



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 сентября 2025 года

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» и его дочерних организаций с заключением по результатам обзорной проверки

СОДЕРЖАНИЕ		Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной финансовой информации		3
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках		6
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе		7
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении		8
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств		9
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств		10
Избранные пояснительные примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности		
1. Общая информация		11
2. Основа подготовки отчетности		11
3. Изменения в учетной политике		13
4. Процентные доходы и расходы		14
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы		14
6. Комиссионные доходы и расходы		16
7. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		16
8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами		17
9. Административно-хозяйственные расходы		18
10. Налог на прибыль		18
11. Денежные средства и их эквиваленты		19
12. Средства в финансовых учреждениях		19
13. Инвестиционные ценные бумаги		20
14. Кредиты клиентам		22
15. Инвестиционная недвижимость		32
16. Прочие активы		33
17. Средства финансовых учреждений		35
18. Средства клиентов		35
19. Облигации выпущенные		36
20. Прочие заемные средства		39
21. Обязательства кредитного характера		39
22. Прочие обязательства		40
23. Капитал		41
24. Договорные и условные обязательства		42
25. Информация по сегментам		45
26. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации		51
27. Оценка справедливой стоимости		52
28. Операции со связанными сторонами		59
29. Переклассификации		62
30. События после отчетной даты		62

Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации

Наблюдательному совету и акционерам
ПАО ДОМ.РФ

Введение

Мы провели обзорную проверку обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ (далее – «Общество») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках и обобщенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2025 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) DD457D32F681518713588EB5640CB2B1446AF10D94B2716270F4DDFE38C97A15.

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководство Общества несет ответственность за подготовку данной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с принципами учета, описанными в примечании 2 «Основа подготовки отчетности» к прилагаемой обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.



Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «*Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации*». Обзорная проверка обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) DD457D32F681518713588EB5640CB2B1446AF10D94B2716270F4DDFE38C97A15, не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, описанными в примечании 2 «*Основа подготовки отчетности*» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Важные обстоятельства – принципы учета

Мы обращаем внимание на примечание 2 «*Основа подготовки отчетности*» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором описываются использованные принципы подготовки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации. В обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации не содержится вся необходимая информация, подлежащая представлению и раскрытию в соответствии с МСФО (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.

Важные обстоятельства – изменение организационно-правовой формы

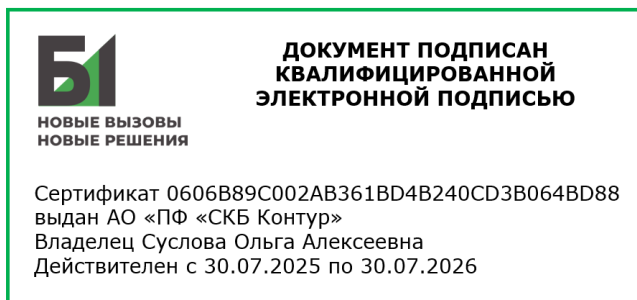
Мы обращаем внимание на примечание 1 «*Общая информация*» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, а именно на то, что 2 сентября 2025 г. Общество изменило организационно-правовую форму с акционерного общества на публичное акционерное общество. Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Прочие сведения

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 31 октября 2025 г.



Сулова Ольга Алексеевна
Партнер
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

31 октября 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

Наименование: ПАО ДОМ.РФ
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

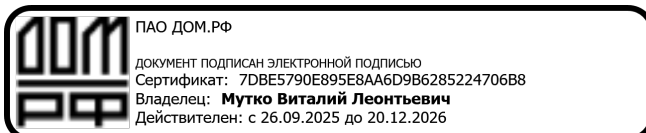


Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

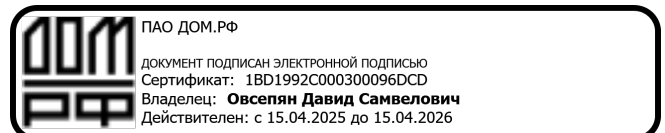
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		577 101	386 380	195 034	152 069
Прочие процентные доходы		58 738	34 125	20 602	13 245
Процентные расходы		(515 353)	(324 180)	(174 018)	(130 584)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(4 618)	(3 715)	(1 620)	(1 398)
Чистые процентные доходы	4	115 868	92 610	39 998	33 332
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(20 618)	(11 804)	(9 129)	(6 808)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		95 250	80 806	30 869	26 524
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	8	6 968	10 032	3 192	2 328
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(1 052)	(801)	(443)	(299)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	15	5 279	3 881	1 835	1 227
Комиссионные доходы	6	9 930	6 096	3 462	2 402
Комиссионные расходы	6	(904)	(794)	(278)	(299)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов		776	1 228	139	382
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	(9 196)	(6 979)	(6 948)	412
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	5	2 082	(6 864)	6 245	864
Восстановление/(создание) прочих резервов	5	13	(397)	(2 012)	(4 138)
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		471	7 377	2 899	6 857
Непроцентные доходы		14 367	12 779	8 091	9 736
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		26 418	14 143	11 263	5 075
Расходы по прочим видам деятельности		(22 773)	(12 663)	(9 499)	(4 429)
Доходы по прочим видам деятельности	8	3 645	1 480	1 764	646
Операционные доходы		113 262	95 065	40 724	36 906
Административно-хозяйственные расходы	9	(33 453)	(28 467)	(11 368)	(9 448)
Амортизация		(3 361)	(2 940)	(1 160)	(953)
Прибыль до налогообложения		76 448	63 658	28 196	26 505
Расход по налогу на прибыль	10	(14 168)	(5 608)	(5 028)	(2 520)
Чистая прибыль		62 280	58 050	23 168	23 985
Чистая прибыль, приходящаяся на:					
Акционера ПАО ДОМ.РФ		62 186	57 934	23 128	23 950
Неконтрольные доли участия		94	116	40	35
Базовая и разводненная прибыль на акцию (в российских рублях на одну акцию)	23	384,96	358,81	143,20	148,25

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 31 октября 2025 года.



Мутко В.Л.
Генеральный директор



Овсепян Д.С.
Финансовый директор

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе**

(в миллионах российских рублей)

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Чистая прибыль	62 280	58 050	23 168	23 985
Нереализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	412	(3 830)	(1 381)	(2 098)
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(693)	294	(755)	175
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(281)	(3 536)	(2 136)	(1 923)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	-	(115)	-	(91)
Итого прочий совокупный убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	-	(115)	-	(91)
Общий совокупный доход	61 999	54 399	21 032	21 971
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционера ПАО ДОМ.РФ	61 905	54 283	20 992	21 936
Неконтрольные доли участия	94	116	40	35

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		30 сентября	31 декабря
	Прим.	2025 года	2024 года
		(не аудировано)	
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	11	426 703	788 041
Средства в финансовых учреждениях	12	13 709	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	13	304 810	334 184
- в том числе заложенные по договорам «репо»		9 732	36 543
Кредиты клиентам	14	4 838 189	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании		55	132
Инвестиционная недвижимость	15	129 795	114 126
Основные средства и нематериальные активы		22 744	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль		33	294
Отложенные налоговые активы		6 802	6 641
Прочие активы	16	66 007	55 593
Итого активы		5 808 847	5 568 482
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	17	248 801	563 863
Средства клиентов	18	2 847 400	2 467 942
Облигации выпущенные	19	2 171 197	2 035 629
Прочие заемные средства	20	46 925	52 592
Обязательства кредитного характера	21	23 682	25 930
Обязательства по текущему налогу на прибыль		3 097	1 749
Отложенные налоговые обязательства		3 424	3 011
Прочие обязательства	22	48 325	37 930
Итого обязательства		5 392 851	5 188 646
Собственные средства			
Акционерный капитал	23	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		2 249	2 530
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		506	506
Нераспределенная прибыль		186 155	149 808
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру ПАО ДОМ.РФ		415 676	379 610
Неконтрольные доли участия		320	226
Итого собственные средства		415 996	379 836
Итого обязательства и собственные средства		5 808 847	5 568 482

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств**

(в миллионах российских рублей)

	<i>За девять месяцев, закончившихся</i>	
	30 сентября (не аудировано)	
<i>Прим.</i>	2025 года	2024 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	500 765	352 824
Проценты уплаченные	(501 493)	(291 807)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(4 541)	(3 300)
Комиссии полученные	8 063	4 329
Комиссии уплаченные	(613)	(687)
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные	5 249	(559)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	27 533	14 265
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(27 141)	(16 334)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные	9 623	12 610
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные	(2 109)	(2 296)
Прочие полученные операционные доходы	9 943	14 468
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(32 200)	(27 431)
Налог на прибыль уплаченный	(12 200)	(4 991)
	(19 121)	51 091
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	15 663	(15)
Кредиты клиентам	(578 263)	(964 971)
Прочие активы	4 629	(7 581)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	366 089	651 993
Средства финансовых учреждений	(312 396)	(41 110)
Прочие обязательства	(3 572)	(3 297)
	(526 971)	(313 890)
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(72 586)	(105 081)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	115 745	62 129
Приобретение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(1 733)	(400)
Приобретение инвестиционной недвижимости	15 (13 565)	(40 841)
Реализация инвестиционной недвижимости	435	407
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(3 426)	(2 319)
	24 870	(86 105)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	503 705	649 033
Выкуп и погашение облигаций	(333 224)	(215 964)
Получение прочих заемных средств	2 205	3 192
Погашение прочих заемных средств	(7 880)	(2 097)
Продажа/(приобретение) неконтрольных долей участия	377	(476)
Дивиденды уплаченные	23 (23 317)	(14 710)
Выплаты в некоммерческую организацию	23 -	(2 000)
	141 866	416 978
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности		
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		
	(1 446)	(246)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		
	343	(236)
	(361 338)	16 501
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11 788 041	671 359
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	11 426 703	687 860

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру ПАО ДОМ.РФ	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	226 766	(827)	649	101 124	327 712	366	328 078
Чистая прибыль	-	-	-	57 934	57 934	116	58 050
Прочий совокупный убыток	-	(3 536)	(115)	-	(3 651)	-	(3 651)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(3 536)	(115)	57 934	54 283	116	54 399
Дивиденды	23	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	23	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Выбытие основных средств	-	-	-	115	115	-	115
Выбытие неконтрольной доли	-	-	-	(222)	(222)	(252)	(474)
Прочее	-	-	-	107	107	-	107
Остаток по состоянию на 30 сентября 2024 года (не аудировано)	226 766	(4 363)	534	142 058	364 995	230	365 225
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	226 766	2 530	506	149 808	379 610	226	379 836
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	(138)	(138)	-	(138)
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	226 766	2 530	506	149 670	379 472	226	379 698
Чистая прибыль	-	-	-	62 186	62 186	94	62 280
Прочий совокупный убыток	-	(281)	-	-	(281)	-	(281)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(281)	-	62 186	61 905	94	61 999
Дивиденды	23	-	-	(23 701)	(23 701)	-	(23 701)
Распределение в некоммерческую организацию	23	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Остаток по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано)	226 766	2 249	506	186 155	415 676	320	415 996

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

1. Общая информация

Основными направлениями деятельности Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – «ДОМ.РФ») являются:

- ▶ развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- ▶ развитие механизма облигаций для финансирования инфраструктуры;
- ▶ вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для целей жилищного строительства;
- ▶ финансирование жилищного строительства и развитие уполномоченного банка в сфере жилищного строительства;
- ▶ развитие рынка арендного жилья;
- ▶ развитие лифтостроительной отрасли;
- ▶ формирование комфортной городской среды и комплексное развитие территорий;
- ▶ создание и развитие цифровых сервисов в жилищной сфере;
- ▶ деятельность оператора государственных программ поддержки;
- ▶ развитие Дальнего Востока;
- ▶ развитие рынка индивидуального жилищного строительства.

Все обыкновенные акции ДОМ.РФ находятся в собственности Российской Федерации.

ДОМ.РФ было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Адрес местонахождения единоличного исполнительного органа ДОМ.РФ: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность подконтрольных организаций (далее совместно – Группа).

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>30 сентября 2025 года</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
АКРА	национальная	AAA(RU)	AAA(RU)
Эксперт РА	национальная	ruAAA	ruAAA

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Доходы получены от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) численность работников Группы составила 9 159 человек (31 декабря 2024 года: 8 722 человека).

2 сентября 2025 года в фирменное наименование ДОМ.РФ внесены изменения, содержащие указание на то, что ДОМ.РФ является публичным акционерным обществом (ПАО).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, составлена на основе непроаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» по состоянию на 30 сентября 2025 года и за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за три и девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, без раскрытия информации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.09.2023 № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренной «Перечнем информации, которую эмитенты ценных бумаг вправе не раскрывать и (или) не предоставлять, а также лиц, информация о которых может не раскрываться и (или) не предоставляться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» и «Перечнем инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченном составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – Постановления), а именно, исключена следующая информация:

- ▶ Информация о сделках эмитента, его контролирующих лиц, подконтрольных ему лиц, включая информацию о том, что такие сделки не совершались.
- ▶ Информация о банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях, в которые входит эмитент, а также их членах.
- ▶ Информация об аффилированных лицах эмитента, включая основания аффилированности и долю принадлежащих им акций эмитента.
- ▶ Информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления.
- ▶ Информация о лицах, являющихся (являвшихся) акционерами (участниками) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации, включая информацию об их количестве и о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации и информацию о количестве акций эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены такими лицами в результате конвертации принадлежащих им ценных бумаг.
- ▶ Информация о лицах, контролирующих (у которых прекратилось основание для осуществления контроля) акционеров (участников) эмитента, включая информацию о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и о праве распоряжения (прекращении права распоряжения) голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал эмитента.
- ▶ Информация о связанных сторонах, с которыми эмитентом осуществляются хозяйственные операции.
- ▶ Информация о дочерних организациях эмитента (группы эмитента).
- ▶ Информация о финансовых вложениях эмитента.
- ▶ Информация о принимаемых эмитентом рисках, процедурах оценки рисков и управления ими.
- ▶ Информация об операциях и (или) объеме операций и (или) объеме средств эмитента – кредитной организации в иностранной валюте.
- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.

а также изъятия, предусмотренные решением Совета директоров Банка России от 24.12.2024 «О требованиях к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2025 году» (далее - Решение) и Информационным письмом Банка России от 22.01.2025 № ИН-03-23/70 «О требованиях к раскрытию и представлению в Банк России отчетности и информации в 2025 году», а именно об операциях (объеме операций/средств) в иностранной валюте и о доходах и расходах (чистых доходах) от операций с иностранной валютой и ее переоценки.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету, ДОМ.РФ обязан вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность основана на учетных данных Группы, сформированных в соответствии с принципами бухгалтерского учета, предусмотренными законодательством Российской Федерации в отношении компаний Группы, с учетом корректировок, переклассификаций и представления показателей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Учетная политика и методы расчета, использованные при подготовке данной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют учетной политике и методам, использованным и описанным в годовой обобщенной консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях, которые являются национальной валютой Российской Федерации, где зарегистрировано и осуществляет деятельность ДОМ.РФ.

Операции в иностранных валютах первоначально пересчитываются в национальную валюту Российской Федерации по обменному курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в национальную валюту по обменному курсу, действующему на отчетную дату. Доходы и расходы, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах, отражаются в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Все данные обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были округлены с точностью до целых миллионов рублей, если не указано иное.

3. Изменения в учетной политике

С 1 января 2025 года для Группы стали применимы поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют». Данные поправки не оказали существенного влияния на обобщенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.



4. Процентные доходы и расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	303 723	181 258	105 134	71 983
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	173 038	135 977	62 597	51 018
Денежные средства и их эквиваленты	51 750	54 625	12 733	24 087
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	47 474	12 057	14 244	4 733
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	880	722	204	146
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	217	17	113	17
Средства в финансовых учреждениях	19	1 724	9	85
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	577 101	386 380	195 034	152 069
Прочие процентные доходы				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	56 482	33 451	19 925	13 253
Прочие доходы/(расходы)	2 256	674	677	(8)
Итого прочие процентные доходы	58 738	34 125	20 602	13 245
Итого процентные доходы	635 839	420 505	215 636	165 314
Процентные расходы				
Средства клиентов	(270 170)	(159 340)	(86 715)	(66 791)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(152 741)	(115 273)	(55 681)	(43 159)
Прочие неипотечные облигации	(56 994)	(32 610)	(20 916)	(13 058)
Средства финансовых учреждений	(30 457)	(12 590)	(8 975)	(6 089)
Прочие заемные средства	(4 797)	(4 172)	(1 666)	(1 422)
Субординированные облигации	(194)	(195)	(65)	(65)
Итого процентные расходы	(515 353)	(324 180)	(174 018)	(130 584)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(4 618)	(3 715)	(1 620)	(1 398)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(519 971)	(327 895)	(175 638)	(131 982)
Чистые процентные доходы	115 868	92 610	39 998	33 332

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента РФ (примечание 16).

В процентные доходы включены чистые доходы по краткосрочным финансовым инструментам, заключаемым Группой с целью фондирования выданных кредитов.

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

Для целей формирования резервов согласно МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» по всем категориям финансовых активов необходимо определить, произошло ли кредитное обесценение, либо значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - «ОКУ») производится на основе оценок величины, сроков и вероятности возникновения будущих денежных потоков и стоимости обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение.

Группа рассчитывает ОКУ на основе нескольких сценариев, взвешенных с учетом вероятности, для оценки ожидаемых недополучений денежных средств, которые дисконтируются с использованием эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить.

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы (продолжение)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым финансовым активам, отраженное в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Денежные средства и их эквиваленты		343	(236)	57	(120)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	13	142	(46)	66	(75)
Средства в финансовых учреждениях	12	78	6	-	21
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(2)	(11)	(2)	(11)
Кредиты клиентам					
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	14	1 031	(6 110)	(547)	(2 637)
Прочие кредиты физическим лицам	14	(363)	(244)	(123)	(130)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	14	(4 472)	(847)	(2 355)	(1 097)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	14	(17 375)	(4 316)	(6 225)	(2 759)
Итого кредиты клиентам		(21 179)	(11 517)	(9 250)	(6 623)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(20 618)	(11 804)	(9 129)	(6 808)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам и обязательствам кредитного характера, отраженное в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Обязательства кредитного характера	21	2 248	(6 687)	6 066	704
Прочие финансовые активы	16	(166)	(177)	179	160
Итого восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки		2 082	(6 864)	6 245	864

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под обесценение по прочим нефинансовым активам и прочим оценочным обязательствам, отраженное в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Прочие оценочные обязательства	22	(80)	(166)	(2 012)	(3 965)
Восстановление обесценения/(обесценение) объектов нежилой недвижимости		-	6	-	(1)
Прочие нефинансовые активы	16	93	(237)	-	(172)
Итого восстановление/(создание) прочих резервов		13	(397)	(2 012)	(4 138)



6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Комиссионные доходы				
По выданным гарантиям	3 691	2 418	1 286	1 037
Операционные комиссии по кредитным операциям	2 042	321	568	123
Банковское сопровождение	1 762	1 303	734	460
По агентским и аналогичным договорам	1 505	1 283	608	470
По расчетным операциям и переводам	617	464	185	179
Дистанционное банковское обслуживание	103	60	54	23
Прочие комиссионные доходы	210	247	27	110
Итого комиссионные доходы	9 930	6 096	3 462	2 402
Комиссионные расходы				
По брокерским и аналогичным договорам	(369)	(264)	(103)	(91)
По переводам денежных средств	(357)	(402)	(104)	(159)
По полученным гарантиям и поручительствам	(38)	(27)	(7)	(12)
Прочие комиссионные расходы	(140)	(101)	(64)	(37)
Итого комиссионные расходы	(904)	(794)	(278)	(299)
Чистые комиссионные доходы	9 026	5 302	3 184	2 103

7. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(11 314)	(4 060)	(6 303)	798
Прочие кредиты клиентам	(1 140)	(1 379)	107	(183)
Итого (расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(12 454)	(5 439)	(6 196)	615
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам				
Форварды	6 846	1 679	657	(699)
Фьючерсы	(1 412)	(2 996)	76	942
Опционы	(86)	(35)	34	(43)
Свопы	(150)	(488)	(1 044)	(387)
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(1 940)	300	(475)	(16)
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	3 258	(1 540)	(752)	(203)
Итого (расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(9 196)	(6 979)	(6 948)	412

8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

Выручка по договорам с покупателями/клиентами главным образом представлена вознаграждением за выполнение функций агента РФ и доходами, полученными от прочих видов деятельности.

В таблице ниже представлена информация о доходах, получаемых в рамках исполнения функций агента РФ в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – «Закон 161-ФЗ»):

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	6 261	7 937	3 018	1 695
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	591	937	147	329
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	62	847	7	73
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	54	311	20	231
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	6 968	10 032	3 192	2 328

Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте представляет собой неденежное вознаграждение в форме имущественных прав на определенную часть построенного объекта исходя из определенной договором аренды доли от площади предполагаемых к постройке объектов (жилых домов, нежилых помещений и прочих объектов). Неденежное вознаграждение оценивается по справедливой стоимости на дату заключения договора с контрагентом на основании отчета оценщика. При этом оценивается справедливая стоимость прав требования на доли в будущем построенном объекте.

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по прочим видам деятельности:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	22 279	12 484	9 549	4 542
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	580	488	207	169
Прочие доходы	3 559	1 171	1 507	364
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	26 418	14 143	11 263	5 075
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(19 736)	(11 260)	(8 363)	(4 235)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(405)	(345)	(142)	(118)
Прочие расходы	(2 632)	(1 058)	(994)	(76)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(22 773)	(12 663)	(9 499)	(4 429)
Итого доходы по прочим видам деятельности	3 645	1 480	1 764	646



8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы, в размере 2 621 млн рублей и 2 264 млн рублей соответственно (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года: 1 012 млн рублей и 976 млн рублей соответственно).

В обобщенном промежуточном консолидированном отчете о финансовом положении Группа признала следующие активы и обязательства, связанные с договорами с покупателями/клиентами:

	30 сентября 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	8 798	11 079
Активы по договорам (в составе прочих активов)	10 064	7 897
Прочее	(2 868)	(2 299)

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 77 516 млн рублей (31 декабря 2024 года: 83 985 млн рублей).

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах к исполнению по договорам, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

9. Административно-хозяйственные расходы

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Вознаграждение сотрудников	(18 852)	(15 263)	(6 521)	(5 042)
Социальные взносы	(4 618)	(3 586)	(1 380)	(1 007)
Услуги сервисных агентов	(4 023)	(3 394)	(1 453)	(1 182)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 489)	(1 466)	(556)	(566)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 392)	(1 828)	(397)	(764)
Комиссии за услуги депозитариев	(762)	(678)	(275)	(221)
Аренда и содержание помещений	(675)	(581)	(228)	(190)
Профессиональные услуги	(592)	(535)	(208)	(172)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(369)	(596)	(91)	(131)
Расходы на благотворительность	(38)	(7)	-	-
Прочие	(643)	(533)	(259)	(173)
Итого административно-хозяйственные расходы	(33 453)	(28 467)	(11 368)	(9 448)

10. Налог на прибыль

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Расход по текущему налогу на прибыль	(13 809)	(4 973)	(5 089)	(2 400)
(Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль	(359)	(635)	61	(120)
Итого расход по налогу на прибыль	(14 168)	(5 608)	(5 028)	(2 520)



11. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	276 407	65 748
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	92 814	310 904
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	50 405	391 835
Касса	4 485	3 617
Средства в клиринговых и брокерских организациях	2 779	16 467
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	426 890	788 571
Резерв под кредитные убытки	(187)	(530)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	426 703	788 041

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены облигации справедливой стоимостью 31 264 млн рублей (31 декабря 2024 года: 31 106 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 61 707 млн рублей (31 декабря 2024 года: 276 445 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) КСУ в сумме 31 774 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 107 687 млн рублей) (примечание 17).

КСУ выдаются НКО НКЦ (АО) (далее – «НКЦ») взамен денежных средств и облигаций, которые вносятся участниками рынка «Репо с КСУ» на ПАО Московская Биржа. Номинальная стоимость КСУ ниже справедливой стоимости активов, формирующих обеспечение по нему, за счет того, что облигации принимаются НКЦ с дисконтом.

Величина движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам является незначительной.

12. Средства в финансовых учреждениях

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Обязательные резервы на счетах в Банке России	13 237	8 969
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	5 114	25 177
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	473	402
Прочие средства в финансовых учреждениях	30	30
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	18 854	34 578
Резерв под кредитные убытки	(5 145)	(5 223)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	13 709	29 355

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) средства в нескольких финансовых учреждениях валовой стоимостью 5 141 млн рублей (31 декабря 2024 года: 5 141 млн рублей) отнесены к третьей стадии обесценения. Данные активы будут списаны за счет резерва по мере завершения процедуры банкротств данных финансовых учреждений.

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	82	5 141	5 223
Восстановление резервов	(78)	-	(78)
На 30 сентября	4	5 141	5 145



12. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	8	5 141	5 149
Восстановление резервов	(6)	-	(6)
На 30 сентября	2	5 141	5 143

13. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Акции	6	-
Итого ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Облигации российских компаний	1 762	-
Цифровые финансовые активы	399	400
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3)	(1)
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 158	399
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации российских компаний	61 351	55 490
Облигации российских банков	14 643	6 526
Прочие облигации	216 871	235 226
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	292 865	297 242
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»		
Облигации российских компаний	49	-
Прочие облигации	9 732	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	9 781	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги	304 810	334 184

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с финансовыми организациями (примечание 17).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, стоимостью 65 347 млн рублей (31 декабря 2024 года: 68 795 млн рублей), составила 57 006 млн рублей (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) КСУ в сумме 31 774 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей) (примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2024 года инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, включают в себя облигации, которые являются обеспечением по кредитам Банка России в сумме 66 970 млн рублей (примечание 17).



13. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по стадиям обесценения инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	650	650
Новые созданные или приобретенные активы	55	55
Погашения	(20)	(20)
Восстановление резервов	(177)	(177)
На 30 сентября	508	508

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	448	448
Новые созданные или приобретенные активы	156	156
Погашения	(57)	(57)
Восстановление резервов	(53)	(53)
На 30 сентября	494	494

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года все инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, отнесены к первой стадии обесценения. Величина движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости, является несущественной.

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках инвестиционных ценных бумаг:

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Цифровые финансовые активы	2026	21,0	2026	25,0
Облигации российских компаний	2029 - 2030	19,5 - 23,9	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации российских компаний	2025 - 2038	1,5 - 22,0	2025 - 2038	1,5 - 26,0
Облигации российских банков	2025 - 2034	3,3 - 20,8	2025 - 2030	3,3 - 22,2
Прочие облигации	2026 - 2040	1,1 - 21,4	2025 - 2039	1,1 - 22,0

13. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг по состоянию на 30 сентября 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>				
	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Прочие облигации</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	14 643	-	62 198	226 603	303 444
BBB	-	396	964	-	1 360
Итого инвестиционные ценные бумаги	14 643	396	63 162	226 603	304 804

	<i>31 декабря 2024 года</i>				
	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Прочие облигации</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	6 526	-	54 630	271 769	332 925
BBB	-	399	860	-	1 259
Итого инвестиционные ценные бумаги	6 526	399	55 490	271 769	334 184

14. Кредиты клиентам

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 344 298	3 799 374
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	493 891	421 071
Итого кредиты клиентам	4 838 189	4 220 445

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	2 454 196	(23 281)	2 430 915
	2 454 196	(23 281)	2 430 915
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	32	-	32
	32	-	32
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 355 088	(39 134)	1 315 954
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 882	(18)	7 864
	1 362 970	(39 152)	1 323 818
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	498 930	(22 788)	476 142
Инфраструктурные займы	96 261	(1 136)	95 125
Финансирование лизинга	2 855	(10)	2 845
Требования по аккредитивам	345	(1)	344
Прочие займы	2 516	(16)	2 500
	600 907	(23 951)	576 956
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	14 592	(2 015)	12 577
Кредиты на покупку автомобиля	48	(48)	-
	14 640	(2 063)	12 577
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 432 745	(88 447)	4 344 298

14. Кредиты клиентам (продолжение)

Проектное финансирование жилищного строительства представлено кредитами застройщикам, привлекающим средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу и отвечающим требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	2 263 828	(18 739)	2 245 089
	2 263 828	(18 739)	2 245 089
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	42	-	42
	42	-	42
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 078 365	(21 324)	1 057 041
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 829	(25)	7 804
	1 086 194	(21 349)	1 064 845
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	406 281	(23 964)	382 317
Инфраструктурные займы	90 811	(984)	89 827
Требования по аккредитивам	4 915	(202)	4 713
Прочие займы	435	(21)	414
	502 442	(25 171)	477 271
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	13 976	(1 849)	12 127
Кредиты на покупку автомобиля	64	(64)	-
	14 040	(1 913)	12 127
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
На 1 января	4 118	5 138	9 483	18 739
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 231	(1 082)	(149)	-
Перевод в стадию 2	(178)	635	(457)	-
Перевод в стадию 3	(43)	(1 198)	1 241	-
Новые созданные или приобретенные активы	622	346	324	1 292
Погашения	(106)	(203)	(655)	(964)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(2 210)	3 178	3 176	4 144
Амортизация дисконта	-	-	106	106
Списания	-	-	(155)	(155)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	119	119
На 30 сентября	3 434	6 814	13 033	23 281
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	5 086	3 801	12 462	21 349
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	323	(323)	-	-
Перевод в стадию 2	(641)	641	-	-
Перевод в стадию 3	(187)	(29)	216	-
Новые созданные или приобретенные активы	2 568	2 218	768	5 554
Погашения	(275)	(256)	(71)	(602)
Прочее создание резервов	1 720	3 715	6 988	12 423
Амортизация дисконта	-	-	428	428
На 30 сентября	8 594	9 767	20 791	39 152



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	840	(827)	(13)	-	-
Перевод в стадию 2	(101)	101	-	-	-
Перевод в стадию 3	(48)	-	48	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 709	516	184	-	2 409
Погашения	(414)	(4 724)	(57)	-	(5 195)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 294)	2 542	549	(42)	1 755
Амортизация дисконта	-	-	117	-	117
Списания	-	-	(347)	-	(347)
Реализация прав требований	-	-	(16)	-	(16)
Погашения приобретенных или созданных кредитнообесцененных активов (ПСКО)	-	-	-	57	57
На 30 сентября	5 827	7 327	10 805	(8)	23 951
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	513	70	1 282	48	1 913
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	10	(1)	(9)	-	-
Перевод в стадию 2	(4)	9	(5)	-	-
Перевод в стадию 3	(26)	(47)	73	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	180	12	25	-	217
Погашения	(41)	(2)	(21)	(1)	(65)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(101)	29	283	-	211
Амортизация дисконта	-	-	2	-	2
Списания	-	-	(213)	-	(213)
Прочие изменения	-	-	-	(2)	(2)
На 30 сентября	531	70	1 417	45	2 063
Итого на 30 сентября	18 386	23 978	46 046	37	88 447

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано):

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
На 1 января	6 979	3 912	7 207	18 098
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 477	(1 332)	(145)	-
Перевод в стадию 2	(225)	553	(328)	-
Перевод в стадию 3	(41)	(623)	664	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 482	402	121	2 005
Погашения	(147)	(181)	(637)	(965)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(4 008)	2 307	1 508	(193)
Амортизация дисконта	-	-	176	176
Списания	-	-	(227)	(227)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	65	65
На 30 сентября	5 517	5 038	8 404	18 959
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	1 653	7 119	4 971	13 743
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	2 875	(2 868)	(7)	-
Перевод в стадию 2	(347)	347	-	-
Перевод в стадию 3	-	(16)	16	-
Новые созданные или приобретенные активы	851	1 859	845	3 555
Погашения	(214)	(506)	(48)	(768)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(2 502)	2 823	1 208	1 529
Амортизация дисконта	-	-	816	816
На 30 сентября	2 316	8 758	7 801	18 875

14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	600	(600)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(23)	23	-	-	-
Перевод в стадию 3	(23)	-	23	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	2 385	2 231	376	-	4 992
Погашения	(161)	(124)	(119)	-	(404)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(284)	1 438	368	-	1 522
Амортизация дисконта	-	-	84	-	84
Реализация прав требований	-	-	(96)	-	(96)
На 30 сентября	4 360	6 189	10 734	-	21 283
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	462	58	2 849	54	3 423
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	19	(6)	(13)	-	-
Перевод в стадию 2	(2)	19	(17)	-	-
Перевод в стадию 3	(13)	(33)	46	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	196	12	30	-	238
Погашения	(33)	-	(28)	-	(61)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(91)	11	138	9	67
Амортизация дисконта	-	-	15	-	15
Списания	-	-	(1 431)	(14)	(1 445)
Реализация прав требований	-	-	(429)	-	(429)
На 30 сентября	538	61	1 160	49	1 808
Итого на 30 сентября	12 731	20 046	28 099	49	60 925

В стадии 2 и 3 строки «Новые созданные или приобретенные активы» в таблицах выше включены кредиты клиентам, выданные в течение отчетного периода и переведенные в указанные стадии.

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) общий размер кредитных средств, выданных Группой, без учета средств, размещенных на аккредитивных счетах, на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», составил 125 573 млн рублей (31 декабря 2024 года: 98 527 млн рублей).

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано), Группа обновила вес надбавки на период экономического спада в оценке ожидаемых потерь. Вес надбавки был снижен с 50% до 15%, что было обусловлено благоприятными макроэкономическими предпосылками на 2025 год. Указанное изменение привело к уменьшению суммы резервов под ОКУ на 1 055 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) кредиты, являющиеся обеспечением по сделкам, отсутствуют (31 декабря 2024 года: прочие кредиты и займы юридическим лицам включали в себя кредиты в сумме 14 637 млн рублей, которые являлись обеспечением по кредитам Банка России) (примечание 17).

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц представлено закладными по ипотечным кредитам физических лиц, а также прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными. Прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, возникают в результате сделок секьюритизации компании Группы в случае, когда юридическое приобретение закладных не соответствует критериям признания в связи с тем, что существенные риски и выгоды по закладным остаются у originатора ипотечных кредитов.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 394 731 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 292 759 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано): 579 346 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 383 353 млн рублей основного долга). За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 34 440 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано): 27 739 млн рублей).

14. Кредиты клиентам (продолжение)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные залогом по ипотечным кредитам физических лиц. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по залогом, которые выступают обеспечением по таким облигациям.

В таблице ниже представлена информация об основных характеристиках облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	30 сентября 2025 года (не аудировано)		31 декабря 2024 года	
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Выпущенные ипотечными агентами	2052	6,4	2052	6,4

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 586 159 млн рублей или 23,8% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2024 года: 545 404 млн рублей или 27,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 5 726 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 313 млн рублей).

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 387 453	(7 556)	2 379 897	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	44 049	(4 697)	39 352	10,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 786	(1 955)	5 831	25,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	3 816	(1 442)	2 374	37,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	11 092	(7 631)	3 461	68,8%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 454 196	(23 281)	2 430 915	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	32	-	32	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	32	-	32	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 343 392	(24 300)	1 319 092	1,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	468	(207)	261	44,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	83	(36)	47	43,4%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 027	(14 609)	4 418	76,8%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 362 970	(39 152)	1 323 818	2,9%



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	528 126	(5 516)	522 610	1,0%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	705	(94)	611	13,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	352	(189)	163	53,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	459	(339)	120	73,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	3 041	(2 574)	467	84,6%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	532 683	(8 712)	523 971	1,6%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	60 257	(7 526)	52 731	12,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	28	(27)	1	96,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	12	(11)	1	91,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 927	(7 675)	252	96,8%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	68 224	(15 239)	52 985	22,3%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	600 907	(23 951)	576 956	4,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 711	(487)	12 224	3,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	278	(78)	200	28,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	108	(70)	38	64,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	104	(88)	16	84,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 439	(1 340)	99	93,1%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 640	(2 063)	12 577	14,1%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 432 745	(88 447)	4 344 298	2,0%

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 234 257	(8 214)	2 226 043	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	13 279	(1 762)	11 517	13,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 800	(1 254)	3 546	26,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 762	(1 097)	1 665	39,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 730	(6 412)	2 318	73,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	42	-	42	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	-	42	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 083 423	(18 793)	1 064 630	1,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	305	(90)	215	29,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 466	(2 466)	-	100,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 086 194	(21 349)	1 064 845	2,0%

14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	426 560	(5 532)	421 028	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	230	(55)	175	23,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	116	(74)	42	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	474	(248)	226	52,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 082	(2 008)	74	96,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	429 462	(7 917)	421 545	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	64 854	(9 334)	55 520	14,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	73	(73)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 053	(7 847)	206	97,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	72 980	(17 254)	55 726	23,6%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	502 442	(25 171)	477 271	5,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 446	(533)	11 913	4,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	114	(32)	82	28,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	172	(124)	48	72,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	143	(120)	23	83,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 165	(1 104)	61	94,8%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 040	(1 913)	12 127	13,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374	1,7%

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные	718 536	(16 634)	701 902	2,3%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 734 182	(6 631)	1 727 551	0,4%
Прочие ипотечные агенты	1 478	(16)	1 462	1,1%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 735 660	(6 647)	1 729 013	0,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 454 196	(23 281)	2 430 915	0,9%

14. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные зкладные	657 233	(13 424)	643 809	2,0%
Секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными				
Компания Группы	1 604 769	(5 288)	1 599 481	0,3%
Прочие ипотечные агенты	1 826	(27)	1 799	1,5%
Итого секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	1 606 595	(5 315)	1 601 280	0,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%

Концентрация зкладных

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по зкладным. По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание зкладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных зкладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 24% от общего объема зкладных, Кредитной организацией 2 – 35%, прочими – 9%, внутреннее обслуживание – 32% (31 декабря 2024 года: Кредитной организацией 1 – 25%, Кредитной организацией 2 – 32%, прочими – 11%, внутреннее обслуживание – 32%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества зкладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) стоимость зкладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены в рамках сделок секьюритизации через компанию Группы и находятся в обращении, составила 1 183 526 млн рублей (31 декабря 2024 года: 1 051 184 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным зкладным в общей сумме 6 242 млн рублей (31 декабря 2024 года: 4 905 млн рублей).

Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам в рамках сделок секьюритизации компании Группы выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными, в сумме 473 194 млн рублей (31 декабря 2024 года: 467 013 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) стоимость зкладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 2 553 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным зкладным в общей сумме 7 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 млн рублей).

Анализ качества обеспечения зкладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения зкладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных зкладными, по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	
			<i>зкладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>зкладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	586 747	(2 025)	1 360	(668)
от 51% до 80%	1 652 839	(16 018)	9 549	(5 543)
свыше 80%	214 610	(5 238)	3 999	(2 862)
Итого	2 454 196	(23 281)	14 908	(9 073)

14. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

<i>Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа</i>	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>в т.ч.</i>	
			<i>закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>в т.ч резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	521 502	(1 776)	995	(543)
от 51% до 80%	1 543 667	(12 501)	7 877	(4 929)
свыше 80%	198 659	(4 462)	2 620	(2 037)
Итого	2 263 828	(18 739)	11 492	(7 509)

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества облигаций с ипотечным покрытием, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 сентября 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Внутренний рейтинг В1, В2, В3	32	32
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	32	32

	<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Внутренний рейтинг В1, В2, В3	42	42
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	42

Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Проектное финансирование жилищного строительства	481 698	410 206
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 583	2 354
Прочие кредиты клиентам	9 610	8 511
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	493 891	421 071



14. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

Кредиты клиентам	<i>Не просроченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
2021 и ранее	597 309	17 970	2 072	763	29 142	647 256
2022	533 002	7 233	1 341	843	5 239	547 658
2023	1 076 450	11 137	2 620	1 851	6 432	1 098 490
2024	1 361 738	6 018	1 740	833	2 325	1 372 654
2025	1 256 516	3 168	567	211	116	1 260 578
Итого кредиты клиентам	4 825 015	45 526	8 340	4 501	43 254	4 926 636

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Кредиты клиентам	<i>Не просроченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
2020 и ранее	321 989	2 740	1 092	853	15 256	341 930
2021	378 072	1 656	610	387	3 458	384 183
2022	610 508	2 550	1 008	694	2 184	616 944
2023	1 250 602	4 131	1 579	1 244	1 804	1 259 360
2024	1 680 758	2 546	798	577	521	1 685 200
Итого кредиты клиентам	4 241 929	13 623	5 087	3 755	23 223	4 287 617

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Физические лица	2 468 836	2 277 868
Строительство	2 006 181	1 645 913
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	90 814	64 678
Нефтегазовая и химическая отрасли	88 861	9 670
Финансы и инвестиции	86 997	87 244
Транспорт	57 812	80 491
Торговля и услуги	47 252	29 344
Промышленность	27 643	43 034
Энергетика	23 360	27 230
Связь и телекоммуникации	15 555	12 305
Гостиницы и рестораны	3 847	2 531
Здравоохранение	3 111	2 063
Исследования и разработки	2 583	2 354
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 823	1 950
Прочее	1 961	942
Итого кредиты клиентам	4 926 636	4 287 617



15. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	111 188	2 938	114 126
Приобретение	13 212	353	13 565
Переоценка	507	2 018	2 525
Выбытие	(44)	(377)	(421)
30 сентября 2025 года (не аудировано)	124 863	4 932	129 795
1 января 2024 года	66 574	1 249	67 823
Приобретение	40 593	248	40 841
Переоценка	495	1 320	1 815
Реклассификация	258	(258)	-
Выбытие	(154)	(252)	(406)
30 сентября 2024 года (не аудировано)	107 766	2 307	110 073

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 31 460 млн рублей (31 декабря 2024 года: 40 836 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 13 623 млн рублей (31 декабря 2024 года: 11 414 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 4 112 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 413 млн рублей).

В таблице ниже представлена расшифровка доходов за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Доходы от аренды	3 148	2 370	1 122	829
Переоценка	2 525	1 815	805	492
Прочая выручка	14	67	1	5
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 687	4 252	1 928	1 326
Эксплуатационные расходы	(299)	(284)	(107)	(92)
Налог на имущество	(77)	(78)	22	(4)
Прочие расходы	(32)	(9)	(8)	(3)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(408)	(371)	(93)	(99)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 279	3 881	1 835	1 227

Доходы от аренды в основном представлены доходами от передачи в операционную аренду помещений объектов инвестиционного имущества.

В таблице ниже представлены минимальные суммы будущих арендных платежей по операционной аренде:

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Сроком менее 1 года	2 928	2 134
Сроком от 1 года до 2 лет	1 135	504
Сроком от 2 лет до 3 лет	1 066	419
Сроком от 3 лет до 4 лет	1 021	379
Сроком от 4 лет до 5 лет	1 015	365
Более 5 лет	9 464	2 813
Итого	16 629	6 614

16. Прочие активы

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	6 073	6 499
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 227	4 080
Производные финансовые активы (примечание 24)	3 605	839
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	3 509	1 931
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 691	4 461
Дебиторская задолженность сервисных агентов	1 802	3 309
Прочие требования по банковской деятельности	1 685	771
Прочая дебиторская задолженность	1 264	967
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	1 176	879
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	425	573
Госпошлины	300	146
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	73	6 377
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	34	119
Прочее	571	379
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	27 435	31 330
Резерв под кредитные убытки	(3 985)	(3 829)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	23 450	27 501
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	23 485	13 131
Активы по договорам	10 064	7 897
Прочие авансы выданные	5 346	3 916
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 167	4 445
НДС к возмещению	1 167	631
Прочее	192	163
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	44 421	30 183
Резерв под обесценение	(1 864)	(2 091)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	42 557	28 092
Итого прочие активы	66 007	55 593

Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ представляют собой платежи ДОМ.РФ в пользу предыдущих правообладателей объектов недвижимого имущества, выплаты организациям, созданным Российской Федерацией, которые не являются предыдущими правообладателями объектов, осуществленные по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, в соответствии с п. 2 ч. 4.3. ст. 12 Закона № 161-ФЗ.

Дебиторская задолженность в рамках получения государственной помощи (мер поддержки) представляет собой задолженность перед ДОМ.РФ по осуществленным ДОМ.РФ выплатам в рамках выполнения функций оператора по сопровождению выплат в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 сентября 2019 года № 1170 «Об утверждении Положения о реализации мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам)».

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков представлена в основном дебиторской задолженностью контрагентов Группы по оплате инженерно-технического оборудования.

Статья «Запасы» представлена объектами недвижимости для последующей перепродажи, в том числе объектами, полученными в результате взыскания залога, а также запасами, связанными с производством инженерно-технического оборудования.

Активы по договорам представляют собой превышение объема оказанных Группой услуг или поставленной продукции над суммами выставленных счетов и авансов полученных.

16. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года и 30 сентября 2024 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>
				Итого
На 1 января	795	40	2 994	3 829
Перевод в стадию 2	-	15	(15)	-
Перевод в стадию 3 (Восстановление)/создание резервов	(78)	(13)	91	-
Списания	(13)	60	119	166
На 30 сентября	704	102	3 179	3 985

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>
				Итого
На 1 января	953	16	2 676	3 645
Перевод в стадию 1	-	(24)	24	-
Перевод в стадию 2	(19)	29	(10)	-
Перевод в стадию 3	(156)	-	156	-
Создание резервов	34	22	121	177
Списания	-	-	(57)	(57)
На 30 сентября	812	43	2 910	3 765

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года и 30 сентября 2024 года:

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	Списания	30 сентября 2025 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	2	-	216
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	2	-	216
Прочие авансы выданные	882	(78)	(136)	668
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	(15)	-	980
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 877	(93)	(136)	1 648
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	2 091	(91)	(136)	1 864



16. Прочие активы (продолжение)

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание</i>	<i>Списания</i>	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	183	28	-	211
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	183	28	-	211
Прочие авансы выданные	576	40	-	616
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	805	197	(5)	997
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 381	237	(5)	1 613
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 564	265	(5)	1 824

17. Средства финансовых учреждений

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	158 183	159 622
Сделки прямого «репо»	63 319	230 841
Срочные кредиты и депозиты банков	18 515	87 229
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	8 226	8 245
Прочее	558	788
Срочные кредиты и депозиты Банка России	-	77 138
Итого средства финансовых учреждений	248 801	563 863

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) обязательства по кредиту Банка России отсутствовали (на 31 декабря 2024 года обязательства были обеспечены облигациями в сумме 66 970 млн рублей и 14 637 млн рублей прочими кредитами юридических лиц) (примечание 13, 14).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 9 781 млн рублей (31 декабря 2024 года: 36 482 млн рублей) (примечание 13);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 31 774 млн рублей (31 декабря 2024 года: 168 208 млн рублей) (примечания 11, 13);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 25 292 млн рублей (31 декабря 2024 года: 33 081 млн рублей).

18. Средства клиентов

	<i>30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Срочные депозиты	491 555	441 534
Текущие и расчетные счета	30 549	31 384
Счета эскроу государственных юридических лиц	62 962	58 926
Итого средства государственных и общественных организаций	585 066	531 844
Срочные депозиты	824 788	766 966
Текущие и расчетные счета	28 861	36 474
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	30 186	16 379
Итого средства негосударственных юридических лиц	883 835	819 819
Срочные депозиты	400 465	312 818
Текущие счета и счета до востребования	181 178	106 874
Счета эскроу физических лиц	796 856	696 587
Итого средства физических лиц	1 378 499	1 116 279
Итого средства клиентов	2 847 400	2 467 942

18. Средства клиентов (продолжение)

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены в том числе и средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по закладным. В соответствии с условиями кредитных договоров, в случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате ежемесячных платежей с нерабочим (выходным) днем, дата исполнения обязательств переносится на первый рабочий день, следующий за нерабочим (выходным) днем.

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 468 295 млн рублей или 16,4% (31 декабря 2024 года: 384 196 млн рублей или 15,6%).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 21 274 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 24).

Средства клиентов по отраслям экономики

	30 сентября 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Физические лица	1 378 499	1 116 279
Финансы и инвестиции	300 168	369 693
Страхование	232 677	207 521
Торговля и услуги	221 986	216 917
Органы государственной власти и местного самоуправления	196 934	138 978
Транспорт	113 490	104 155
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	92 639	64 781
Строительство	76 632	86 705
Промышленность	68 436	56 046
Энергетика	57 149	27 177
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	44 572	21 548
Нефтегазовая и химическая отрасли	13 931	23 448
Добыча полезных ископаемых	9 561	6 001
Прочие отрасли	40 726	28 693
Итого средства клиентов	2 847 400	2 467 942

19. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	30 сентября 2025 года (не аудировано)		31 декабря 2024 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 843 833	1 722 540	1 660 604	1 570 800
Биржевые корпоративные облигации	336 364	322 158	356 521	347 903
Инфраструктурные облигации	94 457	110 917	97 559	111 224
Облигации по финансированию лизинга	10 000	10 162	-	-
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 304	5 420	5 305	5 702
Итого облигации выпущенные	2 289 958	2 171 197	2 119 989	2 035 629

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой однотраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами (примечание 14).

Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным.

19. Облигации выпущенные (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные залоговыми, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации залоговых следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

- ▶ номинальной стоимостью 1 999 млн рублей и фиксированной ставкой купона 9,6%;
- ▶ номинальной стоимостью 63 454 млн рублей и переменной ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 86 337 млн рублей и переменной ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 102 742 млн рублей и переменной ставкой купона.

Кредитная организация 2:

- ▶ номинальной стоимостью 35 376 млн рублей и плавающей ставкой купона.

Кредитная организация 3:

- ▶ номинальной стоимостью 6 399 млн рублей и плавающей ставкой купона.

Кредитная организация 4:

- ▶ номинальной стоимостью 90 003 млн рублей и фиксированной ставкой купона 8,4%.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством ПАО ДОМ.РФ, номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2027 года и фиксированной ставкой купона 17,95%.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2025 года и фиксированной ставкой купона 19,3%;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в июле 2025 года и фиксированной ставкой купона 19,2%;
- ▶ номинальной стоимостью 40 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2027 года и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 35 000 млн рублей со сроком погашения в марте 2027 года и плавающей ставкой купона.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 500 млн рублей со сроком погашения в июле 2027 года и с плавающим купоном, зависящим от рыночного индикатора.

19. Облигации выпущенные (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о выпущенных Группой облигациях по типам ставок:

Обязательство/ Тип ставки	30 сентября 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Срок погашения	Балансо- вая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансо- вая стоимость	Ставка купона, %
Ставка фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2026	59 759	9,7 - 18,5	2025 - 2026	140 857	8,9 - 18,5
Облигации по финансированию лизинга	2027	10 162	17,9	-	-	-
		69 921			140 857	
Ставка фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	3 491	14,2 - 20,1	2027 - 2050	15 050	8,7 - 25,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	-	-	-	2026 - 2033	4	14,1 - 18,3
		3 491			15 054	
Плавающая ставка						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	369 809	17,5 - 18,4	2025 - 2029	303 206	21,5 - 23,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 420	20,0	2028	5 698	20,0
		375 229			308 904	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 203 993	Расчетная	2031 - 2056	1 062 978	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	518 547	5,2 - 10,0	2029 - 2054	507 822	5,2 - 11,5
		1 722 540			1 570 800	
Корпоративные дисконтные облигации						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	16	Расчетная	2029	14	Расчетная
		16			14	
Итого облигации выпущенные		2 171 197			2 035 629	

20. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	30 сентября 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка фиксированная до погашения						
Прочие кредиты и займы полученные	2025 - 2031	6 794	6,0 - 23,3	2025 - 2031	9 398	5,5 - 23,3
Кредиты полученные	2048	5 636	4,3	2048	5 585	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2025 - 2071	4 380	5,0 - 26,0	2025 - 2071	2 003	5,0 - 24,9
Займы, обеспеченные залогом	2031	4 071	0,5	2025 - 2031	10 288	0,5
		20 881			27 274	
Плавающая ставка						
Кредиты полученные	2026 - 2048	24 146	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 141	5,3 - 24,0
Субординированные облигации	2033	1 898	13,0	2033 - 2035	2 177	13,0
		26 044			25 318	
Итого прочие заемные средства		46 925			52 592	

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) займы с суммой основного долга 6 800 млн рублей (31 декабря 2024 года: 13 900 млн рублей) обеспечены залогом стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 2 553 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 14), а также облигациями, которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 5 348 млн рублей (31 декабря 2024 года: 9 388 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) кредиты полученные в том числе предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды, предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, на общую сумму 25 217 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 811 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 2 284 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 699 млн рублей).

21. Обязательства кредитного характера

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года и 30 сентября 2024 года:

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	30 сентября 2025 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера			
Гарантии исполнения обязательств	18 018	(1 545)	16 473
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	501	5 352
Финансовые гарантии	739	(403)	336
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(801)	1 521
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	25 930	(2 248)	23 682

21. Обязательства кредитного характера (продолжение)

	1 января 2024 года	Создание/ (восстановление)	30 сентября 2024 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера			
Гарантии исполнения обязательств	8 414	5 465	13 879
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 252	714	4 966
Финансовые гарантии	169	(84)	85
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 408	592	2 000
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	14 243	6 687	20 930

22. Прочие обязательства

	30 сентября 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	11 757	12 351
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	6 798	4 002
Производные финансовые обязательства	4 567	1 920
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	2 055	1 524
Обязательства перед некоммерческой организацией (примечание 23)	2 000	-
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	842	859
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	685	835
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	623	619
Неконтрольные доли участия в ЗПИФ	383	-
Прочее	2 140	1 497
Итого прочие финансовые обязательства	31 850	23 607
Прочие нефинансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	6 184	4 911
Авансы полученные	4 211	3 511
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	1 934	1 670
Социальные взносы	1 617	1 335
Резервы по поручительствам и прочие резервы	1 495	1 593
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	103	231
Прочее	931	1 072
Итого прочие нефинансовые обязательства	16 475	14 323
Итого прочие обязательства	48 325	37 930

Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами преимущественно связаны с поступлениями денежных средств по закладным, выкупленным у originаторов ипотечных кредитов.

Обязательства по обратной поставке ценных бумаг представляют собой обязательства, возникшие в результате продажи облигаций, полученных по сделкам обратного «репо» (примечание 11).

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) в составе резервов по поручительствам и прочим резервам отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 700 млн рублей (31 декабря 2024 года: 757 млн рублей).

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых обязательств, а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента, на их основе оцениваются изменения стоимости производных финансовых инструментов. Условные суммы отражают объем операций и не отражают кредитный риск (примечание 16).

22. Прочие обязательства (продолжение)

	30 сентября 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
СВОП	215 841	1 561	2 960	127 776	464	1 917
Форвард	26 446	1 758	1 607	-	-	-
Фьючерс	38 880	-	-	8 145	-	-
Опцион	6 154	286	-	52 965	375	3
Прочее	-	-	-	168	-	-
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	287 321	3 605	4 567	189 054	839	1 920

23. Капитал

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) уставный (акционерный) капитал ДОМ.РФ состоит из 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2024 года: 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2024 года: 1 400 рублей). По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2024 года: 270 млн рублей).

ДОМ.РФ не имеет обыкновенных акций, потенциально разводняющих прибыль на акцию. Таким образом, разводненная прибыль на акцию для целей данной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности равна базовой прибыли на акцию.

В 2025 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды в размере 23 701 млн рублей (146,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2024 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 23 317 млн рублей;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 384 млн рублей.

Кроме того, в 2025 году было принято решение о распределении средств в размере 2 000 млн рублей (примечание 22) в пользу некоммерческой организации за счет прибыли, которое отражено как распределение в пользу акционера в обобщенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

В 2024 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды в размере 15 000 млн рублей (92,72 рубля на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2023 года, в том числе:

- ▶ денежными средствами в размере 14 710 млн рублей;
- ▶ в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 290 млн рублей.

Кроме того, в 2024 году было принято решение о распределении средств в размере 2 000 млн рублей в пользу некоммерческой организации за счет прибыли, которое отражено в обобщенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств как распределение по решению акционера.

Управление капиталом

Политика Группы по управлению капиталом направлена на обеспечение высокого уровня достаточности капитала для покрытия рисков с целью поддержания доверия инвесторов, кредиторов, удержания стабильной позиции на рынке и дальнейшего развития бизнеса.

23. Капитал (продолжение)

Группа рассчитывает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 225-ФЗ»). Для расчета нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта.

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

Ниже приведены значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ.

	30 сентября 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Капитал 1-го уровня	344 328	300 265
Капитал 2-го уровня	64 134	67 930
Итого Капитал	408 462	368 195
Активы, взвешенные с учетом риска	3 003 557	2 761 620
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (H1)	13,6%	13,3%
Максимальный размер риска на одного заемщика (H2)	18,8%	15,7%
Финансовый рычаг (H3)	6,9%	6,5%

24. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 279 110	(5 352)	5 273 758
Гарантии исполнения обязательств	229 493	(16 473)	213 020
Финансовые гарантии	14 142	(336)	13 806
Прочие неиспользованные кредитные линии	578 027	(1 521)	576 506
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	6 100 772	(23 682)	6 077 090
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Аккредитивы	21 274	-	21 274
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	21 274	-	21 274
Итого договорные и условные обязательства	6 122 046	(23 682)	6 098 364

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 096 641	(4 851)	5 091 790
Гарантии исполнения обязательств	199 844	(18 018)	181 826
Финансовые гарантии	23 224	(739)	22 485
Прочие неиспользованные кредитные линии	392 210	(2 322)	389 888
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 711 919	(25 930)	5 685 989
Аккредитивы	14 268	-	14 268
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	14 268	-	14 268
Итого договорные и условные обязательства	5 726 187	(25 930)	5 700 257

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 21 274 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 18).

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано) Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 283	2 408	1 160	4 851
Перевод в стадию 1	444	(444)	-	-
Перевод в стадию 2	(310)	310	-	-
Перевод в стадию 3	(6)	(7)	13	-
Новые созданные обязательства	1 203	647	143	1 993
Восстановление резервов	(306)	(383)	(803)	(1 492)
На 30 сентября	2 308	2 531	513	5 352
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	921	1 399	2	2 322
Перевод в стадию 1	26	(26)	-	-
Перевод в стадию 2	(40)	40	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные обязательства	573	60	-	633
Восстановление резервов	(330)	(1 101)	(3)	(1 434)
На 30 сентября	1 149	372	-	1 521
Финансовые гарантии				
На 1 января	351	388	-	739
Перевод в стадию 1	192	(192)	-	-
Перевод в стадию 2	(134)	134	-	-
Новые созданные обязательства	11	-	-	11
Восстановление резервов	(183)	(231)	-	(414)
На 30 сентября	237	99	-	336
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	5 099	11 969	950	18 018
Перевод в стадию 1	35	(35)	-	-
Перевод в стадию 2	(44)	44	-	-
Новые созданные обязательства	2 462	1 667	-	4 129
Прочее (восстановление)/ создание резервов	(2 611)	(3 611)	548	(5 674)
На 30 сентября	4 941	10 034	1 498	16 473
Итого на 30 сентября	8 635	13 036	2 011	23 682

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано)
				Итого
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	906	3 052	294	4 252
Перевод в стадию 1	739	(712)	(27)	-
Перевод в стадию 2	(199)	199	-	-
Новые созданные обязательства	341	1 589	-	1 930
Восстановление резервов	(834)	(237)	(145)	(1 216)
На 30 сентября	953	3 891	122	4 966
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	613	795	-	1 408
Перевод в стадию 1	251	(251)	-	-
Перевод в стадию 2	(15)	15	-	-
Новые созданные обязательства	526	128	260	914
(Восстановление)/создание резервов	(288)	(35)	1	(322)
На 30 сентября	1 087	652	261	2 000
Финансовые гарантии				
На 1 января	132	37	-	169
Новые созданные обязательства	55	12	-	67
Восстановление резервов	(130)	(21)	-	(151)
На 30 сентября	57	28	-	85
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	1 707	6 707	-	8 414
Перевод в стадию 1	77	(77)	-	-
Перевод в стадию 3	-	(950)	950	-
Новые созданные обязательства	3 875	2 177	-	6 052
(Восстановление)/создание резервов	(1 035)	448	-	(587)
Списания	(5)	-	-	(5)
На 30 сентября	4 619	8 305	950	13 874
Итого на 30 сентября	6 716	12 876	1 333	20 925

Судебные разбирательства

По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) к ПАО ДОМ.РФ предъявлены два судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 415 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков, предъявленных на сумму свыше 100 млн рублей, не является высокой.

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Налоговые органы на постоянной основе продолжают внедрять механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов, в том числе с использованием агрессивных структур налогового планирования. В частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогоплательщиком налоговой базы в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни и объектах налогообложения или вследствие совершения операций, основной целью которых является неуплата (неполная уплата) суммы налога, а также в случаях, когда обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону.

С 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента Российской Федерации, предусмотренных Законом № 161-ФЗ не подлежат налогообложению, что приводит к необходимости вести отдельный учет таких операций. В связи с тем, что в настоящее время не сформировалась однозначная практика применения указанных выше норм, существует неопределенность относительно порядка их применения и возможной интерпретации российскими налоговыми органами, в том числе в отношении порядка налогообложения операций Группы.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам, операциям и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. По общему правилу, налоговые проверки, проводимые по решению налоговых органов Российской Федерации, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году, когда было принято решение о проведении налоговой проверки (исключение из данного правила предусмотрено режимом налогового мониторинга, который применяется некоторыми компаниями Группы). При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

Несмотря на то, что в соответствии с российским налоговым законодательством отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, внутригрупповые сделки могут проверяться территориальными налоговыми органами на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера доначислений могут применяться методы трансфертного ценообразования.

По мнению руководства, по состоянию на 30 сентября 2025 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

25. Информация по сегментам

Сегмент – это компонент бизнес-деятельности Группы, генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются руководящим составом Группы, отвечающим за операционные решения, с целью принятия решений о ресурсах, распределяемых между сегментами, и оценки результатов их деятельности, а также в отношении которого имеется дискретная финансовая информация.

В целях управления Группа выделяет шесть отчетных сегментов и категорию «Прочие сегменты», а также блок межсегментных операций:

25. Информация по сегментам (продолжение)

Корпоративный бизнес	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жилье	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ 1 и ЗПИФ 2, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Ипотека и розничный бизнес	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании Группы: операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний ипотеки, частное банковское обслуживание, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
Казначейство	Операции по централизованному корпоративному управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, управления портфелем ценных бумаг и перераспределения источников внутреннего финансирования между компаниями Группы.
Прочие сегменты Межсегментные операции	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность компаний Группы, а также деятельность для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов. Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

Результаты сегментов формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных руководящим составом Группы подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении и обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках. Статья «Чистые процентные доходы/(расходы)» включает результаты от перераспределения казначейством финансовых ресурсов (далее - «Трансфертный результат»).

Трансфертный результат рассчитывается по каждой сделке, стороной по которой является какой-либо из сегментов Группы. Трансфертные ставки определяются на основе рыночных индикаторов. Ставка трансферта применяется индивидуально к каждой сделке. Трансфертные доходы и расходы отражаются в финансовом результате того сегмента, к которому относятся объемные показатели по сделке. Исключением являются сделки, фондирование которых в общем случае обеспечивается внутренними ресурсами сегмента.

Финансовым результатом сегментов является полученная ими чистая прибыль. Руководство осуществляет мониторинг результатов деятельности каждого из сегментов отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов их деятельности.

Данные по сопоставимым периодам представлены в соответствии с пересмотренной структурой компонентов и с применением описанных правил распределения финансового результата по сегментам.

У Группы нет клиентов, доходы от операций с которыми превышает 10% от общей суммы доходов от операций с внешними клиентами.



25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	243 499	174 077	966	1 312	100 217	109 738	16 419	(10 389)	635 839
Процентные расходы	(165 603)	(160 887)	(8)	(14)	(82 794)	(119 293)	(1 448)	10 076	(519 971)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	<i>(2 778)</i>	<i>2 008</i>	<i>2 761</i>	<i>(209)</i>	<i>(6 800)</i>	<i>17 959</i>	<i>(12 941)</i>	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	75 118	15 198	3 719	1 089	10 623	8 404	2 030	(313)	115 868
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(16 379)	(2 884)	(7)	-	(2 007)	572	94	(7)	(20 618)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	5 916	-	-	-	-	5 916
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	3 265	2 002	-	-	12	-	5 279
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	7 894	-	(31)	-	1 164	(551)	524	26	9 026
Доход по прочим видам деятельности	358	-	-	-	138	-	3 335	(186)	3 645
Прочие операционные (расходы)/доходы	(9 639)	(179)	192	(4)	362	2 829	647	(62)	(5 854)
Операционные доходы	57 352	12 135	7 138	9 003	10 280	11 254	6 642	(542)	113 262
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(11 650)	(5 989)	(1 318)	(1 691)	(9 976)	(1 458)	(4 963)	231	(36 814)
Прибыль сегмента до налогообложения	45 702	6 146	5 820	7 312	304	9 796	1 679	(311)	76 448
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(11 491)</i>	<i>(1 537)</i>	<i>(1 454)</i>	<i>371</i>	<i>(84)</i>	<i>147</i>	<i>(120)</i>	-	<i>(14 168)</i>
Чистая прибыль	34 211	4 609	4 366	7 683	220	9 943	1 559	(311)	62 280
Доходы от:									
Внешних клиентов	253 550	173 538	4 154	7 821	101 909	101 233	40 112	-	682 317
Прочих сегментов	551	539	-	432	-	8 783	757	(11 062)	-
Итого доходы	254 101	174 077	4 154	8 253	101 909	110 016	40 869	(11 062)	682 317

25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано):

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	129 694	136 474	901	1 350	73 595	77 209	10 878	(9 596)	420 505
Процентные расходы	(102 921)	(124 835)	-	-	(42 988)	(67 768)	(386)	11 003	(327 895)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>25 263</i>	<i>1 904</i>	<i>6 393</i>	<i>(400)</i>	<i>(22 472)</i>	<i>(632)</i>	<i>(10 056)</i>	-	-
Чистые процентные доходы	52 036	13 543	7 294	950	8 135	8 809	436	1 407	92 610
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(10 432)	(812)	5	-	(279)	(279)	(13)	6	(11 804)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	9 231	-	-	-	-	9 231
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	2 561	1 319	-	-	2	(1)	3 881
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	4 508	-	(26)	-	822	(2 003)	182	1 819	5 302
Доход по прочим видам деятельности	36	-	-	-	159	-	1 452	(167)	1 480
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 711)	(650)	(253)	(570)	556	7 424	(507)	76	(5 635)
Операционные доходы	34 437	12 081	9 581	10 930	9 393	13 951	1 552	3 140	95 065
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(9 171)	(5 054)	(908)	(1 282)	(9 251)	(1 060)	(4 791)	110	(31 407)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	25 266	7 027	8 673	9 648	142	12 891	(3 239)	3 250	63 658
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(5 150)</i>	<i>(1 405)</i>	<i>(1 735)</i>	<i>210</i>	<i>5</i>	<i>(1 461)</i>	<i>3 928</i>	-	<i>(5 608)</i>
Чистая прибыль	20 116	5 622	6 938	9 858	147	11 430	689	3 250	58 050
Доходы от:									
Внешних клиентов	135 097	136 017	3 338	10 754	75 066	68 908	24 032	-	453 212
Прочих сегментов	171	457	-	628	-	8 350	1 997	(11 603)	-
Итого доходы	135 268	136 474	3 338	11 382	75 066	77 258	26 029	(11 603)	453 212



25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	69 088	-	5 471	1 747	372 776	2 791	(11 461)	440 412
Инвестиционные ценные бумаги	2 381	-	-	-	-	302 426	3	-	304 810
Ипотечные активы	1 829	1 731 171	-	-	695 415	74 645	3	(72 116)	2 430 947
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 801 525	-	10 447	-	-	-	1	(3 874)	1 808 099
Прочие кредиты клиентам	479 785	-	2 313	-	12 581	-	107 724	(3 260)	599 143
Инвестиционная недвижимость	-	-	124 864	4 921	-	-	10	-	129 795
Основные средства и нематериальные активы	6 184	456	1 031	538	7 575	782	6 178	-	22 744
Прочие активы	18 644	2 109	6 218	12 426	635	2 939	29 983	(57)	72 897
Итого активы	2 310 348	1 802 824	144 873	23 356	717 953	753 568	146 693	(90 768)	5 808 847
Средства финансовых учреждений	8 225	-	-	-	-	240 576	-	-	248 801
Средства клиентов	1 986 429	-	-	-	721 441	150 951	43	(11 464)	2 847 400
Облигации выпущенные	-	1 801 791	-	-	647	448 562	-	(79 803)	2 171 197
Прочие заемные средства	7 806	76	93	163	1 557	31 405	12 960	(7 135)	46 925
Обязательства кредитного характера	23 126	-	-	-	18	-	582	(44)	23 682
Прочие обязательства	5 450	3 092	1 410	1 341	1 976	16 170	25 489	(82)	54 846
Итого обязательства	2 031 036	1 804 959	1 503	1 504	725 639	887 664	39 074	(98 528)	5 392 851



25. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	56 595	-	3 367	1 928	761 433	2 922	(8 849)	817 396
Инвестиционные ценные бумаги	2 696	-	-	-	-	331 485	3	-	334 184
Ипотечные активы	2 049	1 599 670	-	-	640 628	77 633	-	(74 849)	2 245 131
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 468 900	-	10 158	-	-	-	-	(1 653)	1 477 405
Прочие кредиты клиентам	386 246	-	257	-	12 127	-	101 491	(2 212)	497 909
Инвестиционная недвижимость	-	-	111 188	2 927	-	-	11	-	114 126
Основные средства и нематериальные активы	5 726	310	756	269	7 195	532	4 883	-	19 671
Прочие активы	10 614	4 086	4 185	13 565	989	337	28 920	(36)	62 660
Итого активы	1 876 231	1 660 661	126 544	20 128	662 867	1 171 420	138 230	(87 599)	5 568 482
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	563 863	-	-	563 863
Средства клиентов	1 793 553	-	-	-	525 320	157 832	91	(8 854)	2 467 942
Облигации выпущенные	-	1 662 646	-	-	929	464 828	-	(92 774)	2 035 629
Прочие заемные средства	8 324	6	-	11	1 067	37 529	9 570	(3 915)	52 592
Обязательства кредитного характера	25 033	-	-	-	24	-	908	(35)	25 930
Прочие обязательства	4 805	2 920	1 081	1 435	1 682	14 061	16 769	(63)	42 690
Итого обязательства	1 831 715	1 665 572	1 081	1 446	529 022	1 238 113	27 338	(105 641)	5 188 646

26. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Группы. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Группы может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Макроэкономика

В 3 квартале 2025 года замедление российской экономики продолжилось, по итогам января – сентября 2025 года по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% к соответствующему периоду 2024 года (+4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в добыче полезных ископаемых, оптовой торговле, грузообороте транспорта. При этом темп роста строительных работ по итогам января – сентября 2025 года выше, чем по итогам прошлого года: +3,1% к январю – сентябрю 2024 года после +2,1% в 2024 году.

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – сентябре 2025 года увеличился на 2,5% к аналогичному периоду 2024 года (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось ростом зарплат (+14,4% в номинальном выражении и +4,4% – в реальном в январе – августе 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – сентябре 2025 года безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы с поправкой на сезонность).

В январе – сентябре 2025 года наблюдалось укрепление курса рубля (на 23,5% с начала года до 82,9 рублей / долларов США на конец сентября 2025 года) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

Текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за третий квартал 2025 года, по оценке Банка России, ускорился до 6,4% в пересчете на год по сравнению с предыдущим кварталом (4,4%) из-за действия временных факторов, однако по-прежнему оставался заметно ниже четвертого квартала 2024 года (12,9%) и первого квартала 2025 года (8,1%). Годовая инфляция по итогам сентября 2025 года снизилась до 8,0%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом постепенного снижения инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 4,5 п.п. (из них на последнем заседании 24 октября – на 0,5 п.п.) до 16,5%. При этом доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 1,7 п.п. до 14,8% на 30 сентября 2025 года, за 3 квартал – выросла на 0,3 п.п. на фоне пересмотра рынком ожиданий по дальнейшей траектории ключевой ставки.

Рынок ипотечного кредитования

По итогам января – сентября 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 590,3 тыс. ипотечных кредитов (-44,4% к январю – сентябрю 2024 года) на 2 650,2 млрд рублей (-33,0%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 276,9 тысячи кредитов (-25,9%) на 1 567,6 млрд рублей (-19,2%). Без учета «Льготной ипотеки» объемы ипотечного кредитования с середины 2025 года стали сближаться с показателями за аналогичные месяцы 2024 года, а в августе – превысили прошлогодние выдачи в денежном выражении.

Поддержку рынку в январе – сентябре 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5%) по «Семейной ипотеке», «Дальневосточной и арктической ипотеке», «ИТ-ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой, снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам. С 1 июля Банк России ввел макропруденциальные лимиты (МПЛ) на выдачу ипотеки заемщикам с первоначальным взносом менее 20% и показателем долговой нагрузки выше 80%, а также запрет на комиссии за снижение процентной ставки. Введенные МПЛ не оказали значимого влияния на выдачу ипотеки, поскольку выдача ипотечных кредитов уже была приведена к соответствующей структуре за счет макропруденциальных надбавок.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – сентябре 2025 года сохранялась низкой (6,1%, -0,1 п.п. к январю – сентябрю 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье за тот же период составила 10,2% (-0,9 п.п. за год), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (21% на конец сентября 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

26. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, без учета секьюритизации), по данным Банка России, выросла до 20 769 млрд рублей на 1 октября 2025 года (+4,9% с 1 октября 2024 года). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 сентября 2025 года раскрыта в примечании 29. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 15.

Рынок жилья и строительства

Основной реакцией строительной отрасли на уменьшение спроса и продаж стало снижение запусков, за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, запущено проектов на 16% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года (28,6 млн кв. м.). Несмотря на это, портфель строящегося жилья продолжил расти, превысив 120,1 млн кв. м на 1 октября 2025 года (+5% к началу года). В январе – сентябре 2025 года, по данным Росстата, введено 76,6 млн кв. м жилья (-5,6% к январю – сентябрю 2024 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 24,2 млн кв. м. (-5,7% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство снизилось на 5,6% до 52,3 млн кв. м., а его доля в общем объеме ввода составила 68,3%.

За январь – сентябрь 2025 года продано жилья в новостройках по ДДУ на сумму 3,3 трлн рублей (-5% к соответствующему периоду 2024 года) – 350 тыс. квартир (-15%) площадью 16,5 млн кв. м. (-15%), что обеспечило увеличение средств на эскроу-счетах.

Финансирование строительства домов банками сохраняло положительную динамику. По данным Банка России, на 1 сентября 2025 года в 83 регионах России застройщиками заключено 12,0 тысяч кредитных договоров (+9,7% к 1 сентября 2024 года) на сумму 21,9 трлн рублей (+12,6%), из них застройщики использовали 9,8 трлн рублей (+23,6%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 037,1 тысячи (-5,2%). По состоянию на 1 сентября 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу с начала года раскрыто более 2,4 млн таких счетов (+39,6%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 50,7% до 13,7 трлн рублей, из них с начала года 346 тыс. счетов на 2,4 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 1 сентября 2025 года составили 7,1 трлн рублей (+1,8% к 1 сентября 2024 года). Средняя ставка по проектному финансированию (ПФ) выросла с 7,4% на 1 сентября 2024 года до 10,5% на 1 сентября 2025 года) на фоне снижения покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу (с 85% до 69%), что в основном обусловлено распространением расрочек от застройщиков.

27. Оценка справедливой стоимости

Для целей определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости Группа использует следующую иерархическую структуру исходных данных:

- ▶ Уровень 1: нескорректированные котировки на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;
- ▶ Уровень 2: модели оценки, для которых все исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в финансовой отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;
- ▶ Уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в финансовой отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

Ответственные подразделения определяют подходы, порядок и периодичность оценки справедливой стоимости активов и обязательств.

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Группа на регулярной основе определяет справедливую стоимость для некотируемых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, некотируемых производных финансовых инструментов, корпоративных кредитов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, инвестиционной недвижимости, для оценки долгосрочных активов, предназначенных для продажи, или в случае обесценения актива или обязательства.

На каждую отчетную дату Группа анализирует изменения стоимости активов и обязательств, в отношении которых согласно учетной политике Группы и внутренним нормативным документам требуется переоценка. Для целей данного анализа Группа проверяет основные исходные данные, использованные при предыдущей оценке, сопоставляя информацию в оценочных расчетах с договорами и прочими параметрами, предусмотренными внутренними методиками Группы.

Порядок и периодичность определения справедливой стоимости финансовых инструментов регламентируется внутренними документами Группы.

Для недвижимости в части зданий, сооружений и земельных участков надежным источником для определения справедливой стоимости Группа признает отчет независимого оценщика, имеющего соответствующую профессиональную квалификацию и опыт по проведению оценки.

Группа производит переоценку офисной недвижимости, а также жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания при наличии соответствующего решения Комиссии по классификации имущества с привлечением соответствующего подразделения Группы или независимого оценщика.

В случае активов и обязательств, которые признаются в финансовой отчетности по справедливой стоимости на периодической основе, Группа определяет факт перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого нижнего уровня, которые являются значимыми для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.



27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный (расход)/ доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	493 891	493 891	493 891	-
Инвестиционные ценные бумаги	285 240	17 412	-	302 652	302 652	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	129 795	129 795	129 795	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 213	1 213	1 213	-
Прочие финансовые активы	-	2 679	926	3 605	3 605	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 484	422 219	-	426 703	426 703	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 709	-	13 709	13 709	-
Инвестиционные ценные бумаги	2 227	-	-	2 227	2 158	69
Кредиты, клиентам, в т.ч. <i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	4 331 553	4 331 553	4 344 298	(12 745)
<i>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</i>	-	-	2 441 279	2 441 279	2 430 915	10 364
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	1 319 774	1 319 774	1 323 818	(4 044)
Прочие финансовые активы	-	-	570 500	570 500	589 565	(19 065)
Прочие финансовые активы	-	-	19 845	19 845	19 845	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 сентября 2025 года	291 951	456 019	4 977 223	5 725 193	5 737 869	(12 676)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	11 757	2 379	2 188	16 324	16 324	-
Облигации выпущенные	-	422	-	422	422	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	248 627	-	248 627	248 801	174
Средства клиентов, в т.ч. <i>Средства юридических лиц</i>	-	-	2 827 095	2 827 095	2 847 400	20 305
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 470 464	1 470 464	1 468 901	(1 563)
Облигации выпущенные	-	-	1 356 631	1 356 631	1 378 499	21 868
Облигации выпущенные	887 464	338 361	862 529	2 088 354	2 170 775	82 421
Прочие заемные средства	-	35 954	-	35 954	46 925	10 971
Прочие финансовые обязательства	-	-	15 526	15 526	15 526	-
Итого финансовые обязательства на 30 сентября 2025 года	899 221	625 743	3 707 338	5 232 302	5 346 173	113 871



27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный (расход)/ доход
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	421 071	421 071	421 071	-
Инвестиционные ценные бумаги	308 934	24 851	-	333 785	333 785	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	114 126	114 126	114 126	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 245	1 245	1 245	-
Прочие финансовые активы	-	211	628	839	839	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	3 616	784 425	-	788 041	788 041	-
Средства в финансовых учреждениях	-	29 355	-	29 355	29 355	-
Инвестиционные ценные бумаги	399	-	-	399	399	-
Кредиты клиентам, в т.ч.	-	-	3 497 278	3 497 278	3 799 374	(302 096)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	2 003 739	2 003 739	2 245 089	(241 350)
<i>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</i>	-	-	1 056 723	1 056 723	1 064 845	(8 122)
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	436 816	436 816	489 440	(52 624)
Прочие финансовые активы	-	-	26 662	26 662	26 662	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2024 года	312 949	838 842	4 061 010	5 212 801	5 514 897	(302 096)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	12 351	-	1 920	14 271	14 271	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	563 863	-	563 863	563 863	-
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 432 906	2 432 906	2 467 942	35 036
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	1 353 484	1 353 484	1 351 663	(1 821)
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 079 422	1 079 422	1 116 279	36 857
Облигации выпущенные	86 571	400 973	1 234 695	1 722 239	2 035 629	313 390
Прочие заемные средства	-	42 835	-	42 835	52 592	9 757
Прочие финансовые обязательства	-	-	9 336	9 336	9 336	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2024 года	98 922	1 007 671	3 678 857	4 785 450	5 143 633	358 183

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	30 сентября 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	5 053	6 908
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	13 523	6 552

Переводы из уровня 2 в уровень 1 (из уровня 1 в уровень 2) произошли ввиду того, что рынки определенных финансовых активов стали (перестали быть) активными в течение периода.

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

В случае финансовых активов и финансовых обязательств, которые являются ликвидными или имеют короткий срок погашения, допускается, что их справедливая стоимость приблизительно равна балансовой стоимости.

В случае котируемых на бирже долговых инструментов справедливая стоимость основана на объявленных рыночных ценах. В случае некотируемых долговых инструментов используется модель дисконтированных денежных потоков по текущей процентной ставке с учетом оставшегося периода времени до погашения для долговых инструментов с аналогичными условиями и кредитным риском, либо индикативные котировки уполномоченных операторов рынка, скорректированные экспертным суждением.

Справедливая стоимость всех прочих финансовых активов и обязательств определяется путем использования методов дисконтирования потоков денежных средств на основании предполагаемых будущих потоков денежных средств и ставок дисконтирования по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату. При использовании методов дисконтирования потоков денежных средств оценка будущих потоков денежных средств базируется на модельных данных, получаемых по модели денежных потоков, а в качестве набора ставок дисконтирования используется кривая бескупонной доходности, скорректированная на кредитный спред по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

Допускается, что справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках субсидирования ипотеки, процентные доходы по которым уплачиваются по плавающей ставке, привязанной к ключевой ставке, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

Ниже приводится описание методов определения справедливой стоимости финансовых инструментов и нефинансовых активов, которые отражаются по справедливой стоимости при помощи методик оценки. Они включают в себя оценку Группой допущений, которые могли бы использоваться участником рынка при определении стоимости инструментов.

Инвестиционные ценные бумаги

Инвестиционные ценные бумаги, стоимость которых определяется при помощи методики оценки, представлены главным образом ценными бумагами, по которым отсутствуют активные торги. Стоимость этих активов определяется с использованием методик оценки, для которых все, либо часть существенных исходных данных прямо или косвенно наблюдаются на рынке, а часть является ненаблюдаемыми.

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

Справедливая стоимость кредитов клиентам определяется на основании модели дисконтирования денежных потоков. Модель использует ряд наблюдаемых и ненаблюдаемых на рынке входящих данных, примерами которых являются ставка дисконтирования и кредитный спред.

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля оцениваются с использованием сравнительного и доходного подхода, основными допущениями которых являются ставка капитализации, ставка аренды за квадратный метр за год и цены за квадратный метр.

Изменения в категории активов и обязательств уровня 3, оцененных по справедливой стоимости

В таблице ниже представлена сверка признанных на начало и конец отчетного периода сумм по активам и обязательствам уровня 3, которые учитываются по справедливой стоимости:



27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недви- жимость</i>	<i>Офисная недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	(1 292)	421 071	114 126	1 245	535 150
Приобретение	142	141 260	13 565	-	154 967
Погашение/выбытие	732	(112 468)	(421)	-	(112 157)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	152
Перевод из Уровня 3	(220)	-	-	-	(220)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	56 482	-	-	56 482
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(776)	(12 454)	2 525	-	(10 705)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	(32)	(32)
30 сентября 2025 года (не аудировано)	(1 262)	493 891	129 795	1 213	623 637

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недви- жимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2024 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491
Приобретение	156	-	166 857	40 843	177	208 033
Погашение/выбытие	(543)	(77)	(88 204)	(408)	-	(89 232)
Перевод из Уровня 3	-	(57)	-	-	-	(57)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	14	33 451	-	-	33 465
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	1 100	14	(5 439)	1 815	-	(2 510)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(69)	-	-	(115)	(184)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(29)	(29)
30 сентября 2024 года (не аудировано)	(3 134)	424	398 432	110 073	1 182	506 977

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

В таблице ниже представлена количественная информация о значительных ненаблюдаемых исходных данных, используемых при оценке справедливой стоимости финансовых инструментов и инвестиционной недвижимости, классифицированных в рамках уровня 3 иерархии источников справедливой стоимости:



27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/ диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	481 698	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ставка резерва	0,9%-5,0%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 583	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,25%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	8 883	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ставка резерва	2,4%-5,0%/0,8%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	727	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	29,7%/28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	926	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред/ставка дисконтирования	0,94%/15,39%-21,14%
Инвестиционная недвижимость	129 795	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,8-17,9/113-516 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(2 188)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	0,94%

Анализ чувствительности справедливой стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток

	Ставка резерва			
	-1%	-	+1%	
Кредитный спред	+1.5%	480 259	477 442	467 153
	-	496 120	493 164	482 291
	-1.5%	512 926	509 820	498 330
	Размер покрытия требований имуществом заемщика			
	-10%	-	+10%	
Ставка дисконтирования	1.5%	576	718	861
	-	583	727	871
	-1.5%	589	735	881

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых активов и обязательств

	Кредитный спред			
	-1%	-	+1%	
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 514)	(1 491)	(1 470)
	-	(1 710)	(1 473)	(1 658)
	+1%	(1 817)	(1 788)	(1 759)
	Изменение кривой			
	-1%	-	+1%	
Ставка дисконтирования	-1%	223	211	199

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	Стоимость реализации апартаментов/квартир			
	-10%	-	+10%	
Ставка дисконтирования на период строительства	+1.5%	90 314	95 341	100 372
	-	91 212	96 345	101 486
	-1.5%	92 159	97 409	102 663
	Ставка аренды			
	-10%	-	+10%	
Ставка дисконтирования на период строительства	+1.5%	1 890	1 950	2 020
	-	1 920	1 990	2 050
	-1.5%	1 950	2 020	2 080

Данные вариации в текущей рыночной ситуации отражают наиболее вероятные сценарии изменения стоимости, учитывая принятые в объектах ставки капитализации, а также входящую информацию по использованным аналогам.

28. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Российская Федерация через федеральные органы исполнительной власти, государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Операции с данными организациями представлены как операции со связанными сторонами. Группа в процессе своей ежедневной деятельности совершает с данными организациями следующие операции: размещение средств в межбанковские и прочие депозиты, операции РЕПО, предоставление кредитов и прием средств во вклады, выпуск гарантий, расчетно-кассовое обслуживание и привлечение заемных средств. Группа также осуществляет операции по продаже/покупке ценных бумаг связанных сторон.

Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченных кредитов от регулятора, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залогом; кредитов, полученных на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, по ставке ниже рыночной (примечание 20).



28. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано):

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии	Гарантии исполнения обязательств и аккредитивы
Контрагент 1	223 402	-	-	1	9 686	5 866	-	-	-	-
Контрагент 2	-	-	226 603	24	-	-	-	-	-	-
Контрагент 3	-	-	-	-	179 755	-	-	-	-	-
Контрагент 4	92 815	-	-	172	32 193	-	-	11 757	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	-	-	134 847	-	-	-
Контрагент 6	-	11 644	-	-	-	-	-	-	88 402	-
Контрагент 7	50 389	-	14 779	217	3 165	25 217	-	14	-	-
Контрагент 8	-	52 198	-	-	-	-	11 500	-	8 077	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	62 371	-	-	-
Контрагент 10	-	-	-	-	-	-	46 677	-	-	-
Контрагент 11	-	304	-	-	-	-	40	-	46 126	-
Контрагент 12	-	35 074	7 496	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 13	-	39 939	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 14	-	29 035	7 569	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	-	34 034	-	-	-
Контрагент 16	-	4	-	-	-	-	-	-	28 930	-
Контрагент 17	-	13 413	-	73	-	-	2 950	-	11 067	229
Контрагент 18	-	30	-	-	-	-	-	-	22 921	-
Контрагент 19	-	-	-	-	-	-	22 000	-	-	-
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	21 111	-	-	-

28. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии	Гарантии исполнения обязательств и Аккредитивы
Контрагент 1	300 827	-	-	14 674	90 374	111 991	-	12 362	-	-
Контрагент 2	53 946	471 676	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 3	183 677	-	-	1	77 000	7 560	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	188 158	-	-	-	-	-
Контрагент 5	92 322	-	6	2	51 157	1 971	-	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	120 844	-	-	-
Контрагент 7	-	60 219	6 113	-	-	-	44 093	-	-	-
Контрагент 8	-	42 769	-	-	-	-	15 772	107	14 952	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	68 466	-	-	-
Контрагент 10	-	-	50 930	6 103	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	50 225	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	1	-	6 972	201	-	25 034	-	13	-	-
Контрагент 13	-	25 959	-	-	-	-	5 488	-	-	-
Контрагент 14	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	-	26 757	-	-	-
Контрагент 16	-	23	-	3	-	-	2	-	22 923	-
Контрагент 17	-	8 722	-	62	-	-	1 651	10	11 937	229
Контрагент 18	-	1 914	-	29	-	-	203	5	16 231	-
Контрагент 19	-	3 864	-	63	-	-	310	-	11 770	-
Контрагент 20	-	-	-	1	-	-	14 060	26	-	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 645 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано): 318 млн рублей). По состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ.

29. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 30 сентября 2025 года (не аудировано).

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	После реклассификации
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	386 354	26	386 380
Прочие процентные доходы	33 477	648	34 125
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	651	(651)	-
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	-	1 228	1 228
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	(1 852)	1 852	-
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(5 439)	5 439	-
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(6 979)	(6 979)
Восстановление/(создание) прочих резервов	(5 862)	5 465	(397)
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	(1 399)	(5 465)	(6 864)
Прочие расходы за вычетом прочих доходов	8 940	(1 563)	7 377
Итого влияние на чистую прибыль			-

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	После реклассификации
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	27 523	(27 523)	-
Обязательства кредитного характера	-	25 930	25 930
Прочие обязательства	36 337	1 593	37 930
Итого влияние на обязательства			-

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	После реклассификации
Проценты полученные	352 150	674	352 824
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов), полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(871)	312	(559)
Прочие полученные операционные доходы	15 454	(986)	14 468
Оценочные обязательства кредитного характера	(170)	170	-
Прочие обязательства	(3 127)	(170)	(3 297)
Итого влияние на денежный поток			-

30. События после отчетной даты

7 октября 2025 года Банком России приняты решения о включении компании Группы в список системно значимых кредитных организаций, а также о внесении сведений о ней в единый реестр инвестиционных советников.