиту, а отже, не дає нам змоги отримати впевненість у тому, що нам стане відомо про всі значні питання, які можна було б ідентифікувати під час аудиту. Відповідно ми не висловлюємо аудиторську думку.

**Основа для висновку із застереженням**  
 Власний капітал Компанії, відображений в Балансі (Звіті про фінансовий стан), має від'ємне значення і складає (131 240) тис. Грн. Ця ситуація свідчить, що існує суттєва невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Фінансова звітність не містить належні розкриття інформації про це питання.

**Висновок із застереженням**  
 На основі нашого огляду, за винятком питання, описаного в попередньому параграфі, ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що проміжна фінансова інформація не надає правдиву й неупереджену інформацію про фінансовий стан Компанії на 30 червня 2019 року, та її фінансові результати і грошові потоки за 6 місяців, які закінчилися зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Партнер /Віталій Гавриш  
Директор з аудиту фінансових установ  
Сертифікований аудитор  
сертифікат аудитора серії А №005607, виданий рішенням АПУ від 25.12.2003 №130  
сертифікат аудитора банків №0106, виданий рішенням АПУ від 18.12.2008 №197/2  
номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100594

24 липня 2019 року  
м. Київ

д/н



## **XV. Проміжний звіт керівництва**

Впродовж звітнього періоду відбулися наступні операції, які вплинули на фінансовий стан емітента: в 2 кварталі 2019 року були здійснені операції з продажу власних цінних паперів та власної нерухомості, що вплинуло на покращення фінансового стану емітента.

На діяльність емітента можуть вплинути такі фактори ризику, як погіршення загальної економічної ситуації в Україні, що може призвести до зменшення попиту на новозбудовану нерухомість, також зміни у фінансовій політиці уряду України, зростання показника інфляції та форс-мажорні обставини.

## **XVI. Твердження щодо проміжної інформації**

Проміжна фінансова звітність підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність" та внесених до нього змін. Містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента. Проміжний звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації відповідно до частини четвертої статті 40 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок"