



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Капитал-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» (ОГРН 1167746420478), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности (далее – «годовая финансовая отчетность»), состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест» (далее по тексту - Общество) по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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 финансовой отчетности» 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 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 нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита:

Признание выручки от оказания услуг по доверительному управлению (Примечание №9 в составе годовой финансовой отчетности Общества)

Мы уделяем особое внимание признанию выручки, потому что Общество имеет основной источник поступления выручки от деятельности по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами:

Общество осуществляет деятельность по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл-Инвест» и Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст-Фонд» на основании Правил доверительного управления.

Наши аудиторские процедуры включали: аналитические процедуры и детальное тестирование совокупности операций, приводящих к признанию выручки, путем сверки с первичными документами. Мы также провели тестирование средств внутреннего контроля за своевременностью и правильностью отражения на счетах учета доходов, включая проверку правильности отражения указанных доходов в соответствии с нормами Учетной политики и первичными документами., оценили применение Обществом стандарта МСФО IFRS 15 «Выручка по договорам с покупателями» и подготовку соответствующих раскрытий в годовой финансовой отчетности

Прочие сведения

Аудит годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 15 апреля 2025 года.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Общества за 2025 год, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о 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 финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая

информация иных возможных существенных искажений. Если при ознакомлении с Годовым отчетом ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест» за 2025 год, на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы сообщим об этом факте руководству и лицам, ответственным за корпоративное управление. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с правилами составления финансовой отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, аудируемого лица несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность 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 финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности 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;

б) 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;

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

г) 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 финансовой отчетности 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;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности 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.

Мочуловская Наталья Юрьевна
Генеральный директор аудиторской организации
(ОРНЗ 21606052656)



Паньшина Татьяна Сергеевна
Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606082920)



«02» марта 2026 г.

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Аудиторская Компания
Институт Проблем Предпринимательства».
ОГРН: 1027809211210.
190005, Российская Федерация, Санкт-Петербург,
ул. Егорова, д.23А, литер А пом.2-Н, офис 204
ОРНЗ: 11606048548.

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Капитал-Инвест».
ОГРН: 1167746420478.
107140, Российская Федерация, г. Москва, ул.
Верхняя Красносельская, д. 3, стр. 1,
помещение I, комната 18.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания Капитал-Инвест»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ,
ПОДГОТОВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С
МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (МСФО),
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года	3
Отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	4
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	5
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	6
1 Общие сведения	8
2 Основные принципы подготовки отчетности	9
3 Торговая и прочая дебиторская задолженность	18
4 Финансовые вложения	18
5 Денежные средства и их эквиваленты	18
6 Капитал	19
7 Торговая и прочая кредиторская задолженность	19
8 Прочие обязательства	19
9 Выручка	20
10 Административно-управленческие расходы	20
11 Прочие доходы и расходы	20
12 Финансовые доходы и расходы	20
13 Налог на прибыль	21
14 Финансовые риски	22
15 Справедливая стоимость	25
16 Судебные разбирательства	26
17 Операции со связанными сторонами	26

СОДЕРЖАНИЕ

18	Информация об аудиторе общества	26
19	События после отчетной даты	27

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Примечание	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	-	-	-
Нематериальные активы	-	-	-
Отложенные налоговые активы	13	27	98
Прочие внеоборотные активы	-	-	-
Итого внеоборотные активы	31	27	98
Оборотные активы			
Запасы	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3	806	539
Авансы выданные	152	176	151
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	-	-	-
Прочие краткосрочные активы	-	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	4	22 105	21 477
Денежные средства и денежные эквиваленты	5	132	34
Итого оборотные активы	23 401	23 219	22 201
ВСЕГО АКТИВОВ	23 432	23 246	22 299
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ			
Капитал			
Уставный капитал	6	21 300	21 300
Нераспределенная прибыль (убыток)	582	668	322
Итого капитал	21 882	21 968	21 622
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	13	-	-
Итого долгосрочные обязательства	-	-	-
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7	1 150	656
Авансы полученные	-	-	-
Задолженность по налогам	6	27	4
Прочие обязательства	8	101	17
Итого краткосрочные обязательства	1 550	1 278	677
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	23 432	23 246	22 299

Примечания на страницах 8-27 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
 Директор
 ООО «УК Капитал-Инвест»



19 февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	За год, закончившийся 31 декабря 2025 года	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года
Выручка	9	9 408	8 109
Себестоимость		-	-
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		9 408	8 109
Административные и коммерческие расходы	10	(12 702)	(10 626)
Прочие доходы (расходы)	11	(512)	(653)
ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ		(3 806)	(3 170)
Финансовые доходы (расходы)	12	3 807	3 689
Курсовые разницы			
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ		1	519
Налог на прибыль	13	(87)	(173)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		(86)	346
Прочий совокупный доход:			
Изменение резерва пересчета иностранной валюты		-	-
СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		(86)	346

Примечания на страницах 8-27 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
 Директор
 ООО «УК Капитал-Инвест»



19 февраля 2026 года

ООО Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Итого
На 01 января 2024 года	21 300	-	322	21 622
Увеличение номинальной стоимости акций	-	-	-	-
Вклад собственника	-	-	-	-
Чистая прибыль (убыток) текущего периода	-	-	346	346
На 31 декабря 2024 года	21 300	-	668	21 968
Увеличение номинальной стоимости акций	-	-	-	-
Вклад собственника	-	-	-	-
Чистая прибыль (убыток) текущего периода	-	-	(86)	(86)
На 31 декабря 2025 года	21 300	-	582	21 882

Примечания на страницах 8-27 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
 Директор
 ООО «УК Капитал-Инвест»



19 февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	За Январь - Декабрь 2025 г.	За Январь - Декабрь 2024 г.
Движение денежных средств от операционной деятельности:		
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	1	519
<i>Корректировки для приведения чистой прибыли к операционной:</i>		
Прочие операционные расходы	-	-
Финансовые расходы (доходы)	(3 883)	(3 661)
Прочие краткосрочные обязательства	149	84
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала, уплаты налога на прибыль и изменения прочих активов и обязательств	(3 733)	(3 058)
Изменения в оборотном капитале		
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	(161)	(291)
Уменьшение/(увеличение) прочих краткосрочных активов	-	-
Увеличение /(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	143	494
Увеличение /(уменьшение) налогов	68	(79)
Итого использование денежных средств на операционную деятельность	(3 683)	(2 934)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Проценты полученные	3 883	3 661
Платежи за размещение депозитов	(323)	(629)
Итого поступление денежных средств от инвестиционной деятельности	3 560	3 032
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Вклад собственника	-	-
Выпуск акций, увеличение долей участия	-	-
Итого поступление денежных средств от финансовой деятельности	-	-
Изменение денежных средств и их эквивалентов	(123)	98
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	132	34
Влияние изменений курса иностранной валюты на остатки денежных средств и их эквивалентов	-	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	9	132

Примечания на страницах 8-27 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
 Директор
 ООО «УК Капитал-Инвест»



19 февраля 2026 года

1 Общие сведения

Описание финансово-хозяйственной деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» (далее Общество) было создано 26 апреля 2016 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» находится по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3, стр. 1, помещение I, комната 18.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг по доверительному управлению.

Общество является участником рынка коллективных инвестиций и имеет следующую лицензию:

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01005 (выдана ФСФР России 23 мая 2017г. без ограничения срока действия).

Общество осуществляет доверительное управление следующими паевыми инвестиционными фондами:

- Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл-Инвест»;
- Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст-Фонд».

Участниками Общества являлись:

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
	Доля, %	Доля, %
Богатырева Софья Алексеевна	100	100

Настоящая финансовая отчетность Общества за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., утверждена директором ООО «УК Капитал-Инвест» 19 февраля 2026 года.

Условия ведения деятельности

НФО осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. На деятельность НФО влияют мероприятия, представленные в документе, разработанном Банком России, «Основные направления развития финансового рынка Российской Федерации на 2023 год и на период 2024 и 2025 годов». Эти изменения могут иметь дальнейшее существенное влияние на операции НФО и его финансовое положение, эффект которых сложно предсказать. Будущая экономическая ситуация и ситуация в области

законодательства и их влияние могут отличаться от текущих ожиданий руководства НФО. Руководство НФО считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и прибыльности НФО в текущих условиях. В условиях негативной политической ситуации и действующих, в связи с ней санкций от европейских и других стран, а также связанных с ними ограничений, Общество оценивает это влияние как незначительное и данное событие не способно оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2025 год и на продолжительность деятельности компании.

2 Основные принципы подготовки отчетности

Заявление о соответствии

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Датой перехода Компании на МСФО является 26.04.2016г.

Непрерывность деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности.

Основные суждения и оценки, используемые при применении учетной политики

Общество использует оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в финансовой отчетности показатели и балансовые суммы активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и допущения анализируются непрерывно, основываясь на опыте руководства и других факторах, включая ожидание будущих событий, которые считаются обоснованными в текущих условиях. Руководство также применяет суждения, которые требуют оценок, в процессе применения учетной политики. Суждения, которые оказывают наиболее значимое влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, и оценки, которые могут значительно повлиять на текущую стоимость активов и обязательств в следующем отчетном периоде, включают:

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности

Резерв по сомнительной задолженности создается на основании фактических данных о возмещаемости дебиторской задолженности, анализа платежеспособности наиболее существенных дебиторов. Дебиторская задолженность, которая не погашена в срок, переходит в разряд сомнительной дебиторской задолженности, и на ее сумму начисляется резерв. Резерв по сомнительным и безнадежным долгам признается при наличии свидетельств того, что Общество не сможет получить причитающуюся ему сумму долга или ее часть. Резерв рассчитывается только для торговой дебиторской задолженности в зависимости от сроков возникновения задолженности по следующему правилу:

Сроки возникновения задолженности	% резерва по сомнительным и безнадежным долгам
до 90 дней	0%
	9

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

от 90 дней до 180 дней	20%
от 180 дней до 360 дней	50%
свыше 360 дней	100%

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год на последнюю отчетную дату.

В случае погашения задолженности в последующие периоды, резерв восстанавливается.

Финансовые обязательства

Для кредитов и займов процентные ставки определяются с использованием метода эффективной ставки процента. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового обязательства и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода. Эффективной процентной ставкой является ставка, которая используется для дисконтирования предполагаемых будущих денежных платежей в течение ожидаемого срока существования финансового обязательства.

Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой и валютой представления финансовой отчетности является валюта Российской Федерации – российский рубль.

Основные положения учетной политики

Признание доходов и расходов

Доход признается полученным, когда имеет место увеличение экономических выгод в форме прироста активов (или уменьшения обязательств), ведущее к увеличению капитала, но не связанное с вкладами участников; и когда величина такого прироста может быть определена с высокой степенью надежности.

Когда результат сделки, предполагающей предоставление услуг, может быть надежно измерен, выручка, связанная с данной сделкой, должна признаваться путем указания на стадию завершенности сделки на отчетную дату. Результат сделки может быть надежно оценен, если выполняются следующие условия:

- сумма выручки может быть надежно измерена;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, поступят в компанию;
- стадия завершенности сделки по состоянию на отчетную дату может быть надежно определена; и
- затраты, понесенные для осуществления сделки и затраты, необходимые для ее завершения, могут быть достаточно точно определены.

Все доходы отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость.

Процентные доходы и расходы отражаются на основе метода начислений и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Расход признается произведенным, когда имеет место уменьшение экономических выгод в течение отчетного периода в форме оттока или истощения активов (или увеличения обязательств), ведущее к уменьшению капитала, но не связанное с его распределением между участниками; и когда величина такого уменьшения может быть надежно измерена.

Денежные и приравненные к ним средства

Денежные и приравненные к ним средства включают остатки денежных средств в кассе, средства в банках со сроками погашения не более трех месяцев с даты размещения, которые подвержены незначительному риску изменения справедливой стоимости.

Из состава денежных и приравненных к ним средств исключаются суммы просроченных активов и активов, которые не могут быть оперативно реализованы в силу договорных ограничений.

Аренда

Стандарт вступил в силу с годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года. Организация применяет стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

По аренде, классифицированной в настоящий момент как операционная в соответствии с текущими требованиями МСФО, Общество не признает соответствующих активов и обязательств и вместо этого распределяет платежи прямолинейным методом на весь срок действия договора аренды.

Финансовые инструменты

В целях бухгалтерского учета финансовых инструментов Организация применяет МСФО (IFRS) 9. Ценные бумаги принимаются к учету на баланс Организации по цене приобретения, определенной условиями договора (сделки). В бухгалтерском учете приобретенные бумаги отражаются на дату перехода прав собственности на ценную бумагу, определяемую в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг». По процентным (купонным) ценным бумагам в цену приобретения включается процентный (купонный) доход, уплаченный при их приобретении. Процентный (купонный) доход начисляется и отражается в бухгалтерском учете ежемесячно. Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, подлежат ежемесячной переоценке. Для оценки справедливой стоимости используется ценовой показатель на Фондовом рынке Московской биржи «рыночная 3».

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой финансовые активы или обязательства, предназначенные для торговли, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

- являются производными (за исключением производных финансовых инструментов, созданных и фактически использующихся как инструменты хеджирования), либо
- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Активы и обязательства определяются в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, в случае если соблюдается одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами, их оценка и отражение во внутренних отчетах осуществляются на основе справедливой стоимости;
- определение инструмента в данную категорию устраняет или существенно снижает степень несогласованности в подходах к учету, которая возникла бы в том случае, если бы была выбрана другая категория, или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности по МСФО как активы. Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности по МСФО как обязательства.

Кредиты и дебиторская задолженность представляют собой непроизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, в отношении которых/которых:

- существует намерение продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- в момент первоначального признания определяются в категорию имеющих в наличии для продажи, либо
- по которым невозможно возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения кредита.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой непроизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, в отношении которых существует намерение и способность удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- определяются в категорию имеющих в наличии для продажи, либо

- соответствуют определению кредитов и дебиторской задолженности.

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи или не определяются как кредиты и дебиторская задолженность, инвестиции, удерживаемые до срока погашения, или финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости. В случае финансового актива или обязательства, оцениваемого не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, к справедливой стоимости прибавляются затраты по сделке, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- кредитов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки
- инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки
- долевых инструментов, не имеющих рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента.

Финансовые обязательства, возникшие, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, отражаются по справедливой стоимости соответствующего актива.

Дебиторская (кредиторская) задолженность по торговым операциям

Дебиторская (кредиторская) задолженность первоначально оценивается по справедливой стоимости, которая представляют собой справедливую стоимость уплаченного (полученного) возмещения, а впоследствии оценивается по амортизированной стоимости. Резерв под обесценение дебиторской задолженности создается при наличии объективных свидетельств о том, что причитающаяся сумма дебиторской задолженности в полном объеме в соответствии с первоначальными условиями не может быть получена.

Обесценение активов

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости

Все убытки от обесценения финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения.

Резервы под условные обязательства

Резервы под условные обязательства отражаются в отчете о финансовом положении, когда возникает юридическое или иначе обоснованное обязательство в результате произошедших ранее событий и при этом существует высокая вероятность того, что для погашения обязательства потребуются отвлечение средств, заключающих в себе экономические выгоды, и сумма такого обязательства может быть оценена с достаточной степенью надежности.

Активы, удерживаемые для продажи

Внеоборотные активы классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи в случае, если существует большая вероятность того, что их балансовая стоимость будет возмещена путем продажи данных активов, а не путем их дальнейшего использования. При этом сделка по продаже должна быть завершена в течение одного года с момента классификации данных активов в категорию, удерживаемых для продажи.

Непосредственно перед классификацией в категорию активов, удерживаемых для продажи, активы проходят переоценку до справедливой стоимости в соответствии с Учетной политикой. После этого активы, удерживаемые для продажи, отражаются в сумме наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом расходов на реализацию актива. Если справедливая стоимость актива, удерживаемого для продажи, за вычетом расходов на его реализацию меньше, чем его балансовая стоимость, убыток от обесценения отражается в составе прибыли или убытка. Любое последующее увеличение справедливой стоимости актива, удерживаемого для продажи, за вычетом расходов на его реализацию признается в величине, не превышающей накопленный убыток от обесценения, который ранее был признан в отношении указанного актива.

Запасы

Запасами признаются нефинансовые активы (имущество), удерживаемые для продажи в ходе обычной деятельности. Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: суммы фактических затрат или чистой стоимости реализации. Фактические затраты по запасам представляют собой затраты на приобретение, включая цену покупки, пошлины и прочие налоги, транспортные и другие расходы, напрямую относящиеся к затратам на приобретение. Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации и все потери запасов признаются как расходы в том периоде, в котором они имели место.

Кредиты и займы

Кредиты и займы, полученные первоначально, отражаются по справедливой стоимости в момент их получения, затраты на получение кредита и займа включаются в балансовую стоимость обязательства по займу.

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов и займов определяется путем дисконтирования денежных потоков с учетом рыночных процентных ставок по аналогичным кредитам и займам, доступным для Общества на дату получения заемных средств.

Уровень существенности при определении справедливой стоимости долгосрочного кредита и займа принимается как 10 % его номинальной стоимости. Если изменение стоимости происходит менее, чем на 10 % номинальной стоимости кредита или займа, то он не дисконтируется и ставка остается без изменений.

Краткосрочные займы не дисконтируются.

В последующие периоды долгосрочные займы полученные отражаются по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между справедливой стоимостью полученных средств и стоимостью погашения отражается в Отчете о совокупном доходе как расходы на выплату процентов в течение всего периода существования обязательств по погашению заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность и прочая задолженность по основной деятельности признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки.

Вознаграждения работникам

Общество создает резерв по неиспользованным отпускам сотрудников.

Резерв по неиспользованным отпускам создается ежегодно. Для оценки его величины среднедневная заработная плата с учетом страховых взносов на каждого сотрудника Общества умножается на количество дней неиспользованного отпуска каждого сотрудника на конец отчетного периода.

Выплаты отпускных, а также денежных компенсаций за неиспользованные отпуска при увольнении работников производятся за счет средств резерва. Неиспользованный остаток резерва переносится на следующий отчетный период.

Налог на прибыль

Сумма налога на прибыль включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в составе прибыли или убытка, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым в составе прочего совокупного дохода, или к

операциям с акционерами, отражаемым непосредственно на счетах капитала, и которые, соответственно, отражаются в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

Расходы по текущему налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с требованиями российского законодательства, на основе финансовых результатов, отраженных в отчете о совокупном доходе, подготовленных в соответствии с требованиями соответствующего действующего налогового законодательства. Отложенный налог на прибыль начисляется на временные разницы между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в отчете о финансовом положении. Налоговая база актива или обязательства – это сумма, определенная для данного актива или обязательства для целей налогообложения. Дебиторская и кредиторская задолженность по отложенному налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок по налогу на прибыль, которые будут применяться в том периоде, в котором активы будут реализованы, а обязательства – погашены.

Дебиторская и кредиторская задолженность по отложенному налогу взаимозачитываются, если существуют юридические основания урегулировать задолженность путем взаимозачета текущих налоговых активов и обязательств, которые относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним налоговым органом с одного налогооблагаемого субъекта, или с разных налогооблагаемых субъектов, которые намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или реализовать актив и обязательство одновременно.

Услуги по доверительному управлению

Активы и обязательства, возникающие в результате оказания услуг по доверительному управлению, не отражаются в финансовой отчетности. Общество принимает на себя операционный риск, связанный с указанной деятельностью; клиенты несут рыночный и кредитный риски, связанные с данными операциями.

Пенсионные планы

В случаях, когда Общество не имеет обязательств перед пенсионерами по фиксированным пенсионным выплатам, такие пенсионные планы признаются планами с установленными пенсионными взносами в соответствии с МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам». Расходы, связанные с указанными планами, признаются в составе Отчета о совокупном доходе по мере возникновения расходов.

Новые стандарты, интерпретации и поправки к действующим стандартам и интерпретациям

Новые изменения и усовершенствования к стандартам, приведенные ниже, стандарты, а также новые федеральные стандарты бухгалтерского учета, вступившие в действие с 1 января 2025 г., не оказали влияния или оказали незначительное влияние на финансовую отчетность Общества: Поправки к МСФО (IAS) 21 Влияние изменений валютных курсов – «Ограничения конвертируемости валют» (вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты). Поправки разъясняют, когда валюта является конвертируемой в другую валюту, когда организации должны оценивать, является ли валюта конвертируемой на дату оценки и для определенной цели, что

требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую, следует применить курс на первую дату, на которую можно осуществить обмен, отменено и в таких случаях необходимо будет оценить текущий обменный курс, также дополнены требования к раскрытию информации. Общество не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на его бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

С начала 2025 года действует новый стандарт МСФО (IFRS) 17, который касается учета страховых договоров. В соответствии с новыми нормами, финансовая отчетность за 2025 год должна включать данные за 2024 год, скорректированные по новому стандарту. МСФО (IFRS) 17, который заменяет текущий стандарт МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

Выпущенные, но не вступившие в силу стандарты, интерпретации и поправки к действующим стандартам и интерпретациям

Внесены поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» в части классификации финансовых активов. Добавлено руководство по оценке соответствия договорных денежных потоков основному кредитному соглашению. Введено определение «финансовые активы без права предъявления обратного требования». Уточнены характеристики инструментов, связанных договором. Урегулирован момент прекращения признания финансовых обязательств, погашенных через системы электронных платежей. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты.

Внесены поправки в МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации». Введены требования к раскрытию информации, касающейся инвестиций в долевые инструменты, классифицированные компанией как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и условий договора, которые могут изменить сумму договорных денежных потоков. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты.

Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие в финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 и вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Основными целями стандарта являются:

- Сопоставимость и прозрачность отчета о результатах деятельности компаний.
- Дополнительная полезная информация для инвесторов и возможность сопоставления с другими компаниями.
- Представление дополнительных промежуточных итогов в разрезе категорий (операционная, инвестиционная, финансовая) в ОПУ для улучшения сопоставимости.
- Раскрытие информации об определенных руководством показателях эффективности для обеспечения прозрачности.
- Повышенные требования к агрегированию и дезагрегированию статей отчета для обеспечения большей полезности информации.

Общество не планирует досрочное применение указанных выше новых стандартов и поправок к действующим МСФО.

3 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность с учетом резервов включает:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Торговая дебиторская задолженность	811	806	539
Прочая дебиторская задолженность	-	-	-
	<u>811</u>	<u>806</u>	<u>539</u>

Сумма резерва по дебиторской задолженности установлена руководством на основе определения платежеспособности конкретных потребителей, тенденций платежеспособности потребителей, перспектив получения оплаты и погашения задолженности, а также анализа ожидаемых в будущем потоков денежных средств. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности в 2025 (2024 г.) не создавался.

Вопросы концентрации кредитного риска и направленных на управление данным риском действий руководства представлены в Примечании 14.

4 Финансовые вложения

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Депозиты и вклады со сроком востребования менее 3 месяцев	22 429	22 105	21 477
Долговые ценные бумаги	-	-	-
	<u>22 429</u>	<u>22 105</u>	<u>21 477</u>

По состоянию на 31.12.2025 года все депозиты со сроком востребования менее 3 месяцев размещены в ведущем российском банке, входящем в число 500 крупнейших мировых банков – «ВТБ» ПАО.

5 Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства на счетах в банках	9	132	34
	<u>9</u>	<u>132</u>	<u>34</u>

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Денежные средства размещены в ведущем российском банке, входящем в число 500 крупнейших мировых банков – «ВТБ» ПАО.

6 Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 г. составил 21 300 тыс. руб.

Дивиденды

На дату подготовки финансовой отчетности Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

7 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Торговая кредиторская задолженность	1 293	1 150	475
Прочая кредиторская задолженность	-	-	181
	<u>1 293</u>	<u>1 150</u>	<u>656</u>

8 Прочие обязательства

Общество создает резерв на сумму оплаты труда, причитающейся работникам в период отпуска. Движение по счету с 31.12.2023 года по 31.12.2025 года показано в таблице ниже. Начиная с 2024 года сумма оплаты труда, причитающейся работникам в период отпуска, отражена вместе с расчетами по социальному страхованию в разделе «Прочие обязательства». Ретроспективный пересчет не производился в связи с незначительностью величин.

	<u>Резерв по отпускам</u>	<u>Расчеты по соц. страхованию</u>	<u>Итого</u>
На 31 декабря 2023 г.	17	-	17
в том числе:			
в составе краткосрочных обязательств	17	-	17
в составе долгосрочных обязательств	-	-	-
Отчисления	353	-	353
Использование	(291)	-	(291)
Резерв на страховые взносы	-	22	22
На 31 декабря 2024 г.	<u>79</u>	<u>22</u>	<u>101</u>
в том числе:			
в составе краткосрочных	79	22	101

19

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

обязательств в составе долгосрочных обязательств	-	-	-
Отчисления	502	1 355	1 857
Использование	(489)	(1 218)	(1 707)
Резерв на страховые взносы	-	-	-
На 31 декабря 2025 г.	92	159	251

9 Выручка

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Услуги доверительного управления	9 408	8 109
	<u>9 408</u>	<u>8 109</u>

10 Административно-управленческие расходы

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Заработная плата и социальные взносы	(7 900)	(5 556)
Операционная аренда	(1 492)	(1 299)
Консультационные и юридические услуги	(1 865)	(2 947)
Расходы на связь	(1 168)	(691)
Материалы и канц. товары	-	-
Прочие расходы	(277)	(133)
	<u>(12 702)</u>	<u>(10 626)</u>

11 Прочие доходы и расходы

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Прочие доходы</i>	-	-
	-	-
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Прочие расходы</i>		
Услуги кредитных организаций	(38)	(40)
Взносы в СРО	(304)	(243)
Госпошлина	-	-
Прочие расходы	(170)	(370)
	<u>(512)</u>	<u>(653)</u>
<i>Итого сальдо прочих доходов и расходов</i>	<u>(512)</u>	<u>(653)</u>

12 Финансовые доходы и расходы

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Финансовые доходы</i>		
Проценты к получению	3 807	3 689
	<u>3 807</u>	<u>3 689</u>
		20

Прилагаемые примечания на стр. 8 – 27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

	2025	2024
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	-	-
	-	-

13 Налог на прибыль

Разницы между финансовым и налоговым учетом приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств и их налогооблагаемой базой. Временные налогооблагаемые разницы учитываются исходя из ставки по налогу на прибыль в размере 25 %. Отложенные налоговые активы и обязательства, а также суммы отложенного налога, отраженные в Отчете о совокупном доходе за 2025 и 2024 год, раскрываются ниже:

	2025	2024
Налог на прибыль		
<i>Текущий налог</i>		
Текущий налог на прибыль отчетного периода	(91)	(102)
<i>Отложенные налоги</i>		
Отложенные налоги: Влияние временных разниц	4	(71)
Итого налог на прибыль	(87)	(173)

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2025	%	2024	%
Прибыль до налогообложения	1	100%	519	100%
Налог на прибыль по действующей ставке	(0)	25%	(104)	20%
Необлагаемые доходы и не принимаемые расходы (постоянные разницы)	(87)		(74)	
Налоги, уплаченные (возмещенные) за предыдущие отчетные периоды	-		-	
Непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	-		-	
Воздействие изменения ставки налога на прибыль	-		5	
Использование ранее не признанных налоговых убытков	-		-	
Итого налог на прибыль	(87)		(173)	

Отложенные налоговые активы и обязательства:

Активы		Обязательства		Нетто	
31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024

21

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Оценочные обязательства и резервы	31	27	-	-	31	27
Убыток прошлых лет	-	-	-	-	-	-
Итого	31	27	-	-	31	27
Взаимозачет	-	-	-	-	-	-
Всего	31	27	-	-	31	27

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

	На 31 декабря 2024	Признано в отчете о совокупном доходе	На 31 декабря 2025
Оценочные обязательства и резервы	27	4	31
Убыток прошлых лет	-	-	-
Итого отложенные налоговые активы	27	4	31
Итого отложенные налоговые обязательства	-	-	-
Всего	27	4	31

	На 31 декабря 2023	Признано в отчете о совокупном доходе	На 31 декабря 2024
Оценочные обязательства и резервы	5	22	27
Убыток прошлых лет	93	(93)	-
Итого отложенные налоговые активы	98	(71)	27
Итого отложенные налоговые обязательства	-	-	-
Всего	98	(71)	27

14 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. Руководство Общества контролирует процесс управления этими рисками. Сотрудники, анализирующие риски, помогают руководству удостовериться в том, что деятельность Общества, связанная с финансовыми рисками, осуществляется согласно соответствующей политике и процедурам, а определение и оценка финансовых рисков и управление ими происходит в соответствии с политикой Общества и его готовностью принимать на себя риски.

Влияние пандемии коронавируса (COVID-19) на финансовые показатели Общество оценивает как незначительное. Общество подтверждает, что данное событие не способно оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2025-й год.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Руководство Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Общество имеет следующие категории финансовых инструментов:

Категории финансовых активов и обязательств

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Торговая и прочая дебиторская задолженность	811	806	539
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	132	34
Финансовые вложения	22 429	22 105	21 477
Итого финансовые активы	23 249	23 043	22 050
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 293)	(1 150)	(656)
Итого финансовые обязательства	(1 293)	(1 150)	(656)

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств близка к справедливой стоимости.

Общество стремится минимизировать возможное отрицательное влияние существенных факторов риска на свое финансовое положение путем применения разумной стратегии управления финансовыми рисками. Руководство анализирует и утверждает принципы управления каждым из рисков, перечисленных ниже.

Валютный риск

Общество подвержено воздействию валютного риска в отношении валютных операций.

Общество не заключает соглашений для хеджирования валютных рисков в отношении своих операций.

У Общества нет монетарных статей, номинированных в валютах, отличных от функциональной валюты Общества.

Риск изменения процентной ставки

Все финансовые инструменты Общества имеют фиксированные ставки, поэтому Общество не подвержено процентному риску.

Кредитный риск

Кредитный риск является риском невыполнения одной стороной своих обязательств по финансовым инструментам, что в конечном итоге приведет к финансовым потерям другой стороны. Общество не хеджирует кредитные риски.

Максимальной величиной кредитного риска актива является его балансовая стоимость.

В отчетном периоде Общество не создавало резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности.

Руководство контролирует кредитный риск, основываясь на опыте взаимоотношений с должниками. Ни один из должников с существенной дебиторской задолженностью, по которой на отчетную дату не создан резерв, прежде не отказывался от исполнения обязательств.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Максимальный кредитных риск, возникающий у Общества по классам активов, выражен в балансовой стоимости финансовых активов и включает следующее:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Торговая и прочая дебиторская задолженность	811	806	539
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	132	34
Финансовые вложения	22 429	22 105	21 477
Итого финансовые активы	23 249	23 043	22 050

Финансовые активы, оценочный резерв под убытки, по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам с задержкой платежа менее 30 дней составляют:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Торговая и прочая дебиторская задолженность	811	806	539
Финансовые вложения	22 429	22 105	21 477
Итого финансовые активы	23 240	22 911	22 016

Кредитные рейтинги активов, оценочный резерв под убытки, по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, составляют:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Без рейтинга			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	811	806	539
Рейтинг А			
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	132	34
Финансовые вложения	22 429	22 105	21 477
Итого финансовые активы	23 249	23 043	22 050

Рейтинг А присваивается активам с рейтингом, присвоенным российскими рейтинговыми агентствами в диапазоне от ruA- и выше. По состоянию на 11 апреля 2025 года рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило кредитный рейтинг Банка ВТБ (ПАО) на уровне ruAAA со стабильным прогнозом. По состоянию на 7 ноября 2025 года рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ВТБ (ПАО) на уровне AAA.ru.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск неспособности Общества погасить обязательства при наступлении срока платежа. Разумное управление риском ликвидности включает в себя поддержание достаточной величины денежных средств, способность привлечения финансирования и возможность оперативного управления в случае нехватки средств. Руководство Общества тщательно контролирует уровень ликвидности. В управленческих целях Общество разработало систему бюджетирования, включающую планирование денежных потоков и их контроль с целью обеспечения наличия необходимых фондов для финансовых нужд.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

Руководство Общества контролирует риск ликвидности путем анализа дебиторской и кредиторской задолженности по срокам погашения, а также путем разработки стратегии функционирования на каждый финансовый период, основанной на движении денежных потоков. Планирование денежных потоков осуществляется ежегодно и подлежит ежемесячному анализу.

Кроме того, руководство Общества контролирует выручку и анализирует структуру расходов, осуществляет контроль над выполнением плановых показателей для своевременного погашения обязательств. Общество планирует денежные потоки ежемесячно и ежегодно, контролирует источники денежных потоков и текущие инвестиционные расходы на ежедневной основе. Общество также располагает источниками для финансирования текущих расходов.

Финансовые обязательства в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков погашения составляют:

Со сроком погашения до 3 месяцев

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность по информационно-технологическим услугам	(62)	(200)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 231)	(950)	(656)
Итого кредиторская задолженность	(1 293)	(1 150)	(656)

15 Справедливая стоимость

Руководство Общества полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств близка к справедливой стоимости.

Далее представлена информация о справедливой стоимости и уровнях иерархии исходных данных, используемых для методов оценки справедливой стоимости финансовых инструментов:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
<i>Модель оценки, использующая значительный объем ненаблюдаемых данных (уровень 3)</i>			
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	811	806	539
Денежные средства и денежные эквиваленты	9	132	34
Финансовые вложения	22 429	22 105	21 477
Итого финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости	23 249	23 043	22 050
<i>Модель оценки, использующая значительный объем ненаблюдаемых данных (уровень 3)</i>			
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 293)	(1 150)	(656)
Итого финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости	(1 293)	(1 150)	(656)

16 Судебные разбирательства

По мнению руководства Общества, в настоящее время не существует каких-либо судебных разбирательств или исков, которые могут оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества и которые не были бы признаны или раскрыты в настоящей финансовой отчетности.

17 Операции со связанными сторонами

При осуществлении операций со связанными сторонами Общество применяет условия сделок, аналогичные условиям сделок с иными контрагентами (третьими лицами). Долгосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу в 2025 и 2024 годах не выплачивались.

Операции со связанными сторонами представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, характер отношений		Содержание операции	2025	2024
Основной персонал	управленческий	Расходы на выплату краткосрочного вознаграждения (оплата труда), с учетом НДФЛ и начисленных страховых взносов	1 852	1 488

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, характер отношений		Содержание операции	2025	2024
Основной персонал	управленческий	Кредиторская задолженность на выплату краткосрочного вознаграждения (оплата труда), с учетом НДФЛ и начисленных страховых взносов	-	51

Конечным владельцем Общества является Богатырева Софья Алексеевна.

Операцией со связанной стороной является выдача собственником финансовой помощи в сумме 210 тыс. рублей 31.10.2025 года. Данная операция в табличной части не отражена. 27.11.2025 года был осуществлен возврат финансовой помощи участнику в сумме 210 тыс. рублей участнику Общества. В 2024 году подобные операции со связанной стороной отсутствовали.

18 Информация об аудиторском обществе

В соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2008г. № 307-ФЗ ООО «УК Капитал-Инвест» подлежит обязательной аудиторской проверке. По решению участника ООО «УК Капитал-Инвест» был заключен договор № 70/АК ИПП/25 от 12.12.2025 г. с АО «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства» (Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов 11606048548) на проведение аудита годовой финансовой отчетности за 2025 год, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. Аудиторское вознаграждение составляет 147 тыс. руб.

Величина вознаграждения, подлежащая выплате этой же аудиторской организации за иные аудиторские услуги, в частности вознаграждение за проведение аудита бухгалтерской отчетности за 2025 год, подготовленной в соответствии с правилами составления

26

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей)

бухгалтерской отчетности, установленными Отраслевыми стандартами бухгалтерского учета, утвержденными Банком России, составляет 210 тыс. руб.

19 События после отчетной даты

Начиная с 31 декабря 2025 года и до даты выпуска настоящей отчетности у Общества не произошло событий, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

Гринева Наталья Евгеньевна
Директор
ООО «УК Капитал-Инвест»



19 февраля 2026 года



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

www.ipp.spb.ru