АУДИТ-ЦЕНТР

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру Акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации Акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» (ОГРН 1056604452497), состоящей из бухгалтерского баланса организации на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах организации за 2025 год, отчета об изменениях капитала организации за 2025 год и отчета о движении денежных средств организации за 2025 год, а также примечаний к бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопросов, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности некредитными финансовыми организациями.

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. По строке 3 «Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» бухгалтерского баланса организации и в Примечании 6 «Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» на 31 декабря 2025 года отражены вложения в уставный капитал ООО "Инвестобъект» в размере 40 000 тыс. руб.
Мы не смогли получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства, а также соответствующую финансовую информацию в отношении расчета справедливой стоимости указанных финансовых активов. Следовательно, мы не

могли определить, требуется ли внесение корректировок к указанному показателю бухгалтерского баланса, а также взаимосвязанных с ним показателей.

2. В своем аудиторском заключении о достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» за 2024 год мы отмечали, что не смогли получить достаточные надлежащие аудиторские доказательства, а также соответствующую финансовую информацию в отношении расчета амортизированной стоимости финансовых активов и расчета величины оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по строке «займы выданные и прочие размещенные средства» на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года (отражены финансовые активы в размере 222 439 тыс. руб. и 177 467 тыс. руб. соответственно). Следовательно, мы не могли определить, требуется ли внесение корректировок указанного показателя бухгалтерского баланса, а также взаимосвязанных с ним показателей.
Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период модифицировано в связи с влиянием обстоятельства, отмеченного в аудиторском заключении за 2024 год, на сопоставимость показателей текущего периода и сравнительных показателей.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте. В дополнение к вопросам, изложенным в разделе "Основание для выражения мнения с оговоркой", мы определили указанный ниже вопрос как ключевой вопрос аудита, информацию о котором необходимо сообщить в нашем заключении.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации" нашего заключения, в том числе по отношению по этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков

существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.

Признание и оценка выручки от оказания услуг и комиссионные доходы

Мы определили этот вопрос как ключевой в связи со значимостью. Вопрос признания и оценки выручки от предоставления услуг является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита ввиду того, что информация о выручке в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за 2025 год является наиболее существенным показателем. Мы также считаем, что показатель выручки подвержен потенциальному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок. Информация о выручке от оказания услуг по доверительному управлению раскрыта в Примечании 20 «Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы» за 2025 год.

В отношении данного ключевого вопроса наши аудиторские процедуры, помимо прочего, включали:

- изучение учетной политики в отношении признания выручки;
- изучение и тестирование системы внутреннего контроля, в том числе в отношении средств контроля за предотвращением недобросовестных действий в отношении признания и оценки отдельных видов выручки;
- выборочная проверка операций по признанию выручки.

Мы также проанализировали принятые руководством допущения по признанию выручки, а также умеренность и достаточность раскрытий.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 29 «Операции со связанными сторонами» к бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, в котором описан значительный объём операций аудируемого лица со связанными сторонами. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете аудируемого лица за 2025 год, но не включает годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет аудируемого лица, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и акционера аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность организации

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в соответствии с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности некредитными финансовыми организациями и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Акционер аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита.

Кроме того, мы:

выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность организации лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с акционером аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения акционера аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о

каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Вострякова Елена Анатольевна,
ведущий аудитор,
действующий от имени аудиторской организации
на основании Доверенности номер 3/74 от 27.10.2025г.
(ОРНЗ 22006098292)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2910489573AC71B5494176DC019D244B
Владелец: ВОСТРЯКОВА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА
Действителен: с 25.03.2026 до 25.03.2027

Вострякова Елена Анатольевна,
руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора (ОРНЗ 22006098292)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 2910489573AC71B5494176DC019D244B
Владелец: ВОСТРЯКОВА ЕЛЕНА АНАТОЛЬЕВНА
Действителен: с 25.03.2026 до 25.03.2027

Аудиторская организация:
Акционерное общество «ЕАЦ»,
620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ,
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, СТР. 22, ПОМЕЩ. 351.
(ОРНЗ 12006019078)

«08» апреля 2026 года

Приложение 1 к Положению Банка России от 2 октября 2024 года N 843-П "О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерской (финансовой) отчетности"

Код территории по ОКАТО	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
65401000	77923399	1056604452497	6672190931

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС ОРГАНИЗАЦИИ
на 31 декабря 2025 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"

АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, кабинет 3007

(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420002

Годовая (квартальная, полугодовая, за 9 месяцев)

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	5	17 017	28 350
2	**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**		**49 029**	
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	40 000	
4	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	7	9 029	

5	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**89 234**	**227 664**
6	займы выданные и прочие размещенные средства	8	82 734	222 439
7	дебиторская задолженность	9	6 500	5 225
8	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	10	3 023	3 023
9	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	11	8	17
10	Основные средства и капитальные вложения в них	12	18 376	21 766
11	Требования по текущему налогу на прибыль	25	957	1 966
12	Отложенные налоговые активы	25	2 484	1 325
13	Прочие активы	13	1 307	871
14	**Итого активов**		**181 435**	**284 982**

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	6	7	8	9
	Раздел II. Обязательства			
15	**Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**490**	**464**
16	кредиторская задолженность	14	490	464
17	Обязательство по текущему налогу на прибыль	25		
18	Отложенные налоговые обязательства	25	1 032	1 249
19	Прочие обязательства	15	4 717	5 092
20	**Итого обязательств**		**6 239**	**6 805**
	Раздел III. Капитал			
21	Уставный капитал	16	12 000	12 000
22	Резервный капитал		600	600
23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		162 596	265 577
24	**Итого капитала**		**175 196**	**278 177**
25	**Итого капитала и обязательств**		**181 435**	**284 982**

Директор
(должность)

(подпись)

Селенских Наталья Михайловна
Фамилия, имя, отчество
(последнее – при наличии)

08.04.2026

Российская Федерация г. Екатеринбург Акционерное общество Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ" ОГРН 1056604452497

Приложение 2 к Положению Банка России от 2 октября 2024 года N 843-П "О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерской (финансовой) отчетности"

Код территории по ОКАТО	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
65401000	77923399	1056604452497	6672190931

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ОРГАНИЗАЦИИ за 2025 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"

АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, кабинет 3007

(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420003

Годовая (квартальная, полугодовая, за 9 месяцев)

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Прибыли и убытки			
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**2 707**	**19 452**
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	17	82	
3	процентные доходы	18	11 117	17 788
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	11	-5 041	

4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	19	-3 451	1 664
5	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	20	70 006	67 739
6	Расходы на персонал	21	-28 033	-31 996
7	Прямые операционные расходы	22	-570	-1 204
8	Общие и административные расходы	23	-12 506	-9 138
9	Прочие доходы	24	58	379
10	Прочие расходы	24	-854	-434
11	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		**30 808**	**44 798**
12	**Налог на прибыль, в том числе:**	25	-7 933	-9 030
13	текущий налог на прибыль	25	-9 309	-9 709
14	отложенный налог на прибыль	25	1 376	679
15	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		**22 875**	**35 768**
16	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**22 875**	**35 768**

Директор		Селенских Наталья Михайловна
(должность)	(подпись)	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)
08.04.2026		

Российская Федерация г. Екатеринбург Акционерное общество Компания "ИНВЕСТСТРОЙ" ОГРН 1056604452497

Приложение 3 к Положению Банка России от 2 октября 2024 года N 843-П "О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерской (финансовой) отчетности"

Код территории по ОКАТО	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
65401000	77923399	1056604452497	6672190931

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА ОРГАНИЗАЦИИ
за 2025 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"
АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, кабинет 3007

(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420004

Годовая (квартальная, полугодовая, за 9 месяцев)

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	Уставный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	1	2	3	4	5	6
1	Остаток на 01.01.2024 г.		12 000	600	253 809	**266 409**
2	Остаток на 01.01.2024 г., пересмотренный		12 000	600	253 809	**266 409**
3	Остаток на 01.01.2024 г.		12 000	600	253 809	**266 409**
4	Прибыль (убыток) после налогообложения				35 768	**35 768**
5	Дивиденды (распределенная прибыль)	26			-24 000	**-24 000**

6	Остаток на 31.12.2024 г.		12 000	600	265 577	**278 177**
7	Остаток на 01.01.2025 г.		12 000	600	265 577	**278 177**
8	Остаток на 01.01.2025 г., пересмотренный		12 000	600	265 577	**278 177**
9	Остаток на 01.01.2025 г.		12 000	600	265 577	**278 177**
10	Прибыль (убыток) после налогообложения				22 875	**22 875**
11	Дивиденды (распределенная прибыль)	26			-125 856	**-125 856**
12	**Остаток на 31.12.2025 г., в том числе:**		**12 000**	**600**	**162 596**	**175 196**

Директор
(должность)

(подпись)

Селенских Наталья Михайловна
Фамилия, имя, отчество
(последнее – при наличии)

08.04.2026

Российская Федерация г. Екатеринбург Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ" ОГРН 1056604452497

Приложение 4 к Положению Банка России от 2 октября 2024 года N 843-П "О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерской (финансовой) отчетности"

Код территории по ОКАТО	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
65401000	77923399	1056604452497	6672190931

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОРГАНИЗАЦИИ за 2025 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"
АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, кабинет 3007

(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420005
Годовая (квартальная, полугодовая, за 9 месяцев)
тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		68 782	68 709
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		-10 341	-5 708
3	Проценты полученные		41 667	1 683
4	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		-19 922	-21 726
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		-27 957	-12 372
6	Уплаченный налог на прибыль		-8 300	-13 563
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		4	-2 690
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		43 933	14 333
	Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			

9	Платежи в связи с вложениями в акции и доли дочерних и ассоциированных организаций, совместных предприятий		-2 750	
10	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		10 448	
11	Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		30	
12	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		96 596	18 388
13	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		-119 000	-53 375
14	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		-14 676	-34 987

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	5	6	7	8
	Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
15	Платежи акционерам (участникам) в связи с выкупом у них собственных акций (долей) или их выходом из состава участников			-14 353
16	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		-28 670	
17	Прочие поступления от финансовой деятельности		531	
18	Прочие платежи по финансовой деятельности		-9 084	
19	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		-37 223	-14 353
20	Сальдо денежных потоков за отчетный период		-7 966	-35 007
21	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		-3 367	1 664
22	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало периода	5	28 350	61 693
23	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец периода	5	17 017	28 350

Директор (должность) _____ (подпись) Селенских Наталья Михайловна (Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)

08.04.2026

Российская федерация г. Екатеринбург Акционерное общество Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ" ОГРН 1056604452497

Примечание 1. Основная деятельность организации

Основная деятельность организации

Таблица 1.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
1	Номер лицензии, дата выдачи лицензии (номер в реестре, дата включения в реестр)	21-000-1-00766 (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами) от 26.10.2010
2	Деятельность, осуществляемая организацией	Управление инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
3	Организационно-правовая форма организации	Акционерное общество
4	Место нахождения организации	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, стр. 39, кабинет 3007
5	Наименование и место нахождения материнской организации. Информация о бенефициарном владельце организации	Бенефициар - Любаев Андрей Сергеевич
6	Количество и места нахождения филиалов организации, открытых на территории Российской Федерации и на территории иностранных государств	не применимо
7	Фактическая численность работников организации на начало и конец отчетного периода	Численность на 01.01.2025 года составляла 13 человек. На 31.12.2025 года численность составляет 12 человек.

Примечание 2. Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность

Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность

Таблица 2.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
1	Основные факторы и влияния, определяющие финансовые результаты	Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской. Экономика Российской Федерации обладает особенностями, присущими развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и финансовая система продолжают развиваться, в связи с чем претерпевает периодические изменения, что приводит к рискам неоднозначности толкования их требований. В 2025 году на российском финансовом рынке наблюдается смешанная динамика различных классов активов. Основное влияние на рынок оказало снижение инфляции и инфляционных ожиданий, что повлекло за собой смягчение денежно-кредитной политики Банка России. Ключевая ставка за 2025 год снизилась с 21% до 16%. Геополитическая нестабильность и санкции, наложенные на Российскую Федерацию осложняют экономическую ситуацию в стране.
2	Изменения внешних условий, в которых организация осуществляет свою деятельность, действия организации в отношении указанных изменений и их результат	Внешние факторы продолжают оказывать существенное влияние на финансовые рынки страны. 2025 год характеризуется достаточно высокими ставками по депозитам в рублях, что их делает привлекательными финансовыми инструментами. Курс доллара в течение 2025 года снижался из-за нестабильной ситуации на внешних рынках. Руководство организации считает, что оно понимает ситуацию, использует систему по управлению рисками для того, чтобы предотвратить их негативное влияние на функционирование Компании в будущем. А также предпринимает надлежащие меры для исключения прямого влияния негативных факторов на операционную деятельность и поддержания экономической устойчивости общества в текущих условиях, ставя в приоритет защиту сотрудников и клиентов. По мнению руководства Компания обладает достаточной степенью гибкости для быстрой адаптации к изменяющимся условиям, что позволит непрерывно осуществлять деятельность Компании.

Примечание 3. Основы составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Основы составления бухгалтерской (финансовой) отчетности

Таблица 3.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
1	Основы подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности	При составлении финансовой отчетности АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ" применяет правила составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленные в Российской Федерации для управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда. Данные правила руководствуются Отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, утвержденных Банком России, а также основываются на требованиях федерального законодательства. Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с требования Положения ЦБ РФ от 02.10.2024 года Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена в соответствии с Положением Банка России от 02.10.2024 № 843-П «О формах раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности отдельных некредитных финансовых организаций, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств и порядке группировки счетов бухгалтерского учета в соответствии с показателями бухгалтерской (финансовой) отчетности» (далее – Положение Банка России от 02.10.2024 № 843-П). При отсутствии требований к заполнению в таблицах строк показателей (граф) в формах бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества и примечаниях к бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – примечания) эти строки показателей (графы) исключаются из форм бухгалтерской (финансовой) отчетности, из форм примечаний в соответствии с требованиями Положения Банка России от 02.10.2024 № 843-П. Нумерация примечаний, таблиц, строк показателей (граф) таблиц, входящих в состав бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества, указывается по порядку, в соответствии с требованиями Положения Банка России от 02.10.2024 № 843-П. Положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в бухгалтерской (финансовой) отчетности периодам.
2	Причины реклассификации сравнительных сумм	не применимо
3	Описание реклассификации сравнительных сумм (включая информацию по состоянию на начало предыдущего отчетного года)	не применимо
	Сумма каждого показателя, который является предметом реклассификации	не применимо

	Существенное влияние ретроспективного применения учетной политики на сравнительную информацию на начало предыдущего отчетного года, существенное влияние ретроспективного пересчета или реклассификации остатков на начало предыдущего отчетного года в связи с исправлением ошибок	не применимо

Примечание 4. Принципы учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Изложение принципов учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Таблица 4.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
Раздел I. Влияние бухгалтерских оценок и допущений		
1	Суждения (помимо тех, которые связаны с бухгалтерскими оценками), которые были выработаны руководством организации в процессе применения учетной политики и которые оказывают существенное влияние на суммы, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности	Подготовка бухгалтерской (финансовой) отчетности по ОСБУ и международным стандартам финансовой отчетности требует применения оценок и допущений, которые оказывает влияние на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода. Подготовка данной бухгалтерской (финансовой) отчетности по ОСБУ также требует использования суждения руководства в процессе применения учетной политики Общества. Оценки и лежащие в их основе допущения пересматриваются на регулярной основе. Корректировки в оценках признаются перспективно в том отчетном периоде, в котором были пересмотрены соответствующие оценки в любых последующих периодах, которые они затрагивают.
2	Влияние бухгалтерских оценок и допущений на признанные активы и обязательства, показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, на суммы которых бухгалтерские оценки и допущения оказывают существенное влияние	Компания производит оценки и делает допущения, которые влияют на отражаемые в бухгалтерской (финансовой) отчетности суммы и балансовую стоимость активов и обязательств. Оценки и допущения постоянно анализируются на основе опыта и других факторов, включая ожидания в отношении будущих событий. Существенное влияние оценок и допущений на признанные активы и обязательства отсутствуют.
3	Подходы к оценке финансовых инструментов	При первоначальном признании Общество оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости с учетом затрат, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. После первоначального признания оценка производится в зависимости от бизнес- модели, используемой для управления ими и характера предусмотренных условиями договора денежных потоков. Общество признает обесценение финансовых активов по модели ожидаемых убытков в соответствии с МСФО 9. В учете и отчетности Общества финансовый активы (торговая дебиторская задолженность, выданные займы, банковские вклады) учитываются по амортизированной стоимости.
4	Переоценка активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты пересчитываются в рубли по официальному курсу Банка России, действовавшему на конец отчетного периода. Учет операций по движению средств в иностранных валютах одновременно ведется в соответствующей иностранной валюте и в валюте РФ по официальному курсу Банка России на дату совершения операций. Доходы и расходы (положительные и отрицательные курсовые разницы) от расчетов по операциям в иностранных валютах и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту по обменному курсу Банка России на конец отчетного периода отражаются на счетах прибылей и убытков.
5	Допущение о непрерывности деятельности организации	Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена на основе допущения руководства, что Общество сможет непрерывно осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. У Компании нет намерения или необходимости в ликвидации или существенном сокращении масштабов своей деятельности.

6	Информация в отношении пересчета показателей с учетом изменений общей покупательной способности рубля	Показатели предыдущих периодов не пересчитывались в связи с тем, что на основании профессионального суждения Общества изменение покупательской способности рубля за анализируемый период было признано нематериальным и не оказывающим влияние на достоверность данных бухгалтерской (финансовой) отчетности.
Раздел II. Изменения в учетной политике		
7	Описание изменений учетной политики, их причин и характера	При подготовке настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности Компания применила все новые и измененные ОСБУ , международные стандарты финансовой отчетности, которые имеют отношение к деятельности компании и применяются к отчетному периоду. В анализируемом периоде изменения в Учетную политику не вносились.

8	Причины и характер предстоящих изменений в учетной политике, предполагаемое влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность или указание на то, что такое влияние не может быть обоснованно оценено	Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 - «Раскрытие информации о кредитном риске»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. Поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации» Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на бухгалтерскую (финансовую) отчетность. МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»; В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Общество считает новые стандарты и поправки к стандартам не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Общества. Существенные изменения в учетную политику на 2026 год по сравнению с 2025 годом Общество вносить не планирует. МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие: • О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях. • О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности,

		определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
Раздел III. Принципы учетной политики. Критерии признания и база оценки финансовых инструментов		
9	Критерии признания и база оценки денежных средств. Компоненты денежных средств и их эквивалентов	Классификация активов Общества в категорию денежных средств и их эквивалентов осуществляется в соответствии с МСФО (IFRS) 7. В категорию денежных средств и их эквивалентов Обществом классифицируются следующие активы: денежные средства на расчетных, специальных счетах, открытых в кредитных организациях, денежные средства в кассе, а также денежные средства, размещенные в депозиты в кредитных финансовых учреждениях на срок менее 90 дней и проценты начисленные на размещенные депозиты на отчетную дату. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги: - операционная прибыль или убыток; - прибыль или убыток до финансовой деятельности и налога на прибыль. Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Возможно досрочное применение. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости.
10	Критерии признания и база оценки средств, размещенных в кредитных организациях и банках-нерезидентах	При первоначальном признании депозиты и прочие размещенные средства в кредитных организациях и банках- нерезидентах оцениваются по справедливой стоимости. Справедливой стоимостью депозитов в кредитных организациях является сумма договора. В целях последующей оценки депозиты в кредитной организации оцениваются по амортизированной стоимости с учетом следующего: - по депозитным договорам сроком действия не более одного года, расчет амортизированной стоимости осуществляется без использования метода ЭСП. Любые отклонение между амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием линейного метода признания процентного дохода, признаются несущественными. - по депозитным договорам срок действия превышает один год, расчет амортизированной стоимости осуществляется с использованием метода ЭСП. При наличии объективных признаков обесценения депозита и прочих размещенных средствах в кредитных организациях и банках-нерезидентах формируется резерв под обесценение указанных активов.
11	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Под первоначальным признании ценной бумаги понимается отражение ценной бумаги на балансовых счетах в связи с приобретением на нее права собственности. При первоначальном признании ценные бумаги оцениваются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость ценных бумаг при первоначальном признании, за исключением ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются через прибыль или убыток, определяется с учетом затрат по сделке, связанных с приобретением ценных бумаг. При приобретении ценной бумаги, оцениваемой по справедливой стоимости через прибыль или убыток, стоимость затрат, связанных с ее приобретением, не включается в стоимость ценной бумаги, а относится на расходы в момент возникновения. В дальнейшем Общество отражает финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, доходы или расходы от переоценки относятся на счета учета положительной и отрицательной переоценки ценных бумаг. Если ценные бумаги приобретаются за валюту, отличную от валюты номинала (обязательства), то их стоимость определяется по установленному Банком России официальному курсу иностранной валюты по отношению к рублю (далее - официальный курс) или по кросс-курсу иностранных валют исходя из официальных курсов, установленных для соответствующих валют, на дату приобретения. После первоначального признания и до прекращения признания ценные бумаги оцениваются по амортизированной стоимости либо по справедливой стоимости в зависимости от их классификации в порядке, предусмотренном Учетной политикой и соответствующими Положениями и Указаниями Банка России.
12	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	В Обществе отсутствуют активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

13	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	Финансовыми активами, оцениваемыми по амортизированной стоимости Общество признает займы, депозиты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. После первоначального признания и до прекращения признания активы оцениваются по амортизированной стоимости.
14	Порядок признания и последующего учета инвестиций в дочерние и ассоциированные организации, совместные предприятия	Не применимо
15	Порядок признания и последующего учета прочих финансовых активов	Прочие активы учитываются по первоначальной стоимости в размере фактических затрат на их приобретение и не подлежат последующей переоценке после их первоначального признания.
16	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	В Обществе отсутствуют обязательства, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток
17	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости	После первоначального признания Общество учитывает все финансовые обязательства по амортизированной стоимости. Под амортизированной стоимостью финансового обязательства понимается величина, по которой финансовое обязательство оценивается при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашении финансового обязательства. Обязательства Общества не подлежат реклассификации.
18	Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются, только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.
Раздел IV. Порядок признания и последующего учета хеджирования		
19	Хеджирование денежных потоков (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не проводит операций хеджирования.
20	Хеджирование справедливой стоимости (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не проводит операций хеджирования.
21	Хеджирование чистых инвестиций в иностранные подразделения (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество не проводит операций хеджирования.
Раздел V. Критерии признания и база оценки инвестиционного имущества		
22	Применяемая модель учета инвестиционного имущества	не применимо

23	Критерии, используемые организацией в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и объектами собственности, занимаемыми организацией, а также имуществом, предназначенным для продажи в ходе обычной деятельности	не применимо
24	Степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в бухгалтерской (финансовой) отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим опытом проведения оценки сопоставимых объектов оценки	не применимо
Раздел VI. Критерии признания и база оценки основных средств		
25	Критерии признания, способы, используемые для оценки основных средств (для каждой группы основных средств)	Объекты основных средств учитываются по исторической стоимости за вычетом накопленной амортизации и признанных убытков от обесценения. Амортизация начисляется с даты, когда активы готовы к эксплуатации. В Обществе основные средства классифицируются по схожести и характеру использования, т.е. выделяются однородные группы основных средств. Учет ведется в разрезе об
26	Способ переноса прироста стоимости основных средств при переоценке, признанного в составе капитала (накопленной дооценки), на нераспределенную прибыль	не применимо
27	Применяемые методы амортизации и порядок оценки ликвидационной стоимости (для каждой группы основных средств) и их изменения	Объекты основных средств амортизируются с использованием линейного метода в течении срока полезного использования по всем группам основных средств.
28	Применяемые сроки полезного использования (для каждой группы основных средств) и их изменения	Сроки полезного использования объектов основных средств определяется на дату ввода их в эксплуатацию (дату готовности к использованию основного средства) на основе Классификации основных средств, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002г. №1 (ред. от 07.07.2016) и профессионального суждения о предполагаемом сроке использования объекта основных средств. срок полезного использования устанавливается в месяцах. Срок полезного использования начинается с даты, следующей за датой признания объекта готовым к использованию (ст.191 ГК РФ).
Раздел VII. Критерии признания и база оценки нематериальных активов		
29	Критерии признания нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Нематериальный актив - это объект, одновременно удовлетворяющий следующим условиям: объект способен приносить экономические выгоды в будущем, в частности предназначен для использования при выполнении работ, оказании услуг либо в административных целях или для управленческих нужд; Общество имеет право на получение экономических выгод от использования объекта в будущем. Это идентифицируемый неденежный актив, не имеющий физической формы; объект предназначен для использования более 12 месяцев. К нематериальным активам относятся: лицензии на программные продукты (права пользования программными продуктами), программное обеспечение (в том числе, на которое общество не обладает исключительными правами).
30	Способы, используемые для оценки приобретенных и самостоятельно созданных нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Нематериальный активы Общества оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом амортизации.

31	Способ переноса прироста стоимости нематериальных активов при переоценке, признанного в составе капитала (накопленной дооценки), на нераспределенную прибыль	не применимо
32	Раскрытие для каждой группы нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования факта ежегодного тестирования на обесценение, информации о наличии возможных признаков обесценения	По нематериальным активам Общества с неопределенным сроком использования, применяется срок полезного использования 60 месяцев. НМА оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом амортизации.
33	Применяемые сроки полезного использования и методы амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования, порядок оценки ликвидационной стоимости и их изменения	Нематериальный активы Общества амортизируются с использованием линейного метода в течении срока полезного использования.
34	Порядок учета затрат на создание нематериальных активов собственными силами	Не применимо
Раздел VIII. Порядок признания и последующего учета вознаграждений работникам и связанных с ними отчислений		
35	Порядок признания расходов, связанных с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, выплат по отпускам, пособий по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, выходных пособий	Вознаграждения работникам- все виды выплат работникам Компании за выполнение ими своих трудовых функций, а также физическим лицам, не являющимся работниками Компании, за выполнение работ или оказание услуг на основании соответствующих договоров вне зависимости от формы выплаты. Обязательства по выплате вознаграждений работникам возникают в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе нормативными актами Банка России, а также локальными нормативными актами и иными внутренними документами некредитной финансовой организации, трудовыми и (или) коллективными договорами. Вознаграждения работникам включают следующие виды краткосрочных вознаграждений работников: - оплата труда, включая компенсационные выплаты; - стимулирующие выплаты (доплаты и надбавки стимулирующего характера, премии, в том числе премии (вознаграждения) по итогам работы за год; - оплата периодов отсутствия работника на работе (ежегодный оплачиваемый отпуск и другие периоды отсутствия на работе; - другие вознаграждения, в том числе ДМС. Обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета в последний календарный день месяца, либо в качестве событий после отчетной даты. Признание обязательства по оплате страховых взносов возникает при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством Российской Федерации. Компания формирует резерв предстоящих расходов на оплату отпусков. Начисление обязательств по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска, в том числе обязательств по оплате страховых взносов, производится на последнюю календарную дату отчетного года. Выплата отпускных, а также денежных компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении работников производится за счет резерва. Неиспользованный остаток резерва переносится на следующий отчетный период.
36	Описание пенсионных планов с установленными выплатами, реализуемых организацией	Компанией не используются пенсионные планы с установленными выплатами.

37	Использование метода дисконтированной стоимости для определения размера обязательства по пенсионному обеспечению и соответствующей стоимости вклада работников в отношении текущего периода	Не применимо
38	Порядок отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченных фиксируемыми платежами	Не применимо
Раздел IX. Порядок признания и последующего учета договоров аренды		
39	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания договоров аренды	не применимо
40	Факт использования организацией - арендатором права не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды с описанием характера договоров аренды, в отношении которых указанное право применяется	Компания применяет освобождение от признания финансовой аренды в отношении краткосрочной аренды, т.е. тех видов аренды, срок которых составляет 12 месяцев и менее и которые не содержат опциона на продление. Арендные платежи по краткосрочной аренде признаются равномерно в течение срока аренды.
41	Порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды	не применимо
42	Основание и порядок расчета процентной ставки по договору аренды	не применимо
43	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	не применимо
Раздел X. Критерии признания, база оценки и порядок учета других объектов бухгалтерского учета		
44	Порядок признания и последующего учета активов (активов выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	К долгосрочным активам предназначенным для продажи относятся активы, имеющиеся в наличии для немедленной продажи; руководство Общества утвердило программу по поиску покупателей; активы становятся предметом предложения на рынке по цене, сопоставимой с их стоимостью;-ожидается, что продажа будет осуществлена в течении 12 месяцев; не предполагается дальнейшее использование в административных целях.
45	Порядок признания и последующего учета запасов. Порядок учета запасов, предназначенных для управленческих нужд	Порядок признания и последующего учета запасов, осуществляется в соответствии с МСФО (IFRS) 2, ОСБУ 492-П, Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного приказом Министерства финансов Российской Федерации от 15.11.2019 № 180н «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» и Учетной политикой Общества .К запасам относятся активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, которые будут использоваться в хозяйственной деятельности Общества. Запасы оцениваются при признании в сумме фактических затрат на их приобретение, доставку и приведение их в состояние, пригодное для использования. Списание запасов для управленческих нужд отражается в составе общих управленческих расходов в периоде, к которому они относятся.
46	Порядок признания и последующего учета резервов - оценочных обязательств	Резервы отражаются при появлении обязательств, возникших ранее, при этом существует вероятность, что для исполнения этих обязательств потребуется отток экономических ресурсов и сумма обязательств может быть оценена с достаточной степенью точности. В бухгалтерском учете отражаются только существенные условные обязательства.

47	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания кредиторской задолженности	Кредиторская задолженность учитывается по методу начисления и отражается по амортизированной стоимости, если иное не требуется в соответствии с МСФО (IFRS) 9.
48	Порядок признания и оценки уставного и добавочного капитала	На основании Устава акционерного общества и собрания акционеров
49	Порядок признания и оценки собственных акций (долей), принадлежащих обществу	У Общества отсутствуют собственные выкупленные акции.
50	Порядок признания и оценки резервного капитала	Величина определяется на основании специальных ограничений , установленных законодательством и Учредительными документами Компании.
51	Порядок признания, оценки, последующего учета, прекращения признания отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства	Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности. Признанный отложенный актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих расходов по налогу на прибыль, и отражается в Отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в той степени , в которой вероятно использование соответствующего налогового зачета. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налогового зачета, вероятных к возникновению в будущем, основано на ожиданиях руководства, которые считаются разумными в текущих условиях. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в течение периода реализации актива или урегулирования обязательства, исходя из законодательства, действующего на отчетную дату.
52	Порядок отражения дивидендов	Дивиденды могут объявляться, как по промежуточной отчетности, так и по итогам года. В учете отражаются на дату объявления дивидендов. Дивиденды отражаются как обязательство, на дату, когда они были утверждены решением единственного участника.
53	Порядок признания, оценки и последующего учета прочих объектов бухгалтерского учета	Порядок признания, оценки и последующего учета прочих объектов бухгалтерского учета закреплён в учетной политики.

Примечание 5. Денежные средства

Денежные средства

Таблица 5.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Полная балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Полная балансовая стоимость на 31.12.2024 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.
1	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Расчетные счета	11 393	11 393	19 337	19 337
2	Прочее	5 624	5 624	9 013	9 013
3	**Итого**	**17 017**	**17 017**	**28 350**	**28 350**
4	Текстовое пояснение:	По состоянию на 31.12.2025г. у некредитной финансовой организации имеются остатки денежных средств в одной кредитной организации ПАО СБЕРБАНК (на 31.12.2024 г. также в одной кредитной организации ПАО СБЕРБАНК.). Совокупная сумма остатков на расчетных счетах рублевых и валютных, также депозитных с учетом начисленных процентов составляет: на 31.12.2025 составляет 17 017 тысяч рублей, на 31.12.2024 составляет 28 350 тысяч рублей, По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года некредитная финансовая организация не имеет денежных средств, использование которых ограничено. Информация о кредитных рейтингах раскрывается в примечании "Управление рисками"			

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	Денежные средства	11 393	19 337
2	Прочее	5 624	9 013
3	**Итого**	**17 017**	**28 350**
4	Текстовое пояснение	По строке показателя «Денежные средства» на 31.12.2025г. указаны денежные средства, находящиеся на рублевом и валютных счетах. По строке показателя "Прочее" на 31 декабря 2025 года отражена сумма депозита 5 500тыс.руб. и сумма начисленных процентов на 31.12.2025 124 тыс. руб. По строке показателя «Денежные средства» на 31.12.2024г. указаны денежные средства, находящиеся на рублевом и валютных счетах. По строке показателя "Прочее" на 31 декабря 2024 года отражена сумма депозита 9 000 тыс.руб. и сумма начисленных процентов на 31.12.2024г. 13 тыс. руб.	

Примечание 6. Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Таблица 6.1

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.
1	2
Прочее	40 000
Итого	**40 000**
Текстовое пояснение	Доля в обществе с ограниченной ответственностью ООО "ИНВЕСТОБЪЕКТ" (ИНН: 6671105884) – 19,5%

Примечание 7. Финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации

Финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации

Таблица 7.1

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31.12.2025 г.
1	2
Долговые ценные бумаги, в том числе:	**9 029**
Правительства Российской Федерации	9 029
Итого	**9 029**

Примечание 8. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: займы выданные и прочие размещенные средства

Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 8.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Полная балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2025 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Полная балансовая стоимость на 31.12.2024 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.
1	1	2	3	4	5	6
1	Прочие выданные займы	87 755	-5 021	82 734	222 439	222 439
2	**Итого**	**87 755**	**-5 021**	**82 734**	**222 439**	**222 439**
3	**Текстовое примечание**	В составе прочих выданных займов имеются займы, превышающие 10% остатка статьи: на 31.12.2025г.: ООО «ИнвестОбъект» - 70 348 тыс. руб., Любаев А.С. -12 805 тыс. руб.; на 31.12.2024г.: ООО «ИнвестОбъект» - 60 366 тыс. руб., Любаев А.С. -111 651 тыс. руб. Информация о кредитных рейтингах раскрывается в примечании "Управление рисками". Информация об оценочной справедливой стоимости займов и прочих размещенных средств раскрывается в примечании "Справедливая стоимость".				

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам за 2025 г.

Таблица 8.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
1	1	2	3	4
1	**Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:**	**4 974**	**47**	**5 021**
2	прочие выданные займы	4 974	47	5 021
3	**Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31.12.2025**	**4 974**	**47**	**5 021**
4	прочие выданные займы	4 974	47	5 021
5	Текстовое примечание	В 2024 году оценочный резерв не создавался.		

Примечание 9. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 9.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Полная балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2025 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Полная балансовая стоимость на 31.12.2024 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.
1	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	Дебиторская задолженность клиентов	6 495		6 495	5 208	5 208
2	Прочее	25	-20	5	17	17
3	**Итого**	**6 520**	**-20**	**6 500**	**5 225**	**5 225**
4	Текстовое примечание	Дебиторская задолженность клиентов представлена задолженностью Клиентов по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в сумме 6 495 тыс. руб. на 31.12.2025 и в сумме 5 208 тыс. руб. на 31.12.2024г. Прочая задолженность по краткосрочному договору аренды автомобиля на конец 31.12.2025г. составляет 5 тыс. руб. Информация по кредитным рейтингам раскрывается в Примечании Управление рисками.				

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: дебиторской задолженности за 2025 г.

Таблица 9.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
1	1	2	3
1	**Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:**	**20**	**20**
2	дебиторская задолженность прочая	20	20
3	**Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31.12.2025**	**20**	**20**
4	дебиторская задолженность прочая	20	20
5	Текстовое пояснение	В 2024 году оценочный резерв не создавался. Причина изменения РОКУ является нарушение срока оплаты (60-90 дней) по прочей дебиторской задолженности.	

Примечание 10. Активы и обязательства, включенные в выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи

Основные виды обязательств выбывающих групп, классифицированных как предназначенные для продажи

Таблица 10.1

тыс. руб.

Номер показателя	Вид обязательств выбывающих групп, классифицированных как предназначенные для продажи	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	Жилая квартира по адресу г. Екатеринбург, ул. Советская, д.6, кв.43	3 023	3 023
2	**Итого**	**3 023**	**3 023**
3	Текстовое пояснение	Отражена по наименьшей из цены возможной перепродажи и балансовой стоимости	

Примечание 11. Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Таблица 11.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Нематериальные активы, приобретенные		Итого
		Программное обеспечение	Лицензии и франшизы	
1	1	2	3	4
1	**Балансовая стоимость на 01.01.2024 г., в том числе:**	**7**		**7**
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	632	9	**641**
3	накопленная амортизация	-625	-9	**-634**
4	Поступление	25		**25**
5	Амортизация	-15		**-15**
6	**Балансовая стоимость на 31.12.2024 г., в том числе:**	**17**		**17**
7	первоначальная (переоцененная) стоимость	657	9	**666**
8	накопленная амортизация	-640	-9	**-649**
9	**Балансовая стоимость на 01.01.2025 г., в том числе:**	**17**		**17**
10	первоначальная (переоцененная) стоимость	657	9	**666**
11	накопленная амортизация	-640	-9	**-649**
12	Поступление	3		**3**
13	Амортизация	-12		**-12**
14	**Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., в том числе:**	**8**		**8**
15	первоначальная (переоцененная) стоимость	660	9	**669**
16	накопленная амортизация	-652	-9	**-661**
17	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года признаки обесценения нематериальных активов отсутствуют. У Общества отсутствуют нематериальные активы, созданные самостоятельно. Программное обеспечение, находящееся на балансе, это в основном бухгалтерские программы.		

Примечание 12. Основные средства и капитальные вложения в них

Основные средства и капитальные вложения в них

Таблица 12.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности: Земля, здания и сооружения	Основные средства в собственности: Офисное и компьютерное оборудование	Основные средства в собственности: Транспортные средства	Итого
1	1	2	3	4	5
1	**Балансовая стоимость на 01.01.2024 г., в том числе:**	**12 979**	**122**	**12 151**	**25 252**
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	22 990	1 512	22 946	**47 448**
3	накопленная амортизация	-10 011	-1 390	-10 795	**-22 196**
4	Амортизация	-774	-108	-2 604	**-3 486**
5	**Балансовая стоимость на 31.12.2024 г., в том числе:**	**12 205**	**14**	**9 547**	**21 766**
6	первоначальная (переоцененная) стоимость	22 990	1 512	22 946	**47 448**
7	накопленная амортизация	-10 785	-1 498	-13 399	**-25 682**
8	**Балансовая стоимость на 01.01.2025 г., в том числе:**	**12 205**	**14**	**9 547**	**21 766**
9	первоначальная (переоцененная) стоимость	22 990	1 512	22 946	**47 448**
10	накопленная амортизация	-10 785	-1 498	-13 399	**-25 682**
11	Амортизация	-774	-12	-2 604	**-3 390**
12	**Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., в том числе:**	**11 431**	2	**6 943**	**18 376**
13	первоначальная (переоцененная) стоимость	22 990	1 512	22 946	**47 448**
14	накопленная амортизация	-11 559	-1 510	-16 003	**-29 072**

15	Текстовое примечание	По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость амортизированных объектов основных средств составляет 18 376 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 21 766 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года у Общества отсутствуют не используемые объекты основных средств, пригодные для использования. В основных средствах в группе «Здания» отражается помещение, используемое под офис. По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года объектов основных средств, предоставленных Обществом за плату во временное пользование, объектов основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав (в том числе объектов основных средств, переданных Обществом в залог), у Общества не имеются. Объекты основных средств, отражаемые по переоцененной стоимости, отсутствуют.

Примечание 13. Прочие активы

Прочие активы

Таблица 13.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Полная балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2025 г.	Полная балансовая стоимость на 31.12.2024 г.	Балансовая стоимость на 31.12.2024 г.
1	1	2	3	4	5
1	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	114	114	166	166
2	Расчеты с персоналом	273	273	45	45
3	Расчеты по социальному страхованию				
4	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	889	889	627	627
5	Запасы	29	29	29	29
6	Прочее	2	2	4	4
7	**Итого**	**1 307**	**1 307**	**871**	**871**
8	Текстовое пояснение:	В расчетах с поставщиками на 31.12.2025г. отражены: авансы, перечисленные за техническую поддержку программного обеспечения за 2026 год (1С-предприятие, Ортикон, Рарус), членский взнос в НАУФОР за 1 квартал 2026г., а также авансы, оплаченные поставщикам за материалы. На 31.12.2024г.: авансы, перечисленные за техническую поддержку программного обеспечения за 2025 год (1С-предприятие, Ортикон, Рарус), членский взнос в НАУФОР за 1 квартал 2025г., а также авансы за информационно-консультационные услуги АО НРК -Р.О.С.Т.			

Анализ изменений запасов

Таблица 13.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Виды запасов - запасные части	Виды запасов - материалы	Виды запасов - инвентарь и принадлежности	Итого
1	1	2	3	4	5
1	**Балансовая стоимость на 01.01.2024 г., в том числе:**	**29**		**1**	**29**
2	стоимость (или оценка)	29		1	**29**
3	Поступление (создание)		659	81	**740**
4	Выбытие		-278	-81	**-358**
5	Признание в составе расходов		-382		**-382**
6	**Балансовая стоимость на 31.12.2024 г., в том числе:**	**29**		**1**	**29**
7	стоимость (или оценка)	29		1	**29**
8	**Балансовая стоимость на 01.01.2025 г., в том числе:**	**29**		**1**	**29**
9	стоимость (или оценка)	29		1	**29**
10	Поступление (создание)	17	567	1 013	**1 597**
11	Выбытие		-59		**-59**
12	Признание в составе расходов	-17	-508	-1 013	**-1 538**
13	**Балансовая стоимость на 31.12.2025 г., в том числе:**	**29**		**1**	**29**
14	стоимость (или оценка)	29		1	**29**
15	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года запасы в отношении которых имеются ограничения имущественных прав в том числе запасов, переданных в залог Общества отсутствуют.			

Примечание 14. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 14.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	1	2	3
1	Кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	106	123
2	Кредиторская задолженность по услугам по содержанию и аренде помещений	21	21
3	Аудиторские услуги	340	295
4	Прочее	23	25
5	**Итого**	**490**	**464**
6	Текстовое пояснение	В составе прочей кредиторской задолженности отражены за 2025 год: - ведение кадрового учета – 15 тыс. руб., - услуги связи – 5 тыс. руб., - курьерская доставка – 1 тыс. руб.	В составе прочей кредиторской задолженности отражены за 2024 год: - ведение кадрового учета – 15 тыс. руб., - услуги связи – 3 тыс. руб., - курьерская доставка – 2 тыс. руб.

Примечание 15. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 15.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	Расчеты по социальному страхованию		
2	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	82	94
3	Обязательства перед сотрудниками по неиспользованным отпускам	4 635	4 998
4	**Итого**	**4 717**	**5 092**

Примечание 16. Капитал и управление капиталом

Уставный капитал акционерного общества

Таблица 16.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Количество обыкновенных акций в обращении	Номинальная стоимость обыкновенных акций	Итого
1	1	2	3	4
1	На 01.01.2024 г.	1 200	10	10
2	На 31.12.2024 г.	1 200	10	10
3	На 01.01.2025 г.	1 200	10	10
4	На 31.12.2025 г.	1 200	10	10

Управление капиталом

Таблица 16.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
1	Описание применяемых организацией процедур по соблюдению требований к величине капитала, установленных Банком России	Управление капиталом Общества имеет следующие цели: соблюдение требований к капиталу, установленных законодательством Российской Федерации, обеспечение способности функционировать в качестве непрерывно действующего предприятия.
2	Перечень нарушений организацией требований к величине капитала, установленных Банком России, описание причин и последствий указанных нарушений	Общество контролирует соблюдение требования к величине капитала, установленные Банком России к минимальному размеру собственных средств Общества, в соответствии с Указанием Банка России к собственным средствам управляющих компаний инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, и соискателей лицензии управляющей компании». В течение 2024 и 2025 года размер собственных средств соответствовал установленным нормативам. На 31.12.2024 года минимальный размер собственных средств – 24 780,5 тыс. руб., а размер собственных средств на 31.12.2024г.-28 865,7 тыс. руб. На 31.12.2025 года минимальный размер собственных средств – 25 476,3 тыс. руб., а размер собственных средств на 31.12.2025г.-26 097,4 тыс. руб.
3	Виды прочих резервов организации, назначение каждого из них	Резервный капитал создан некредитной финансовой организацией в соответствии законодательством и уставом общества и составляет 5% от уставного капитал 600 тыс. руб.

Примечание 17. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации за 2025 г.

Таблица 17.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с отнесением на финансовый результат разницы между стоимостью приобретения финансовых активов и их справедливой стоимостью после первоначального признания	Итого
1	1	2	3
1	Долговые ценные бумаги	82	**82**
2	**Итого**	**82**	**82**

Примечание 18. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 18.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	**По необесцененным финансовым активам, в том числе:**	**11 070**	**17 788**
2	по финансовым активам, классифицируемым как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	484	
3	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах	1 746	1 670
4	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	8 840	16 118
5	**По кредитно-обесцененным финансовым активам, в том числе:**	47	
6	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	47	
7	**Итого**	**11 117**	**17 788**

Примечание 19. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой

Таблица 19.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	Доходы (расходы) от операций купли-продажи иностранной валюты	-84	
2	Доходы (расходы) от переоценки средств в иностранной валюте	-3 367	1 664
3	**Итого**	**-3 451**	**1 664**

Примечание 20. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Таблица 20.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
	Раздел VI. Выручка по другим видам деятельности		
1	Выручка от оказания услуг по доверительному управлению	69 706	67 269
2	**Итого**	**69 706**	**67 269**
	Раздел VII. Прочие доходы по основному виду деятельности		
3	Выручка от оказания информационных и консультационных услуг	300	470
4	**Итого**	**300**	**470**
5	**Всего**	**70 006**	**67 739**
6	Текстовое примечание	Выручка от оказания услуг по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами за период с января по декабрь 2025 года составила – 69 706 тыс. руб. (с января по декабрь 2024 года составила – 67 269 тыс. руб.)	

Примечание 21. Расходы на персонал

Расходы на персонал

Таблица 21.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Расходы по выплате краткосрочных вознаграждений работникам	22 370	27 086
2	Страховые взносы с выплат вознаграждений работникам	4 418	4 516
3	ДМС	481	223
4	Прочее	764	171
5	**Итого**	**28 033**	**31 996**
6	Текстовое пояснение	В состав прочих расходов включены расходы, связанные с обучением и повышением квалификации как в 2024 году, так и в 2025году.	

Примечание 22. Прямые операционные расходы

Прямые операционные расходы

Таблица 22.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Расходы на услуги депозитариев и регистраторов	424	702
2	Расходы управляющей компании за счет собственных средств в отношении инвестиционных фондов	22	494
3	Комиссия брокера	120	
6	Прочее	4	8
7	**Итого**	**570**	**1 204**
8	Текстовое примечание	Операционные расходы включают в себя расходы за счет собственных средств доверительного управляющего в отношении паевых инвестиционных фондов (расчетно-кассовое обслуживание, иные расходы ПИФов, не принимаемые специализированным депозитарием).	

Примечание 23. Общие и административные расходы

Общие и административные расходы

Таблица 23.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Расходы на информационно-телекоммуникационные услуги	1 798	1 590
2	Амортизация основных средств	3 390	3 486
3	Амортизация нематериальных активов	12	15
4	Расходы по аренде	2	2
5	Прочие хозяйственные расходы	4 142	695
6	Расходы по страхованию	204	324
7	Расходы на юридические, консультационные услуги и аудит	1 107	907
8	Транспортные расходы	125	24
9	Расходы на служебные командировки	59	63
10	Расходы на услуги кредитных организаций и банков-нерезидентов	373	461
11	Расходы по уплате налогов, за исключением налога на прибыль	349	344
12	Расходы на профессиональные услуги (охрана, связь и другие)	392	345
13	Прочее	552	881
14	**Итого**	**12 506**	**9 138**

15	Текстовое пояснение	В составе общих и административных расходов в расходах на профессиональные услуги учтены расходы на проведение аудиторской проверки за 2025 год в сумме 340 тыс.руб. , в 2024 году – 295 тыс. руб. В составе прочих общих и административных расходов в 2025 году учтены в том числе: - членские взносы в СРО в сумме 303 тыс.руб., -курьерские услуги – 25 тыс. руб., -права на программы для ЭВМ (неисключительная лицензия- 38 тыс.руб., - Услуги по ведению кадрового учета – 180 тыс. руб. В 2024 году учтены в том числе: - членские взносы в СРО в сумме 243 тыс.руб., -курьерские услуги – 46 тыс. руб., -права на программы для ЭВМ (неисключительная лицензия- 21 тыс.руб., - Услуги по ведению кадрового учета – 180 тыс. руб. В прочие хозяйственные расходы включены В 2025 году учтены в том числе: - расходы, связанные с ремонтом основных средств в сумме – 2 269 тыс.руб., - списание стоимости запасов в сумме 1 354 тыс. руб., -услуги по оценке имущества – 145 тыс.руб., -содержание офиса (коммунальные услуги, электроэнергия, услуги ТСН) – 374 тыс. руб. В 2024 году учтены в том числе: - расходы, связанные с ремонтом основных средств в сумме – 206 тыс. руб., -услуги по оценке имущества – 115 тыс. руб., -содержание офиса (коммунальные услуги, электроэнергия, услуги ТСН) – 339 тыс. руб.

Примечание 24. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Таблица 24.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Доходы от сдачи в аренду имущества, кроме инвестиционного имущества	42	50
2	Неустойки (штрафы, пени), поступления в возмещение убытков		328
3	Прочее	16	
4	**Итого**	**58**	**378**
5	Текстовое пояснение	В прочие доходы в 2025 году включены: -Оприходование материалов (макулатура)- 8 тыс.руб., -Реализация материалов - 8 тыс.руб.	

Прочие расходы

Таблица 24.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Прочее	854	435
2	**Итого**	**854**	**435**
3	Текстовое пояснение	В прочих расходах за 2025 год включены: - Услуги по организации мероприятия – 594 тыс.руб., - Расходы на чай, кофе – 179 тыс. руб., -Новогодние подарки - 71 тыс. руб., -Реализация материалов (балансовая стоимость – 8 тыс. руб., -Невозмещаемый НДС – 2 тыс. руб. В прочих расходах за 2024 год включены: - Услуги по организации мероприятия – 123 тыс.руб., - Расходы на чай, кофе – 214 тыс. руб., -Новогодние подарки - 76 тыс. руб.	

Примечание 25. Налог на прибыль

Налог на прибыль в разрезе компонентов

Таблица 25.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	Расход (доход) по текущему налогу на прибыль	9 309	9 709
2	Изменение отложенного налогового обязательства (актива)	-1 376	-679
3	**Итого налог на прибыль, в том числе:**	**7 933**	**9 030**
4	налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	7 933	9 030
5	Текстовое пояснение	Текущая ставка налога на прибыль, применимая к большей части прибыли, в 2025 году составляет 25 процентов (в 2024 году: 20 процентов).	

Сопоставление условного расхода (дохода) по налогу на прибыль с фактическим расходом (доходом) по налогу на прибыль

Таблица 25.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	1	2	3
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	30 808	44 798
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	7 702	8 959
3	**Корректировки на сумму доходов или расходов, не принимаемых к налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, в том числе:**	**256**	**87**
4	расходы, не принимаемые к налогообложению	256	87
5	Корректировки на сумму доходов или расходов, принимаемых к налогообложению по ставкам, отличным от применимой организацией налоговой ставки по налогу на прибыль	-23	
6	Корректировки на сумму перенесенных (использованных) непризнанных налоговых убытков	-2	-2
7	Корректировки, связанные с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль		-15
8	Налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	7 933	9 030

8	Текстовое пояснение	Различия между бухгалтерским учетом и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в целях расчета налога на прибыль. Непризнанные неиспользованных налоговый убыток по реализации основных средств на 31 декабря 2025г. составляет - 49 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года – 60 тыс. руб.)

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств

Таблица 25.3

тыс. руб.

Продолжающаяся деятельность за 2025 г.

Номер показателя	Наименование показателя	На 31.12.2025 г.	Отражено в составе прибыли или убытка	На 01.01.2025 г.
1	1	2	3	4
1	Прочие обязательства	1 244	-80	1 324
2	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе: займы выданные и прочие размещенные средства	1 255	1 255	0
3	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе: дебиторская задолженность	5	5	0
4	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	-20	-20	0
5	Прочие активы	0	-1	1
6	Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	2 484	1 159	1 325
7	Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	2 484	1 159	1 325
8	Основные средства и капитальные вложения в них	-1 032	217	-1 249
9	Общая сумма отложенного налогового обязательства	-1 032	217	-1 249
10	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	1 452	1 376	76
11	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	1 452	1 376	76

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств

Таблица 25.3

тыс. руб.

Продолжающаяся деятельность за 2024 г.

Номер показателя	Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Отражено в составе прибыли или убытка	На 01.01.2024 г.
1	1	2	3	4
1	Прочие обязательства	1 324	755	569
2	Прочие активы	1	-18	19
3	Общая сумма отложенного налогового актива	1 325	737	588
4	Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	1 325	737	588
5	Основные средства	-1 249	-57	-1 192
6	Общая сумма отложенного налогового обязательства	-1 249	-57	-1 192
7	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	76	680	-604
8	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	76	680	-604

Примечание 26. Дивиденды

Дивиденды

Таблица 26.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
		По обыкновенным акциям	По обыкновенным акциям
1	1	2	1
1	Дивиденды, объявленные в течение отчетного периода	125 856	24 000
2	Дивиденды, выплаченные в течение отчетного периода	-125 856	-24 000

Примечание 27. Управление рисками

Информация об управлении кредитным риском

Таблица 27.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	1	2
1	Описание практики, которой придерживается организация при управлении кредитным риском, а также ее взаимосвязь с признанием и оценкой ожидаемых кредитных убытков, включая методы, допущения и информацию, используемые для оценки ожидаемых кредитных убытков	В своей хозяйственной деятельности Общество сталкивается с внутренними и внешними факторами, что может оказывать существенное влияние на уровень риска, тех или иных хозяйственных операций, которые могут отражаться на финансовом положении и результатах деятельности Общества. Целью управления кредитными рисками является контроль за уровнем расходов Общества. Контроль за операциями из собственных средств Компании, позволяет оградить Компанию от рисковых вложений и неполного исполнения обязательств контрагентов перед Обществом. Компания проводит оценку и резервирование под ожидаемые потери. Активы классифицируется по группам в зависимости от кредитного риска.
2	Информация о подверженности организации кредитному риску	Уровень кредитного риска организации оценивается как низкий.
3	Используемые организацией определения дефолта, включая причины выбора таких определений	Дефолт – невозможность выполнения заемщиком своих обязательств, что приводит к банкротству заемщика. Дефолт означает для Общества наивысшую степень кредитного риска. Технический дефолт – нарушение договора займа эмитентом ценных бумаг, что выражается в нарушении сроков платежа и/или частичном/полном невыполнении обязательств, несмотря на физическую возможность выполнения договора займа. Факторы, свидетельствующие о дефолте: -просрочка исполнения обязательства более чем на 90 дней, -банкротство, -ликвидация, либо принятие решения о ликвидации, -приостановление, отзыв лицензии на профессиональную деятельность.

4	Используемая организацией политика списания финансовых активов	Балансовая стоимость финансового актива должна быть уменьшена, если у Компании нет возможности возврата стоимости финансового актива и все меры по уменьшению экономических потерь были предприняты. У Общества отсутствуют активы, по которым были бы выявлены признаки отсутствия обоснованного возмещения стоимости, и активы, по которым проводились бы процедуры принудительного истребования причитающихся средств.
5	Описание способов группировки финансовых инструментов для целей оценки ожидаемых кредитных убытков на групповой основе	Финансовые инструменты группируются по группам кредитного качества в соответствии с кредитным рейтингом.
6	Информация об использовании прогнозной информации, включая использование макроэкономических данных, при определении ожидаемых кредитных убытков	Финансовые инструменты группируются по группам кредитного качества в соответствии с кредитным рейтингом.
7	Объяснение исходных данных, допущений и моделей оценки, используемых для: оценки 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и кредитных убытков за весь срок; определения того, значительно ли увеличился кредитный риск по финансовым инструментам после их первоначального признания; определения того, является ли финансовый актив кредитно-обесцененным финансовым активом	При оценке ожидаемых кредитных потерь величина средств, подверженных кредитному риску, определяется как сумма текущей оценки актива и прогнозных значений будущих потоков платежей по активу (исходя из известных условий по ожидаемым денежным потокам по активу). Наличие просроченной задолженности перед Обществом сроком от 31 до 90 дней. Обесцененные активы, это активы по которым наступил дефолт. Используем Анкеты по Контрагентам.
8	Описание изменений в моделях оценки и существенных допущениях, используемых в течение отчетного периода, и причины таких изменений	Изменений в моделях оценки и существенных допущениях за отчетный период не произошло.
9	Информация о финансовых инструментах, по которым организация не признала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки ввиду наличия обеспечения	Не применимо
10	Количественная информация об обеспечении, удерживаемом в качестве залога, описание характера и качества удерживаемого обеспечения, объяснение любых существенных изменений такого обеспечения	Не применимо
11	Информация о непогашенных договорных суммах по финансовым активам, которые были списаны в течение отчетного периода, но в отношении которых применяются процедуры по законному истребованию причитающихся средств	Не применимо

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам на 31.12.2025 г.

Таблица 27.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Без рейтинга
1	1	2	3
1	**Денежные средства, в том числе:**	**17 017**	
2	расчетные счета	17 017	
3	**Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:**		**6 495**
4	дебиторская задолженность клиентов		6 495
5	**Итого**	**17 017**	**6 495**

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам на 31.12.2024 г.

Таблица 27.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Без рейтинга	Рейтинг А
1	1	2	3
1	**Денежные средства, в том числе:**		**28 350**
2	расчетные счета		28 350
3	**Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**	**222 439**	
4	прочие выданные займы	222 439	
5	**Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:**	**5 225**	
6	дебиторская задолженность клиентов	5 225	
7	Итого	**227 664**	**28 350**

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, не являющихся кредитно-обесцененными на 31.12.2025 г.

Таблица 27.3

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Без рейтинга
1	1	2
1	**Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**	**82 734**
2	прочие выданные займы	82 734
3	**Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:**	**5**
4	дебиторская задолженность прочая	**5**
5	**Итого**	**82 739**

Анализ финансовых обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе предусмотренных договорами недисконтированных потоков денежных средств на 31.12.2025 г.

Таблица 27.4

тыс. руб.

Наименование показателя	До 3 месяцев	Итого
1	2	3
кредиторская задолженность, в том числе:	**490**	**490**
кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	106	**106**
кредиторская задолженность по услугам по содержанию и аренде помещений	21	**21**
прочее	362	**362**
Итого обязательств	**490**	**490**

Анализ финансовых обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе предусмотренных договорами недисконтированных потоков денежных средств на 31.12.2024 г.

Таблица 27.4

тыс. руб.

Наименование показателя	До 3 месяцев	Итого
1	2	3
кредиторская задолженность, в том числе:	**464**	**464**
кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	123	**123**
кредиторская задолженность по услугам по содержанию и аренде помещений	21	**21**
прочее	320	**320**
Итого обязательств	**464**	**464**

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков погашения на 31.12.2025 г.

Таблица 27.5

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	Свыше 5 лет	Итого
1	1	2	3		4
	Раздел I. Активы				
1	**Денежные средства, в том числе:**	**17 017**			**17 017**
2	расчетные счета	11 393			**11 393**
3	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	5 624			**5 624**
4	**Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**			**49 029**	**49 029**
5	**долговые ценные бумаги**			**9 029**	**9 029**
6	**прочее**			**40 000**	**40 000**
7	**займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:**	**12 093**	**70 641**		**82 734**
8	прочие выданные займы	12 093	70 641		**82 734**
9	**дебиторская задолженность, в том числе:**	**6 500**			**6 500**
10	дебиторская задолженность клиентов	6 500			**6 500**
11	**Итого активов**	**35 610**	**70 641**	**49 029**	**155 280**
	Раздел II. Обязательства				
12	**кредиторская задолженность, в том числе:**	**490**			**490**
13	кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	106			**106**
14	кредиторская задолженность по услугам по содержанию и аренде помещений	21			**21**
15	Кредиторская задолженность перед аудиторами	340			**340**
16	прочее	22			**22**
17	**Итого обязательств**	**490**			**490**
18	**Итого разрыв ликвидности**	**35 120**	**70 641**	**49 029**	**154 790**

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков погашения на 31.12.2024 г.

Таблица 27.5

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	Итого
1	1	2	3	4	5
	Раздел I. Активы				
1	**Денежные средства, в том числе:**	**28 350**			**28 350**
2	расчетные счета	19 337			**19 337**
3	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	9 013			**9 013**
4	**займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:**	**102 032**	**92 082**	**28 325**	**222 439**
5	прочие выданные займы	102 032	92 082	28 325	**222 439**
6	**дебиторская задолженность, в том числе:**	**5 225**			**5 225**
7	дебиторская задолженность клиентов	5 208			**5 208**
8	прочее	17			**17**
9	**Итого активов**	**135 607**	**92 082**	**28 325**	**256 014**
	Раздел II. Обязательства				
11	**кредиторская задолженность, в том числе:**	**464**			**464**
12	кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	123			**123**
13	кредиторская задолженность по услугам по содержанию и аренде помещений	21			**21**
14	Кредиторская задолженность перед аудиторами	295			**295**
15	прочее	25			**25**
16	**Итого обязательств**	**464**			**464**
17	**Итого разрыв ликвидности**	**135 143**	**92 082**	**28 325**	**255 550**

Обзор финансовых активов и обязательств организации в разрезе основных валют на 31.12.2025 г.

Таблица 27.6

тыс. руб.

Раздел I. Активы

Номер показателя	Наимнование показателя	Денежные средства	Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:
		1	2	3
1	Рубли	6 386	49 029	89 234
2	Доллары США	5 942		
3	Евро	4 689		
4	**Итого**	**17 017**	**49 029**	**89 234**

Раздел II. Обязательства

Номер показателя	Наименование показателя		Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:
			1
1	Рубли		490
2	**Итого**		**490**

Номер строки	Наименование показателя	кредиторская задолженность		Итого обязательств
		2		3
1	Рубли	490		**490**
2	**Итого**	**490**		**490**

Номер показателя	Наименование показателя	Чистая балансовая позиция	
1	**2**	**3**	
1	Рубли	144 159	
2	Доллары США	5 942	
3	Евро	4 689	
4	**Итого**	**154 790**	

Обзор финансовых активов и обязательств организации в разрезе основных валют на 31.12.2024 г.

Таблица 27.6

тыс. руб.

Раздел I. Активы

Номер показателя	Наименование показателя	Денежные средства	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:
		1	2
1	Рубли	9 056	227 664
2	Доллары США	7 724	
3	Евро	11 570	
4	**Итого**	**28 350**	**227 664**

Раздел II. Обязательства

Номер показателя	Наименование показателя	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:
		1
1	Рубли	464
2	**Итого**	**464**

Номер показателя	Наименование показателя	кредиторская задолженность	Итого обязательств
		2	3
1	Рубли	464	**464**
2	**Итого**	**464**	**464**

Номер показателя	Наименование показателя	Чистая балансовая позиция
1	**2**	**3**
1	Рубли	236 256
2	Доллары США	7 724
3	Евро	11 570
4	**Итого**	**255 550**

Примечание 28. Справедливая стоимость

Информация об оценках справедливой стоимости

Таблица 28.1

тыс. руб.

Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2
Причины и суммы переводов финансовых активов и обязательств, удерживаемых на конец отчетного периода и оцениваемых по справедливой стоимости, между уровнем 1 и уровнем 2 в иерархии справедливой стоимости, порядок определения организацией даты таких переводов	Не производилось
Причины и суммы любых переводов финансовых активов и обязательств, удерживаемых на конец отчетного периода и оцениваемых по справедливой стоимости, между уровнем 2 и уровнем 3 в иерархии справедливой стоимости, порядок определения организацией даты таких переводов	Не производилось
Описание чувствительности оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, к изменениям ненаблюдаемых исходных данных, если изменение одного из количественных параметров в указанных исходных данных может привести к более высоким или более низким оценкам справедливой стоимости	При изменении ненаблюдаемых исходных данных влияние не является значительным для оценки справедливой стоимости
Описание применяемых методов оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	Для распределения финансовых инструментов по категориям иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. К оценке применен затратный подход (метод чистых активов) с поправкой на переоценку основных средств по рыночной стоимости. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Методом чистых активов справедливой стоимость бизнеса определяется как разность между суммами справедливой стоимостей всех активов предприятия и величинами его обязательств.

Описание исходных данных, используемых для оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	Для оценок справедливой стоимости, отнесенных к Уровню 3, использованы: Фактически сопоставимые с объектами основных средств предложения (аналоги) и цены сделок, текущие или недавние данные о ценах продажи объектов, максимально близких к оцениваемому по типу, сегменту рынка и ценообразующим факторам. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят: - передаваемые права; - условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи; - условия продажи (предложения); -время продажи (предложения); - месторасположение объекта; - физические характеристики объекта; - экономические характеристики объекта; - характер использования объекта. Использованы рыночные коэффициенты и поправки, которые выявляются на основании различий между аналогами и оцениваемым объектом: - коэффициенты по локации, планировке, этажу, состоянию, транспортной доступности; - относительные (процентные) поправки, выраженные через доли или проценты изменения стоимости.

Уровни в иерархии справедливой стоимости на 31.12.2025 г.

Таблица 28.2

тыс. руб.

Наименование показателя	Рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)	Итого справедливая стоимость
1	2	3	4
финансовые активы, в том числе:	**9 029**	**40 000**	**49 029**
финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		**40 000**	**40 000**
прочее		40 000	**40 000**
финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации, в том числе:	**9 029**		**9 029**
долговые ценные бумаги	9 029		**9 029**

Примечание 29. Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2025 г.

Таблица 29.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Итого
1	1	2	3	4
1	**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**		**40 000**	**40 000**
2	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		40 000	40 000
3	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**	**12 093**	**68 987**	**81 080**
4	займы выданные и прочие размещенные средства	12 093	68 987	**81 080**
5	Прочие обязательства	1 347		**1 347**
6	Текстовое пояснение	К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора, заместителя директора, финансового директора. К организациям под общим контролем отнесены: ООО «Инвестобъект» и ООО «ИЗ-Комплексные Поставки». Доля в ООО «ИНВЕСТОБЪЕКТ» составляет 82% от остатка по строке Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости. Займы, предоставленные связанным сторонам, составляют 98% от остатка по строке Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе: займы выданные и прочие размещенные средства. Остатки по операциям со связанными сторонами составляют значительный объем по соответствующим статьям Бухгалтерского баланса организации.		

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024 г.

Таблица 29.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Итого
1	1	2	3	4
1	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**	**139 976**	**63 637**	**203 613**
2	займы выданные и прочие размещенные средства	111 651	63 637	**175 288**
3	дебиторская задолженность	28 325		**28 325**
4	Прочие обязательства	2 550		**2 550**
5	Текстовое пояснение		К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора, заместителя директора, финансового директора. К организациям под общим контролем отнесены ООО «Инвестобъект» и ООО «ИЗ-Комплексные Поставки».	

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2025 г.

Таблица 29.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Итого
1	1	2	3	4
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**	**7 433**	**1 260**	**8 693**
2	процентные доходы	7 433	1 260	**8 693**
3	Расходы на персонал	-9 362		**-9 362**
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-712	-3 965	**-4 677**
5	Текстовое примечание	В расходы на управленческий персонал входит вознаграждение по оплате труда, а также страховые взносы. К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора, заместителя директора, финансового директора. Процентные доходы от операций со связанными сторонами составляют 78% от общей суммы процентных доходов.		

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2024 г.

Таблица 29.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Итого
1	1	2	3	4
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**	**12 462**	**4 019**	**16 481**
2	процентные доходы	12 462	4 019	**16 481**
3	Расходы на персонал	-5 690		**-5 690**
4	Текстовое примечание	В расходы на управленческий персонал входит вознаграждение по оплате труда, а также страховые взносы. К ключевому управленческому персоналу Общество относит директора, заместителя директора, финансового директора.		

Информация о расходах на вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Таблица 29.3

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя		За 2025 г.	За 2024 г.
1	**1**		**2**	**3**
1	Краткосрочные вознаграждения работникам		9 362	11 232
2	**Итого**		**9 362**	**11 232**
3	Текстовое примечание		В ключевой персонал включается Директор, Финансовый директор, Заместитель директора	

Примечание 30. События после окончания отчетного периода

События после окончания отчетного периода

Таблица 30.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности	По нашим оценкам, события после отчетной даты, которые оказывают влияние на балансовую стоимость активов, обязательств и капитала Общества на отчетную дату и существенное влияние на бухгалтерскую (финансовую) отчетность 2025 года отсутствуют.
2	Расчетная оценка всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности, или заявление о невозможности такой оценки	События после отчетной даты отсутствуют.

Информация об организации на 31 декабря 2025 г.

Номер показателя	Наименование показателя	Описание
1	2	3
1	Полное фирменное наименование	Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"
2	Сокращенное фирменное наименование	АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"
3	Код территории по ОКАТО	65401000
4	Код организации по ОКПО	77923399
5	ОГРН	1056604452497
6	ИНН	6672190931
7	Адрес организации в пределах места нахождения организации	620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, строение 39, кабинет 3007

Директор — (должность)

(подпись)

Селенских Наталья Михайловна — Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)

Российская Федерация г. Екатеринбург Акционерное общество Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ" ОГРН 1056604452497

08.04.2026

Директор

Селенских Наталья Михайловна