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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	5	27 270	17 017
2	**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**		**48 920**	**49 029**
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	40 000	40 000
4	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	7	8 920	9 029
5	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**84 963**	**89 234**
6	займы выданные и прочие размещенные средства	11	78 560	82 734
7	дебиторская задолженность	12	6 403	6 500
8	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	16	3 023	3 023
9	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	18	450	8
10	Основные средства и капитальные вложения в них	19	15 841	18 376
11	Требования по текущему налогу на прибыль	48		957

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	**5**	**6**	**7**	**8**
12	Отложенные налоговые активы	48	2 878	2 484
13	Прочие активы	20	4 118	1 308
14	**Итого активов**		**187 464**	**181 435**
	Раздел II. Обязательства			
15	**Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**119**	**490**
16	кредиторская задолженность	26	119	490
17	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	541	
18	Отложенные налоговые обязательства	48	872	1 033
19	Прочие обязательства	29	5 248	4 717
20	**Итого обязательств**		**6 781**	**6 239**
	Раздел III. Капитал			
21	Уставный капитал	30	12 000	12 000
22	Резервный капитал		600	600
23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		168 083	162 596
24	**Итого капитала**		**180 683**	**175 196**
25	**Итого капитала и обязательств**		**187 464**	**181 435**

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	5	27 270	17 017
2	**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:**		**48 920**	**49 029**
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	40 000	40 000
4	финансовые активы, классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток по усмотрению организации	7	8 920	9 029
5	**Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**84 963**	**89 234**
6	займы выданные и прочие размещенные средства	11	78 560	82 734
7	дебиторская задолженность	12	6 403	6 500
8	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	16	3 023	3 023
9	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	18	450	8
10	Основные средства и капитальные вложения в них	19	15 841	18 376
11	Требования по текущему налогу на прибыль	48		957

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	**5**	**6**	**7**	**8**
12	Отложенные налоговые активы	48	2 878	2 484
13	Прочие активы	20	4 118	1 308
14	**Итого активов**		**187 464**	**181 435**
	Раздел II. Обязательства			
15	**Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:**		**119**	**490**
16	кредиторская задолженность	26	119	490
17	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	541	
18	Отложенные налоговые обязательства	48	872	1 033
19	Прочие обязательства	29	5 248	4 717
20	**Итого обязательств**		**6 781**	**6 239**
	Раздел III. Капитал			
21	Уставный капитал	30	12 000	12 000
22	Резервный капитал		600	600
23	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		168 083	162 596
24	**Итого капитала**		**180 683**	**175 196**
25	**Итого капитала и обязательств**		**187 464**	**181 435**

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.	За 3 квартал 2026г.	За 3 квартал 2025г.
1	1	2	3	4	5	6
	Раздел I. Прибыли и убытки					
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**1 515**	**5 852**	**1 494**	**2 416**
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	33	-1 377	-413	-298	-413
3	процентные доходы	34	3 952	9 106	1 539	2 399
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		-1 722		-617	

5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	38	661	-2 841	870	430
6	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	57 668	50 946	19 069	17 495
7	Расходы на персонал	41	-21 268	-17 265	-8 013	-5 956
8	Прямые операционные расходы	42	-758	-384	-391	-313
9	Общие и административные расходы	45	-8 618	-8 981	-2 365	-2 381
10	Прочие доходы	46	37	53	1	13
11	Прочие расходы	46	-447	-657	-295	-550
12	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		**28 130**	**29 563**	**9 499**	**10 723**
13	**Налог на прибыль, в том числе:**	48	-7 403	-7 667	-2 648	-2 921
14	текущий налог на прибыль	48	-7 958	-7 345	-2 874	-2 921
15	отложенный налог на прибыль	48	555	-322	225	
16	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		**20 727**	**21 897**	**6 851**	**7 803**
17	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**20 727**	**21 897**	**6 851**	**7 803**

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.	За 3 квартал 2026г.	За 3 квартал 2025г.
1	1	2	3	4	5	6
	Раздел I. Прибыли и убытки					
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**1 515**	**5 852**	**1 494**	**2 416**
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	33	-1 377	-413	-298	-413
3	процентные доходы	34	3 952	9 106	1 539	2 399
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		-1 722		-617	

5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	38	661	-2 841	870	430
6	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	57 668	50 946	19 069	17 495
7	Расходы на персонал	41	-21 268	-17 265	-8 013	-5 956
8	Прямые операционные расходы	42	-758	-384	-391	-313
9	Общие и административные расходы	45	-8 618	-8 981	-2 365	-2 381
10	Прочие доходы	46	37	53	1	13
11	Прочие расходы	46	-447	-657	-295	-550
12	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		**28 130**	**29 563**	**9 499**	**10 723**
13	**Налог на прибыль, в том числе:**	48	-7 403	-7 667	-2 648	-2 921
14	текущий налог на прибыль	48	-7 958	-7 345	-2 874	-2 921
15	отложенный налог на прибыль	48	555	-322	225	
16	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		**20 727**	**21 897**	**6 851**	**7 803**
17	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**20 727**	**21 897**	**6 851**	**7 803**

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Прибыли и убытки			
1	**Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:**		**1 515**	**5 852**
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	33	-1 377	-413
3	процентные доходы	34	3 952	9 106
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		-1 722	
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	38	661	-2 841
6	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	57 668	50 946
7	Расходы на персонал	41	-21 268	-17 265
8	Прямые операционные расходы	42	-758	-384
9	Общие и административные расходы	45	-8 618	-8 981
10	Прочие доходы	46	37	53
11	Прочие расходы	46	-447	-657
12	**Прибыль (убыток) до налогообложения**		**28 130**	**29 563**
13	**Налог на прибыль, в том числе:**	48	-7 403	-7 667
14	текущий налог на прибыль	48	-7 958	-7 345
15	отложенный налог на прибыль	48	555	-322
16	**Прибыль (убыток) после налогообложения**		**20 727**	**21 897**
17	**Итого совокупного дохода (расхода)**		**20 727**	**21 897**

Директор _____ _____ Селенских Наталья Михайловна

(должность)	(подпись)	Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии)

30.10.2026

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 2026 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"

АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 01.01.2025 г.		12 000	600	265 577	**278 177**
2	Остаток на 01.01.2025 г., пересмотренный		12 000	600	265 577	**278 177**
3	Остаток на 01.01.2025 г.		12 000	600	265 577	**278 177**
4	Прибыль (убыток) после налогообложения				21 897	**21 897**
5	Дивиденды (распределенная прибыль)	49			-86 016	**-86 016**
6	Остаток на 30.09.2025 г.		12 000	600	201 457	**214 057**
7	Остаток на 01.01.2026 г.		12 000	600	162 596	**175 196**
8	Остаток на 01.01.2026 г., пересмотренный		12 000	600	162 596	**175 196**
9	Остаток на 01.01.2026 г.		12 000	600	162 596	**175 196**
10	Прибыль (убыток) после налогообложения				20 727	**20 727**

11	Дивиденды (распределенная прибыль)	49			-15 240	**-15 240**
12	**Остаток на 30.09.2026 г., в том числе:**		**12 000**	**600**	**168 083**	**180 683**

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

30.10.2026

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 2026 г.

Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"

АО УК "ИНВЕСТСТРОЙ"

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420004

Годовая (квартальная, полугодовая, за 9 месяцев)

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Уставный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	1	2	3	4	5
1	Остаток на 01.01.2025 г.	12 000	600	265 577	**278 177**
2	Остаток на 01.01.2025 г., пересмотренный	12 000	600	265 577	**278 177**
3	Остаток на 01.01.2025 г.	12 000	600	265 577	**278 177**
4	Прибыль (убыток) после налогообложения			21 897	**21 897**
5	Дивиденды (распределенная прибыль)			-86 016	**-86 016**
6	Остаток на 30.09.2025 г.	12 000	600	201 457	**214 057**
7	Остаток на 01.01.2026 г.	12 000	600	162 596	**175 196**
8	Остаток на 01.01.2026 г., пересмотренный	12 000	600	162 596	**175 196**
9	Остаток на 01.01.2026 г.	12 000	600	162 596	**175 196**
10	Прибыль (убыток) после налогообложения			20 727	**20 727**

11	Дивиденды (распределенная прибыль)			-15 240	**-15 240**
12	Остаток на 30.09.2026 г.	12 000	600	168 083	**180 683**

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		57 785	50 501
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		-6 622	-7 800
3	Проценты полученные		1 410	12 541
4	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		-13 286	-15 427
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		-13 008	-16 263
6	Уплаченный налог на прибыль		-7 387	-4 902
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		1	49 997
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		18 895	68 647
	Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
9	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		3 500	11 520
10	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		-12 250	
11	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		-8 750	11 520
	Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
12	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		-89	-27 970
13	Прочие поступления от финансовой деятельности		535	

14	Прочие платежи по финансовой деятельности		-1 000	-9 084
15	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		-553	-37 054
16	Сальдо денежных потоков за отчетный период		9 592	43 113
17	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		661	-2 757
18	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало периода	5	17 017	28 350
19	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец периода	5	27 270	68 707

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

30.10.2026

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 2026 г.

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

(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

(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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	1	2	3	4
	Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		57 785	50 501
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		-6 622	-7 800
3	Проценты полученные		1 410	12 541
4	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		-13 286	-15 427
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		-13 008	-16 263
6	Уплаченный налог на прибыль		-7 387	-4 902
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		1	49 997
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		18 895	68 647
	Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
9	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		3 500	11 520
10	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		-12 250	
11	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		-8 750	11 520
	Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
12	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		-89	-27 970
13	Прочие поступления от финансовой деятельности		535	

14	Прочие платежи по финансовой деятельности		-1 000	-9 084
15	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		-553	-37 054
16	Сальдо денежных потоков за отчетный период		9 592	43 113
17	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		661	-2 757
18	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало периода	5	17 017	28 350
19	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец периода	5	27 270	68 707

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

30.10.2026

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	620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15
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 01.01.2026 года составляла 12 человек. На 30.09.2026 года численность составляет 12 человек.

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 законадательства. 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
4	Сумма каждого показателя, который является предметом реклассификации	не применимо
5	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 оценкии 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 финансовые инструменты Общество оценивает по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 13. 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. Все приобретенные финансовые активы Общества были квалифицированы как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток при первоначальном признании. Расходы по сделке с незначительностью затрат не включаются в стоимость финансовых инструментов, а относятся на операционные расходы. Справедливая стоимость финансовых активов, торговля которыми осуществляется на активном рынке, определяется на основании рыночных котировок. Справедливая стоимость прочих финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, определяется с помощью данных оценки, проведённой независимым оценщиком. 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.
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 непрерывноосуществлять 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)мКомпания 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. П 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». 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.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	3	4
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 справделивой 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	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.
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 по справедливой стоимости 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 погашения финансового обязательства.Обязательства Общества не подлежат реклассификации.
18	Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Финансовые активы и обязательство 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.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	5	6
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 предполагаемомсроке использованияобъекта 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; Обществ 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 неопределнным 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 соотвествующих 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 отсутсвия 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 оплатестраховых 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 (сумма такого обязательства превышает 10% от показателя величины Капитала в бухгалтерском балансе Общества за отчетный период.
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 законадательством и Учередительными 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 будующей 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

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**27 270**	**17 017**

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.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**40 000**	**40 000**

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 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	1	2	3
1	Итого	8 920	9 029

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 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	1	2	3
1	Итого	119	490

Примечание 29. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 29.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	На 30.09.2026 г.	На 31.12.2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**5 248**	**4 717**

Примечание 34. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 34.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**3 952**	**9 106**

Процентные доходы (За последний квартал)

Таблица 34.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2026 г.	За 3 квартал 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**1 539**	**2 399**

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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	1	2	3
1	Итого	661	-2 841

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 2026 г.	За 3 квартал 2025 г.
1	1	2	3
1	Итого	870	430

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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Всего**	**57 668**	**50 946**

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

Таблица 40.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2026 г.	За 3 квартал 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Всего**	**19 069**	**17 495**

Примечание 46. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Таблица 46.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**37**	**53**

Прочие доходы (За последний квартал)

Таблица 46.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	За 3 квартал 2026 г.	За 3 квартал 2025 г.
1	**1**	**2**	**3**
1	**Итого**	**1**	**13**

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 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
1	1	2	3
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	28 130	29 563

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 2026 г.	За 3 квартал 2025 г.
1	1	2	3
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	9 499	10 723

Примечание 52. Управление рисками

Информация об управлении кредитным риском

Таблица 52.1

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 иеных 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 котрагентов 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	Балансова 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 проспроченной 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

Примечание 52. Управление рисками

Информация об управлении кредитным риском

Таблица 52.1

тыс. руб.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
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 иеных 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 котрагентов 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	Балансова 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 проспроченной 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 об организации на 30 сентября 2026 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	620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. ФЕВРАЛЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ, Д. 15

Директор		Селенских Наталья Михайловна
(должность руководителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

30.10.2026

(дата подписания отчетности)