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 30 сентября 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 30.09.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
1	2	3	4	5	6
	Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	68 707	28 350	61 693
2	**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**		**8 435**		
3	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	7	8 435		
4	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**167 875**	**227 664**	**183 508**
5	займы выданные и прочие размещенные средства	11	162 093	222 439	177 467
6	дебиторская задолженность	12	5 782	5 225	6 040
7	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	16	3 023	3 023	3 023
8	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	18	9	17	7
9	Основные средства и капитальные вложения в них	19	19 221	21 766	25 252
10	Требования по текущему налогу на прибыль	48		1 966	
11	Отложенные налоговые активы	48	840	1 325	588
12	Прочие активы	20	2 377	871	1 114

13	**Итого активов**		**270 487**	**284 982**	**275 184**
	Раздел II. Обязательства				

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 30.09.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
1	2	3	4	5	6
14	**Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**50 213**	**464**	**2 791**
15	кредиторская задолженность	26	50 213	464	2 791
16	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	477		1 888
17	Отложенные налоговые обязательства	48	1 086	1 249	1 192
18	Прочие обязательства	29	4 654	5 092	2 904
19	**Итого обязательств**		**56 430**	**6 805**	**8 775**
	Раздел III. Капитал				
20	Уставный капитал	30	12 000	12 000	12 000
21	Резервный капитал		600	600	600
22	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		201 457	265 577	253 809
23	**Итого капитала**		**214 057**	**278 177**	**266 409**
24	**Итого капитала и обязательств**		**270 487**	**284 982**	**275 184**

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

30.09.2025

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 9 месяцев 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 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4	5
	Раздел I. Прибыли и убытки			
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**5 852**	**13 721**
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемым и как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	33	-413	
3	процентные доходы	34	9 106	13 025
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	38	-2 841	696
5	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	50 946	52 010
6	Расходы на персонал	41	-17 265	-16 295
7	Прямые операционные расходы	42	-384	-1 051

8	Общие и административные расходы	45	-8 981	-6 640
9	Прочие доходы	46	53	366
10	Прочие расходы	46	-658	-212
11	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		29 563	41 899

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4	5
12	Налог на прибыль, в том числе:	48	**-7 667**	**-8 420**
13	текущий налог на прибыль	48	-7 345	-8 365
14	отложенный налог на прибыль	48	-322	-55
15	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		21 897	33 479
	Раздел II. Прочий совокупный доход			
16	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**21 897**	**33 479**

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

30.09.2025

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 9 месяцев 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 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.	За 3 квартал 2025г.	За 3 квартал 2024г.
1	2	3	4	5	6	7
	Раздел I. Прибыли и убытки					
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**5 852**	**13 721**	**2 416**	**6 357**
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, классифицируемым и как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	33	-413		-413	
3	процентные доходы	34	9 106	13 025	2 399	4 623
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	38	-2 841	696	430	1 734
5	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	50 946	52 010	17 495	17 934
6	Расходы на персонал	41	-17 265	-16 295	-5 956	-5 445
7	Прямые операционные расходы	42	-384	-1 051	-313	-383

8	Общие и административные расходы	45	-8 981	-6 640	-2 381	-2 075
9	Прочие доходы	46	53	366	13	340
10	Прочие расходы	46	-658	-212	-550	-35
11	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		29 563	41 899	10 723	16 694

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.	За 3 квартал 2025г.	За 3 квартал 2024г.
1	2	3	4	5	6	7
12	Налог на прибыль, в том числе:	48	**-7 667**	**-8 420**	**-2 921**	**-3 341**
13	текущий налог на прибыль	48	-7 345	-8 365	-2 921	-3 310
14	отложенный налог на прибыль	48	-322	-55		-31
15	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		21 897	33 479	7 803	13 352
	Раздел II. Прочий совокупный доход					
16	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**21 897**	**33 479**	**7 803**	**13 352**

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

30.09.2025

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 9 месяцев 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	2	3	4	6	18	19
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				33 479	**33 479**
5	Дивиденды (распределенная прибыль)	49			-13 200	**-13 200**
6	Остаток на 30.09.2024 г.		12 000	600	274 088	**286 688**
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				21 897	**21 897**

11	Дивиденды (распределенная прибыль)	49			-86 016	**-86 016**
12	**Остаток на 30.09.2025 г., в том числе:**		**12 000**	**600**	**201 457**	**214 057**

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

30.09.2025

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 9 месяцев 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 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности				
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		50 501	52 992
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		-7 800	-4 287
3	Проценты полученные		12 541	1 353
4	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		-15 427	-11 723
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		-16 263	-6 923
6	Уплаченный налог на прибыль		-4 902	-9 330
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		49 997	-2 691
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		68 647	19 390
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
9	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		11 520	9 588
10	Прочие платежи по инвестиционной деятельности			-53 375
11	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		11 520	-43 787
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности				
12	Платежи акционерам (участникам) в связи с выкупом у них собственных акций (долей) или их выходом из состава участников			-11 293
13	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		-27 970	

14	Прочие платежи по финансовой деятельности		-9 084	
15	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		-37 054	-11 293

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4	5
16	Сальдо денежных потоков за отчетный период		43 113	-35 689
17	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		-2 756	696
18	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало периода	5	28 350	61 693
19	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец периода	5	68 707	26 700

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

30.09.2025

Примечание 1. Основная деятельность организации

Основная деятельность организации

Таблица 1.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
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	АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ" не входит в группу предприятий; 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 30.09.2025 года численность составляет 12 человек.

Примечание 5. Денежные средства

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Итого**	**68 707**	**28 350**

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.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2025 г.
1	**2**	**3**
1	**Итого**	**8 435**

Примечание 26. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 26.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	2	3	4
1	**Итого**	**50 213**	**464**

Примечание 29. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 29.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2025 г.	На 31.12.2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Итого**	**4 654**	**5 092**

Примечание 34. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 34.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4
1	Итого	9 106	13 025

Процентные доходы (За последний квартал)

Таблица 34.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2025 г.	За 3 квартал 2024 г.
1	2	3	4
1	Итого	2 399	4 623

Примечание 38. 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 38.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4
1	Итого	-2 841	696

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

Таблица 38.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2025 г.	За 3 квартал 2024 г.
1	2	3	4
1	Итого	430	1 734

Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Таблица 40.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Всего**	**50 946**	**52 010**

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы (За последний квартал)

Таблица 40.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2025 г.	За 3 квартал 2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Всего**	**17 495**	**17 934**

Примечание 46. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Таблица 46.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Итого**	**53**	**366**

Прочие доходы (За последний квартал)

Таблица 46.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2025 г.	За 3 квартал 2024 г.
1	**2**	**3**	**4**
1	**Итого**	**13**	**340**

Примечание 48. Налог на прибыль

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

Таблица 48.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	29 563	41 899

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

Таблица 48.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2025 г.	За 3 квартал 2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	10 723	16 694

Примечание 52. Управление рисками

Информация об организации на 30 сентября 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		Селенских Наталья Михайловна
(должность руководителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

30.09.2025

(дата подписания отчетности)