



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 сентября 2024 года

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

СОДЕРЖАНИЕ		Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной 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. Выручка по договорам с покупателями/клиентами		16
8. Административно-хозяйственные расходы		18
9. Налог на прибыль		18
10. Денежные средства и их эквиваленты		18
11. Средства в финансовых учреждениях		19
12. Инвестиционные ценные бумаги		20
13. Кредиты клиентам		23
14. Инвестиционная недвижимость		36
15. Прочие активы		37
16. Средства финансовых учреждений		39
17. Средства клиентов		39
18. Облигации выпущенные		40
19. Прочие заемные средства		42
20. Оценочные обязательства		43
21. Прочие обязательства		44
22. Капитал		45
23. Договорные и условные обязательства		46
24. Информация по сегментам		49
25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации		55
26. Оценка справедливой стоимости		56
27. Операции со связанными сторонами		63
28. Переклассификации		66
29. События после отчетной даты		67

Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации

Наблюдательному совету и акционерам
АО «ДОМ.РФ»

Введение

Мы провели обзорную проверку обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности АО «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 2024 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2024 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 2024 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация¹»).

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 г., подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (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.

¹ хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.10-2012)
5DC59C113B22A102884C954E8E670A79E901AC07D17F0B7142C6BA19FC62C374FA523B121D1CA4C1BD1B8337366CEBE
3B5EE06722A65AA191B7FDCC4C9E7385D



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 информация¹ 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 Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.

¹ хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.10-2012)

5DC59C113B22A102884C954E8E670A79E901AC07D17F0B7142C6BA19FC62C374FA523B121D1CA4C1BD1B8337366CEBE3B5EE06722A65AA191B7FDCC4C9E7385D



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Прочие сведения

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 г., подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 7 ноября 2024 г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 055171ED00DBB16F9841133CE8E0AC72F1
Владелец Сулова Ольга Алексеевна
Действителен с 29.08.2024 по 29.08.2025

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

7 ноября 2024 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: АО «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.

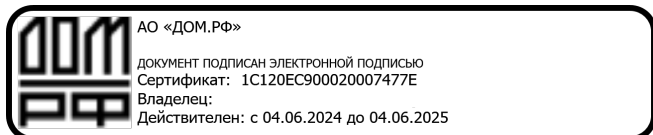


Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

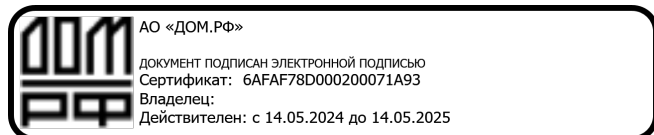
(в миллионах российских рублей)

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		
	Прим.	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		386 354	171 860	152 043	66 072
Прочие процентные доходы		33 477	13 654	13 279	5 933
Процентные расходы		(324 180)	(130 671)	(130 584)	(48 541)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(3 715)	(2 140)	(1 398)	(785)
Чистые процентные доходы	4	91 936	52 703	33 340	22 679
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(11 804)	(6 343)	(6 808)	(331)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		80 132	46 360	26 532	22 348
Вознаграждение за выполнение функций агента	7	10 032	8 532	2 328	3 714
Расходы, связанные с выполнением функций агента		(801)	(1 258)	(299)	(315)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	14	3 881	1 472	1 227	516
Комиссионные доходы	6	6 096	4 696	2 402	1 823
Комиссионные расходы	6	(794)	(444)	(299)	(186)
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов		651	13 149	683	289
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам		(1 852)	3 090	(202)	2 692
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(5 439)	(7 438)	615	(5 048)
Создание прочих резервов под кредитные убытки	5	(1 399)	(1 225)	(1 616)	(744)
Создание прочих резервов	5	(5 862)	(2 078)	(1 658)	(2 534)
Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов		8 940	(1 182)	6 547	(1 102)
Непроцентные доходы/(расходы)		13 453	17 314	9 728	(895)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		14 143	10 413	5 075	4 226
Расходы по прочим видам деятельности		(12 663)	(9 894)	(4 429)	(3 765)
Доход по прочим видам деятельности		1 480	519	646	461
Операционные доходы		95 065	64 193	36 906	21 914
Административно-хозяйственные расходы	8	(28 467)	(21 487)	(9 448)	(7 472)
Амортизация		(2 940)	(2 411)	(953)	(809)
Прибыль до налогообложения		63 658	40 295	26 505	13 633
Расход по налогу на прибыль	9	(5 608)	(3 579)	(2 520)	(2 102)
Чистая прибыль		58 050	36 716	23 985	11 531
Чистая прибыль, приходящаяся на:					
Акционера АО «ДОМ.РФ»		57 934	36 666	23 950	11 509
Неконтрольные доли участия		116	50	35	22

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 7 ноября 2024 года.



И.о. генерального директора



Финансовый директор



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Чистая прибыль	58 050	36 716	23 985	11 531
Нереализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(3 830)	(1 999)	(2 098)	(612)
Реализованные доходы по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	294	86	175	32
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(3 536)	(1 913)	(1 923)	(580)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	(115)	(42)	(91)	(40)
Итого прочий совокупный убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(115)	(42)	(91)	(40)
Общий совокупный доход	54 399	34 761	21 971	10 911
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционера АО «ДОМ.РФ»	54 283	34 711	21 936	10 889
Неконтрольные доли участия	116	50	35	22

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		30 сентября	31 декабря
	<i>Прим.</i>	2024 года	2023 года
		(не аудировано)	
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	687 860	671 359
Средства в финансовых учреждениях	11	9 343	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	12	134 439	104 083
- в том числе заложенные по договорам «репо»		2 377	6 117
Кредиты клиентам	13	4 109 386	3 159 278
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия		117	118
Инвестиционная недвижимость	14	110 073	67 823
Основные средства и нематериальные активы		17 692	17 790
Требования по текущему налогу на прибыль		1 907	1 336
Отложенные налоговые активы		6 386	6 177
Прочие активы	15	62 788	53 116
Итого активы		5 139 991	4 089 289
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	16	182 782	221 845
Средства клиентов	17	2 435 294	1 765 500
Облигации выпущенные	18	2 042 485	1 672 647
Прочие заемные средства	19	50 940	49 771
Оценочные обязательства	20	22 466	15 895
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 139	586
Отложенные налоговые обязательства		2 948	2 185
Прочие обязательства	21	36 712	32 836
Итого обязательства		4 774 766	3 761 265
Собственные средства			
Акционерный капитал	22	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(4 363)	(827)
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		534	649
Нераспределенная прибыль		142 058	101 070
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		364 995	327 658
Неконтрольные доли участия		230	366
Итого собственные средства		365 225	328 024
Итого обязательства и собственные средства		5 139 991	4 089 289

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

(в миллионах российских рублей)

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	2024 года	2023 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	352 150	146 241
Проценты уплаченные	(291 807)	(127 586)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(3 300)	(2 001)
Комиссии полученные	4 329	4 126
Комиссии уплаченные	(687)	(367)
(Расходы)/доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, (уплаченные)/полученные	(871)	886
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	14 265	12 004
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(16 334)	(12 385)
Доходы, связанные с деятельностью агента, полученные	12 610	8 019
Расходы, связанные с деятельностью агента, уплаченные	(2 296)	(1 046)
Прочие полученные операционные доходы	15 454	256
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(27 431)	(20 768)
Налог на прибыль уплаченный	(4 991)	(4 221)
	51 091	3 158
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	(15)	(2 440)
Кредиты, предоставленные клиентам	(964 971)	(502 611)
Прочие активы	(7 581)	5 639
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	651 993	363 264
Средства финансовых учреждений	(41 110)	(181 302)
Оценочные обязательства	(170)	(213)
Прочие обязательства	(3 127)	2 794
	(313 890)	(311 711)
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(105 081)	(69 034)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	62 129	41 081
Приобретение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(400)	-
Приобретение инвестиционной недвижимости	(40 841)	(12 327)
Реализация инвестиционной недвижимости	407	86
Дивиденды полученные	-	50
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(2 319)	(1 111)
Продажа основных средств	-	20
	(86 105)	(41 235)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности		
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	649 033	328 996
Выкуп и погашение облигаций	(215 964)	(198 773)
Получение прочих заемных средств	3 192	9 770
Погашение прочих заемных средств	(2 097)	(1 635)
Приобретение неконтрольных долей участия	(476)	-
Дивиденды уплаченные	(14 710)	(13 771)
Выплаты в некоммерческую организацию	(2 000)	(2 000)
Выпуск акций	-	87 000
	416 978	209 587
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности		
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(246)	5 299
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(236)	(70)
	16 501	(138 130)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	671 359	536 527
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	687 860	398 397

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 и офисной недвижимости и земли в составе основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Остаток по состоянию на 1 января 2023 года	139 766	(348)	425	76 967	216 810	259	217 069
Чистая прибыль	-	-	-	36 666	36 666	50	36 716
Прочий совокупный убыток	-	(1 913)	(42)	-	(1 955)	-	(1 955)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(1 913)	(42)	36 666	34 711	50	34 761
Дивиденды	-	-	-	(15 059)	(15 059)	-	(15 059)
Распределение в некоммерческую организацию	-	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Увеличение акционерного капитала	87 000	-	-	-	87 000	-	87 000
Остаток по состоянию на 30 сентября 2023 года (не аудировано)	226 766	(2 261)	383	96 574	321 462	309	321 771
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года	226 766	(827)	649	101 070	327 658	366	328 024
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	54	54	-	54
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	22	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	22	-	-	(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

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

1. Общая информация

Основными направлениями деятельности 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.

ДОМ.РФ было зарегистрировано в Российской Федерации 5 сентября 1997 года. Адрес местонахождения 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 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
АКРА Эксперт РА	национальная национальная	AAA(RU) ruAAA	AAA(RU) ruAAA

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

По состоянию на 30 сентября 2024 года численность работников Группы составила 8 581 человек (31 декабря 2023 года: 8 297 человек).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, составлена на основе непроаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «ДОМ.РФ», подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» по состоянию на 30 сентября 2024 года и за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 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 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 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 лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов управления эмитента ценных бумаг (далее – «эмитент»), заместителях единоличного исполнительного органа, главном бухгалтере эмитента и его заместителях, руководителях и главных бухгалтеров филиалов эмитента, информация о кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы управления эмитента.
- ▶ Информация о лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, и кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, информация о лицах, подписавших информацию, подлежащую раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».
- ▶ Информация об операциях и (или) объеме операций и (или) объеме средств эмитента - кредитной организации в иностранной валюте.
- ▶ 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.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ 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.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществить размещение ценных бумаг посредством закрытой подписки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации по бухгалтерскому учету, Группа обязана 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.

Принципы учета, используемые при подготовке обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при подготовке годовой финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в российских рублях («рубли»), 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

Следующие поправки стали обязательны для применения в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты:

- ▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «*Долгосрочные обязательства с ковенантами*». Организация должна классифицировать свои обязательства в качестве краткосрочных или долгосрочных на основе анализа ковенантов, соблюдение которых требуется на отчетную дату или ранее. Организация должна отдельно раскрывать долгосрочные обязательства с ковенантами, соблюдение которых требуется в течение двенадцати месяцев после отчетной даты;
- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «*Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой*».

Перечисленные выше поправки не оказали существенного влияния на обобщенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы.



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>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	181 232	77 141	71 957	30 751
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	135 977	76 324	51 018	27 714
Денежные средства и их эквиваленты	54 625	13 488	24 087	5 263
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12 057	3 668	4 733	1 606
Средства в финансовых учреждениях	1 724	588	85	588
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента	722	651	146	150
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	17	-	17	-
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	386 354	171 860	152 043	66 072
Прочие процентные доходы				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33 451	13 654	13 253	5 933
Прочие процентные доходы	26	-	26	-
Итого прочие процентные доходы	33 477	13 654	13 279	5 933
Итого процентные доходы	419 831	185 514	165 322	72 005
Процентные расходы				
Средства клиентов	(159 340)	(43 271)	(66 791)	(17 358)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	(115 273)	(61 430)	(43 159)	(22 407)
Прочие неипотечные облигации	(32 610)	(18 939)	(13 058)	(6 841)
Средства финансовых учреждений	(12 590)	(2 681)	(6 089)	(638)
Прочие заемные средства	(4 172)	(4 210)	(1 422)	(1 232)
Субординированные займы	(195)	(140)	(65)	(65)
Итого процентные расходы	(324 180)	(130 671)	(130 584)	(48 541)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(3 715)	(2 140)	(1 398)	(785)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(327 895)	(132 811)	(131 982)	(49 326)
Чистые процентные доходы	91 936	52 703	33 340	22 679

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента (примечание 15).

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)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	10	(236)	(70)	(120)	30
Средства в финансовых учреждениях	11	6	-	21	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	(46)	318	(75)	(55)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(11)	-	(11)	-
Кредиты клиентам					
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	(847)	(211)	(1 097)	314
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(4 316)	(3 838)	(2 759)	(1 969)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	(6 110)	(2 507)	(2 637)	1 354
Прочие кредиты физическим лицам	13	(244)	(35)	(130)	(5)
Итого кредиты клиентам		(11 517)	(6 591)	(6 623)	(306)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(11 804)	(6 343)	(6 808)	(331)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам и оценочным 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)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Оценочные обязательства кредитного характера	20	(1 222)	(1 145)	(1 776)	(626)
Прочие финансовые активы	15	(177)	(80)	160	(118)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(1 399)	(1 225)	(1 616)	(744)

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)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Восстановление обесценения/(обесценение) объектов нежилой недвижимости		6	32	(1)	3
Прочие нефинансовые активы	15	(237)	(75)	(172)	(46)
Прочие оценочные обязательства	20	(5 631)	(2 035)	(1 485)	(2 491)
Итого создание прочих резервов		(5 862)	(2 078)	(1 658)	(2 534)



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>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Комиссионные доходы				
По выданным гарантиям	2 418	1 027	1 037	374
Банковское сопровождение	1 303	1 502	460	602
По агентским и аналогичным договорам	1 283	1 287	470	463
По расчетным операциям и переводам	464	351	179	120
Дистанционное банковское обслуживание	60	62	23	20
Прочие комиссионные доходы	568	467	233	244
Итого комиссионные доходы	6 096	4 696	2 402	1 823
Комиссионные расходы				
По переводам денежных средств	(402)	(215)	(159)	(88)
По брокерским и аналогичным договорам	(264)	(102)	(91)	(49)
По полученным гарантиям и поручительствам	(27)	(21)	(12)	(7)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(14)	(43)	(2)	(16)
Прочие комиссионные расходы	(87)	(63)	(35)	(26)
Итого комиссионные расходы	(794)	(444)	(299)	(186)
Чистые комиссионные доходы	5 302	4 252	2 103	1 637

7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

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

В таблице ниже представлена информация о доходах, получаемых в рамках исполнения функций агента.

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	7 937	6 118	1 695	1 968
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	937	1 058	329	578
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	847	1 223	73	1 126
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	311	133	231	42
Итого вознаграждение за выполнение функций агента	10 032	8 532	2 328	3 714



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

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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	12 484	9 401	4 542	3 878
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	488	355	169	126
Прочие доходы	1 171	657	364	222
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	14 143	10 413	5 075	4 226
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(11 260)	(8 742)	(4 235)	(3 472)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(345)	(315)	(118)	(108)
Прочие расходы	(1 058)	(837)	(76)	(185)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(12 663)	(9 894)	(4 429)	(3 765)
Итого доход по прочим видам деятельности	1 480	519	646	461

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными со строительством и реализацией квартир ЖК 1 в размере 1 012 млн рублей и 976 млн рублей соответственно (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года: 630 млн рублей и 823 млн рублей соответственно).

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

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 156	11 212
Активы по договорам (в составе прочих активов)	7 632	7 255
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	(2 358)	(1 927)

По состоянию на 30 сентября 2024 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 12 706 млн рублей (31 декабря 2023 года: 9 449 млн рублей).

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



8. Административно-хозяйственные расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(18 849)	(15 404)	(6 049)	(5 227)
Услуги сервисных агентов	(3 394)	(2 325)	(1 182)	(831)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 828)	(619)	(764)	(314)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 466)	(895)	(566)	(321)
Комиссии за услуги депозитариев	(678)	(397)	(221)	(143)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(596)	(366)	(131)	23
Аренда и содержание помещений	(581)	(517)	(190)	(192)
Профессиональные услуги	(535)	(535)	(172)	(254)
Расходы на благотворительность	(7)	(84)	-	(65)
Прочие	(533)	(345)	(173)	(148)
Итого административно-хозяйственные расходы	(28 467)	(21 487)	(9 448)	(7 472)

9. Налог на прибыль

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(4 973)	(3 079)	(2 400)	(1 705)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(635)	(500)	(120)	(397)
Итого расход по налогу на прибыль	(5 608)	(3 579)	(2 520)	(2 102)

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

В связи с принятием указанного закона в настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были отражены дополнительные отложенные налоговые активы в размере 4 863 млн рублей и отложенные налоговые обязательства в размере 5 371 млн рублей, а также дополнительный расход по отложенному налогу, относящийся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года, в сумме 508 млн рублей в составе прибыли или убытка, в составе прочего совокупного дохода изменение в связи с пересчетом по ставке 25% несущественно. Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за 9 месяцев 2024 года.

10. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	364 877	296 125
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	204 147	312 449
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	115 203	56 299
Касса	3 749	4 192
Средства в клиринговых и брокерских организациях	315	2 489
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	688 291	671 554
Резерв под кредитные убытки	(431)	(195)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	687 860	671 359

По состоянию на 30 сентября 2024 года в рамках сделок обратного «репо» в залог получены облигации справедливой стоимостью 40 637 млн рублей (31 декабря 2023 года: 34 393 млн рублей).



10. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

	<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	85	110	195
Создание резервов	233	3	236
На 30 сентября	318	113	431

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	47	1	48
(Восстановление)/создание резервов	(26)	96	70
На 30 сентября	21	97	118

11. Средства в финансовых учреждениях

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Обязательные резервы на счетах в Банке России	8 969	4 150
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	5 117	5 114
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	374	258
Прочие средства в финансовых учреждениях	26	27
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	-	31
Обратное «репо» со сроком погашения более трех месяцев	-	3 778
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	14 486	13 358
Резерв под кредитные убытки	(5 143)	(5 149)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	9 343	8 209

Средства с ограниченным правом использования представлены неснижаемыми остатками на расчетных счетах в российском банке и являются обеспечением в рамках сделок секьюритизации ипотечных кредитов Группы.

По состоянию на 30 сентября 2024 года сделки обратного «репо» отсутствуют.



11. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

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

	<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	9	5 140	5 149
Восстановление резервов	(6)	-	(6)
На 30 сентября	3	5 140	5 143

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	5 642	5 642
Списания	(501)	(501)
На 30 сентября	5 141	5 141

По состоянию на 30 сентября 2024 года средства в нескольких финансовых учреждениях валовой стоимостью 5 140 млн рублей (30 сентября 2023 года: 5 141 млн рублей) отнесены к 3 стадии обесценения. Данные активы будут списаны за счет резерва по мере завершения процедуры банкротств данных финансовых учреждений.

12. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, без обременения		
Цифровые финансовые активы	400	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11)	-
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, без обременения	389	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения		
Облигации российских компаний	55 164	48 279
Облигации российских банков	7 843	7 064
Прочие	68 666	42 623
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения	131 673	97 966
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»		
Облигации российских компаний	-	24
Прочие	2 377	6 093
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	2 377	6 117
Итого инвестиционные ценные бумаги	134 439	104 083

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» (примечание 16).



12. 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 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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	130	508	638
Создание резервов	65	-	65
Новые созданные или приобретенные активы	133	-	133
Погашения	(8)	(508)	(516)
На 30 сентября	320	-	320

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

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2023 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Контрактная ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Контрактная ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Цифровые финансовые активы	2026	23,0	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации российских компаний	2024 - 2038	1,5 - 20,1	2024 - 2038	2,6 - 20,1
Облигации российских банков	2025 - 2030	3,3 - 19,9	2025 - 2030	3,3 - 15,7
Прочие	2025 - 2039	1,1 - 17,5	2024 - 2041	1,1 - 13,3

12. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг по состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>				<i>Итого</i>
	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Прочие</i>	
Внутренний рейтинг	-				
A1, A2, A3		7 843	13 983	71 043	92 869
B1, B2, B3	389	-	35 909	-	36 298
C1	-	-	5 272	-	5 272
Итого инвестиционные ценные бумаги	389	7 843	55 164	71 043	134 439

	<i>31 декабря 2023 года</i>			<i>Итого</i>
	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Прочие</i>	
Внутренний рейтинг				
A1, A2, A3	7 064	15 212	48 671	70 947
B1, B2, B3	-	28 620	45	28 665
C1	-	4 471	-	4 471
Итого инвестиционные ценные бумаги	7 064	48 303	48 716	104 083



13. Кредиты клиентам

	30 сентября 2024 года (не аудировано)	31 декабря 2023 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 710 954	2 867 511
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	398 432	291 767
Итого кредиты клиентам	4 109 386	3 159 278

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 сентября 2024 года (не аудировано):

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	2 352 282	(18 959)	2 333 323
	2 352 282	(18 959)	2 333 323
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	189	-	189
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	48	-	48
	237	-	237
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 003 277	(18 865)	984 412
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 963	(10)	7 953
	1 011 240	(18 875)	992 365
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	303 624	(20 430)	283 194
Инфраструктурные займы	84 253	(725)	83 528
Требования по аккредитивам	6 027	(102)	5 925
Прочие займы	470	(26)	444
	394 374	(21 283)	373 091
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	13 680	(1 742)	11 938
Кредиты на покупку автомобиля	66	(66)	-
	13 746	(1 808)	11 938
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 771 879	(60 925)	3 710 954

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».



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2023 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 закладными	1 901 122	(18 098)	1 883 024
	1 901 122	(18 098)	1 883 024
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	900	-	900
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	98	-	98
	998	-	998
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	764 013	(13 726)	750 287
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 927	(17)	7 910
	771 940	(13 743)	758 197
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	157 851	(14 472)	143 379
Инфраструктурные займы	48 955	(578)	48 377
Требования по аккредитивам	22 558	(88)	22 470
Прочие займы	223	(47)	176
	229 587	(15 185)	214 402
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	14 060	(3 170)	10 890
Кредиты на покупку автомобиля	253	(253)	-
	14 313	(3 423)	10 890
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 917 960	(50 449)	2 867 511



13. Кредиты клиентам (продолжение)

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



13. 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



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 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	4 655	3 386	6 627	14 668
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 748	(1 447)	(301)	-
Перевод в стадию 2	(114)	367	(253)	-
Перевод в стадию 3	(22)	(231)	253	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 555	359	182	2 096
Погашения	(261)	(391)	(697)	(1 349)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(3 415)	1 193	1 686	(536)
Амортизация дисконта	-	-	331	331
Списания	-	-	(604)	(604)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	76	76
На 30 сентября	4 146	3 236	7 300	14 682
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	3 203	2 741	444	6 388
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	744	(744)	-	-
Перевод в стадию 2	(522)	522	-	-
Перевод в стадию 3	(22)	(464)	486	-
Новые созданные или приобретенные активы	887	2 091	246	3 224
Погашения	(139)	(160)	(22)	(321)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 296)	1 346	885	935
Амортизация дисконта	-	-	12	12
Прочие изменения валовой стоимости	(13)	-	-	(13)
На 30 сентября	2 842	5 332	2 051	10 225



13. 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	1 080	753	10 956	-	12 789
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	10	(10)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(357)	357	-	-	-
Перевод в стадию 3	(3)	-	3	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	563	909	91	-	1 563
Погашения	(379)	(121)	(800)	-	(1 300)
Прочее создание резервов	103	1 561	580	-	2 244
Амортизация дисконта	-	-	9	-	9
Списания	-	-	(178)	-	(178)
Прочие изменения	81	777	-	-	858
Реализация прав требований	-	-	(170)	-	(170)
На 30 сентября	1 098	4 226	10 491	-	15 815
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	510	69	8 090	54	8 723
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	6	(2)	(4)	-	-
Перевод в стадию 2	(3)	21	(18)	-	-
Перевод в стадию 3	(19)	(46)	65	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	237	14	7	-	258
Погашения	(56)	-	(155)	(5)	(216)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(160)	3	150	-	(7)
Амортизация дисконта	-	-	102	-	102
Списания	-	-	(331)	-	(331)
Реализация прав требований	-	-	(2 553)	-	(2 553)
На 30 сентября	515	59	5 353	49	5 976
Итого на 30 сентября	8 601	12 853	25 195	49	46 698

Во втором квартале 2024 года Группа обновила модели оценки уровня потерь при дефолте и модели оценки вероятности дефолта ипотечных активов. Перестроение моделей было инициировано в рамках исполнения рекомендаций внутренней и внешней валидации и рекомендаций Банка России. Вышеописанные изменения привели к уменьшению размера ОКУ на сумму 957 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

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.

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.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 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 2023 года: 398 413 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы - 222 639 млн рублей основного долга). За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС) на общую сумму 27 739 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года: 29 215 млн рублей).

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости, представляют собой требования к ипотечным агентам и банкам, обеспеченные закладными по ипотечным кредитам физических лиц. Облигации с ипотечным покрытием подлежат погашению по мере поступления платежей по закладным, которые выступают обеспечением по таким облигациям. По состоянию на 30 сентября 2024 года 88,0% (31 декабря 2023 года: 90,1%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены одним банком-оригинатором.

По состоянию на 30 сентября 2024 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом, балансовой стоимостью 32 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (31 декабря 2023 года: 154 млн рублей).

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

	30 сентября 2024 года		31 декабря 2023 года	
	(не аудировано)			
	Срок погашения	Ставка купона, %	Срок погашения	Ставка купона, %
Выпущенные ипотечными агентами	2052	6,4	2045 - 2052	6,4 - 11,0
Выпущенные с баланса банка-оригинатора	2024	11,9	2024	11,9 - 12,0

По состоянию на 30 сентября 2024 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 509 439 млн рублей или 28,2% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2023 года: 413 653 млн рублей или 32,0%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 2 974 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 582 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 сентября 2024 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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 315 860	(8 447)	2 307 413	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	21 304	(2 354)	18 950	11,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 585	(1 097)	3 488	23,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 325	(926)	1 399	39,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 208	(6 135)	2 073	74,7%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 352 282	(18 959)	2 333 323	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	237	-	237	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	237	-	237	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 008 116	(16 471)	991 645	1,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	92	-	92	0,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	694	(67)	627	9,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 338	(2 337)	1	100,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 011 240	(18 875)	992 365	1,9%

13. 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	308 820	(3 744)	305 076	1,2%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 629	(57)	1 572	3,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	209	(131)	78	62,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	319	(236)	83	74,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 167	(1 132)	35	97,0%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	312 144	(5 300)	306 844	1,7%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	72 987	(6 963)	66 024	9,5%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	102	(83)	19	81,4%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	9 141	(8 937)	204	97,8%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	82 230	(15 983)	66 247	19,4%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	394 374	(21 283)	373 091	5,4%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 195	(520)	11 675	4,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	212	(55)	157	25,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	94	(63)	31	67,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	81	(68)	13	84,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 164	(1 102)	62	94,7%
Итого прочие кредиты физическим лицам	13 746	(1 808)	11 938	13,2%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 771 879	(60 925)	3 710 954	1,6%

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2023 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	1 884 136	(10 401)	1 873 735	0,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	6 028	(1 054)	4 974	17,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2 574	(834)	1 740	32,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	1 281	(504)	777	39,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 103	(5 305)	1 798	74,7%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 901 122	(18 098)	1 883 024	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	998	-	998	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	998	-	998	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	771 940	(13 743)	758 197	1,8%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	771 940	(13 743)	758 197	1,8%



13. 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	156 176	(1 596)	154 580	1,0%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	33	(2)	31	6,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	56	(30)	26	53,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	49	(37)	12	75,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 355	(1 222)	133	90,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	157 669	(2 887)	154 782	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	62 999	(3 541)	59 458	5,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	61	(61)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 852	(8 690)	162	98,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	71 918	(12 298)	59 620	17,1%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	229 587	(15 185)	214 402	6,6%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	11 205	(497)	10 708	4,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	88	(24)	64	27,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	69	(44)	25	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	88	(77)	11	87,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 863	(2 781)	82	97,1%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 313	(3 423)	10 890	23,9%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 917 960	(50 449)	2 867 511	1,7%

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 30 сентября 2024 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	666 929	(12 851)	654 078	1,9%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 683 450	(6 080)	1 677 370	0,4%
Прочие ипотечные агенты	1 903	(28)	1 875	1,5%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 685 353	(6 108)	1 679 245	0,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 352 282	(18 959)	2 333 323	0,8%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 декабря 2023 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 закладные	497 490	(12 265)	485 225	2,5%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 401 359	(5 781)	1 395 578	0,4%
Прочие ипотечные агенты	2 273	(52)	2 221	2,3%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 403 632	(5 833)	1 397 799	0,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 901 122	(18 098)	1 883 024	1,0%

Концентрация закладных

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 30 сентября 2024 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 25% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 32%, прочие – 11% (31 декабря 2023 года: Кредитная организация 1 – 40%, Кредитная организация 2 – 21%, прочие – 8%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 30 сентября 2024 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ и находятся в обращении, составила 1 105 040 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 1 105 040 млн рублей (31 декабря 2023 года: 880 319 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 880 319 млн рублей) (примечание 18). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 5 646 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 215 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 489 018 млн рублей (31 декабря 2023 года: 420 980 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2024 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 7 431 млн рублей (31 декабря 2023 года: 10 255 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 22 млн рублей (31 декабря 2023 года: 39 млн рублей).

Анализ качества обеспечения закладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 30 сентября 2024 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>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	547 971	(1 934)	1 036	(551)
от 51% до 80%	1 603 564	(12 784)	7 250	(4 747)
свыше 80%	200 747	(4 241)	2 247	(1 763)
Итого	2 352 282	(18 959)	10 533	(7 061)



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2023 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>Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней</i>
до 50%	445 558	(1 994)	948	(542)
от 51% до 80%	1 268 644	(11 932)	5 885	(4 018)
свыше 80%	186 920	(4 172)	1 551	(1 249)
Итого	1 901 122	(18 098)	8 384	(5 809)

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 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>		
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка-оригинатора</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Внутренний рейтинг			
A1, A2, A3	-	189	189
B1, B2, B3	48	-	48
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	48	189	237
	<i>31 декабря 2023 года</i>		
	<i>Выпущенные ипотечными агентами</i>	<i>Выпущенные с баланса банка-оригинатора</i>	<i>Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки</i>
Внутренний рейтинг			
A1, A2, A3	38	900	938
B1, B2, B3	60	-	60
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	98	900	998

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

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Кредиты на проектное финансирование жилищного строительства	386 789	279 151
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 227	2 824
Прочие кредиты клиентам	9 416	9 792
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	398 432	291 767



13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 30 сентября 2024 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>
2020 и ранее	334 775	7 067	1 521	688	15 608	359 659
2021	399 083	2 886	825	2 686	967	406 447
2022	659 286	4 124	865	895	1 919	667 089
2023	1 345 880	6 163	1 925	1 145	1 101	1 356 214
2024	1 376 891	2 998	445	208	360	1 380 902
Итого кредиты клиентам	4 115 915	23 238	5 581	5 622	19 955	4 170 311

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2023 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>
2019 и ранее	199 607	1 171	832	432	19 626	221 668
2020	209 457	403	240	132	584	210 816
2021	459 220	954	615	231	960	461 980
2022	766 382	2 069	610	433	1 304	770 798
2023	1 541 534	2 084	409	251	187	1 544 465
Итого кредиты клиентам	3 176 200	6 681	2 706	1 479	22 661	3 209 727

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Физические лица	2 366 028	1 915 435
Строительство	1 540 045	1 164 020
Финансы и инвестиции	75 032	31 757
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	69 145	23 813
Промышленность	39 989	9 943
Торговля и услуги	29 063	23 825
Транспорт	18 232	14 336
Энергетика	14 359	5 104
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 963	7 927
Гостиницы и рестораны	3 160	2 536
Исследования и разработки	2 227	2 824
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 900	1 783
Добыча полезных ископаемых	311	4 441
Прочее	2 857	1 983
Итого кредиты клиентам	4 170 311	3 209 727



14. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
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
1 января 2023 года	44 715	431	45 146
Приобретение	12 215	112	12 327
Переоценка	(343)	363	20
Выбытие	(86)	-	(86)
30 сентября 2023 года (не аудировано)	56 501	906	57 407

По состоянию на 30 сентября 2024 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 44 891 млн рублей (31 декабря 2023 года: 17 811 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 сентября 2024 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 10 704 млн рублей (31 декабря 2023 года: 9 056 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 1 886 млн рублей (31 декабря 2023 года: 879 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>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Доходы от аренды	2 370	1 870	829	662
Переоценка	1 815	20	492	(23)
Прочая выручка	67	18	5	8
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	4 252	1 908	1 326	647
Эксплуатационные расходы	(284)	(271)	(92)	(85)
Налог на имущество	(78)	(106)	(4)	(25)
Прочие расходы	(9)	(59)	(3)	(21)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(371)	(436)	(99)	(131)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	3 881	1 472	1 227	516

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 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Сроком менее 1 года	1 868	1 507
Сроком от 1 года до 2 лет	332	288
Сроком от 2 лет до 3 лет	262	253
Сроком от 3 лет до 4 лет	223	184
Сроком от 4 лет до 5 лет	204	161
Более 5 лет	921	394
Итого	3 810	2 787

15. Прочие активы

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках получения мер поддержки	17 894	12 573
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента	6 944	7 391
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 092	3 695
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	3 752	2 870
Дебиторская задолженность сервисных агентов	3 308	2 196
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	1 499	768
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	1 321	752
Прочая дебиторская задолженность	971	562
Производные финансовые активы	903	510
Прочие требования по банковской деятельности	719	654
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	488	754
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	120	126
Госпошлины	118	123
Прочее	305	437
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	42 434	33 411
Резерв под кредитные убытки	(3 765)	(3 645)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	38 669	29 766
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	8 950	9 078
Активы по договорам	7 632	7 255
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента	4 259	4 824
Прочие авансы выданные	4 228	2 877
НДС к возмещению	692	698
Прочее	182	182
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	25 943	24 914
Резерв под обесценение	(1 824)	(1 564)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	24 119	23 350
Итого прочие активы	62 788	53 116

Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента представляют собой платежи ДОМ.РФ в пользу предыдущих правообладателей объектов недвижимого имущества, выплаты организациям, которые не являются предыдущими правообладателями объектов по решению Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков.

Дебиторская задолженность в рамках получения помощи (мер поддержки) представляет собой задолженность перед ДОМ.РФ по осуществленным ДОМ.РФ выплатам в рамках выполнения функций оператора по сопровождению выплат.

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.

15. Прочие активы (продолжение)

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

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано) и 30 сентября 2023 года (не аудировано):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2024 год	
					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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	2023 год	
					Итого
На 1 января	747	319	2 576		3 642
Перевод в стадию 1	10	(10)	-		-
Перевод в стадию 3	(1)	(6)	7		-
Создание/(восстановление) резервов	163	(300)	217		80
Списания	-	-	(102)		(102)
На 30 сентября	919	3	2 698		3 620

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (не аудировано) и 30 сентября 2023 года (не аудировано):

	1 января 2024 года		Списания и использование	30 сентября 2024 года	
	Авансы	Создание		Авансы	Итого
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

	1 января 2023 года		Восстановление/(создание)	30 сентября 2023 года	
	Авансы	Создание		Авансы	Итого
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	177		12		189
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	177		12		189
Прочие авансы выданные	580		(39)		541
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	689		113		802
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 446		86		1 532



16. Средства финансовых учреждений

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Счета прочих финансовых учреждений	98 793	50 085
Сделки прямого «репо»	83 727	131 294
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	242	40 413
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	20	53
Итого средства финансовых учреждений	182 782	221 845

По состоянию на 30 сентября 2024 года в составе прочих счетов финансовых учреждений отражены средства Контрагента 1 в размере 96 736 млн рублей (31 декабря 2023 года: 50 085 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2024 года в составе сделок прямого «репо» отражены сделки «репо» с Контрагентом 1 в размере 19 325 млн рублей (31 декабря 2023 года: 1 894 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2024 года обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 2 377 млн рублей (31 декабря 2023 года: 6 117 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 60 273 млн рублей (31 декабря 2023 года: 123 497 млн рублей);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 24 370 млн рублей (31 декабря 2023 года: 2 192 млн рублей).

17. Средства клиентов

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Текущие и расчетные счета	42 110	52 843
Срочные депозиты	345 608	212 222
Счета эскроу государственных юридических лиц	49 682	26 732
Итого средства государственных и общественных организаций	437 400	291 797
Текущие и расчетные счета	40 983	47 706
Срочные депозиты	840 066	576 224
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	16 959	13 355
Итого средства негосударственных юридических лиц	898 008	637 285
Текущие счета и счета до востребования	104 994	107 389
Срочные депозиты	268 670	162 567
Счета эскроу физических лиц	726 222	566 462
Итого средства физических лиц	1 099 886	836 418
Итого средства клиентов	2 435 294	1 765 500

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены в том числе средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по залдным. 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 2024 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 435 715 млн рублей или 17,9% (31 декабря 2023 года: 289 111 млн рублей или 16,4%).

В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц в сумме 268 670 млн рублей (31 декабря 2023 года: 162 567 млн рублей). В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Группа обязана вернуть сумму вклада физического лица по первому требованию вкладчика. В случаях, когда срочный вклад возвращается вкладчику по его требованию до истечения срока, проценты по вкладу выплачиваются в размере, соответствующем размеру процентов, выплачиваемых банком по вкладам до востребования, если договором не предусмотрено иной размер процентов.

17. Средства клиентов (продолжение)

Средства клиентов по отраслям экономики

	30 сентября 2024 года (не аудировано)	31 декабря 2023 года
Физические лица	1 099 886	836 418
Финансы и инвестиции	346 459	230 551
Торговля и услуги	212 322	92 952
Страхование	174 348	99 820
Органы государственной власти и местного самоуправления	161 051	80 133
Промышленность	91 002	102 078
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	84 012	73 906
Транспорт	68 579	70 206
Строительство	66 610	97 872
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	43 024	20 606
Энергетика	26 151	25 161
Нефтегазовая и химическая отрасли	15 164	6 569
Добыча полезных ископаемых	10 747	15 949
Здравоохранение	2 135	2 790
Прочие отрасли	33 804	10 489
Итого средства клиентов	2 435 294	1 765 500

18. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	30 сентября 2024 года (не аудировано)		31 декабря 2023 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 737 382	1 641 343	1 387 616	1 341 199
Биржевые корпоративные облигации	390 514	395 700	320 678	325 627
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 305	5 442	5 489	5 821
Итого облигации выпущенные	2 133 201	2 042 485	1 713 783	1 672 647

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой однотраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами, обеспеченными закладными (примечание 13).

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

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

- ▶ Кредитная организация 1, номинальной стоимостью 45 500 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ Кредитная организация 2, номинальной стоимостью 59 690 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ Кредитная организация 1, номинальной стоимостью 171 017 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ Кредитная организация 4, номинальной стоимостью 3 944 млн рублей и плавающей ставкой;
- ▶ Кредитная организация 2, номинальной стоимостью 29 991 млн рублей и переменной ставкой;
- ▶ Кредитная организация 5, номинальной стоимостью 50 019 млн рублей и плавающей ставкой;
- ▶ Кредитная организация 5, номинальной стоимостью 100 000 млн рублей и фиксированной ставкой 8,5%;
- ▶ Кредитная организация 1, номинальной стоимостью 80 067 млн рублей и переменной ставкой.

18. Облигации выпущенные (продолжение)

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компанией Группы были выпущены биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством ДОМ.РФ:

- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2029 года и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 5 000 млн рублей со сроком погашения в феврале 2027 года и плавающей ставкой;
- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2026 года и плавающей ставкой.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года ДОМ.РФ выпустило биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 90 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2028 года и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 15 000 млн рублей со сроком погашения в декабре 2025 года и фиксированной ставкой купона 18,5%.

По состоянию на 30 сентября 2024 года 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 строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации, финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций составил 88 091 млн рублей (31 декабря 2023 года: 48 818 млн рублей).



18. Облигации выпущенные (продолжение)

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

Обязательство/Тип ставки	30 сентября 2024 года (не аудировано)			31 декабря 2023 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2024 - 2026	151 484	8,0 - 18,5	2024 - 2026	176 701	8,0 - 10,0
		151 484			176 701	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	31 962	8,7 - 19,4	2027 - 2050	47 967	8,0 - 15,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2026 - 2033	5	14,1 - 17,1	2026 - 2033	191	10,5 - 13,1
		31 967			48 158	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	212 240	19,5 - 20,3	2025 - 2027	100 945	16,6 - 17,4
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 437	20,0	2028	5 630	14,5
		217 677			106 575	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 110 823	Расчетная	2031 - 2051	812 453	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	530 520	5,2 - 11,5	2029 - 2051	528 746	5,2 - 11,5
		1 641 343			1 341 199	
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	14	Расчетная	2029	14	Расчетная
		14			14	
Итого облигации выпущенные		2 042 485			1 672 647	

19. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	30 сентября 2024 года (не аудировано)			31 декабря 2023 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Прочие кредиты и займы полученные	2024 - 2031	11 803	4,0 - 17,4	2024 - 2026	10 930	4,0 - 13,5
Займы, обеспеченные залладными	2025 - 2031	10 003	0,5	2025 - 2031	9 205	0,5
Кредиты полученные	2048	5 569	4,3	2048	5 523	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2024 - 2071	2 247	5,0 - 20,7	2024 - 2068	2 763	5,0 - 18,2
		29 622			28 421	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2048	19 407	5,3	2048	19 288	5,3
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033	1 911	13,0	2033	2 062	13,0
		21 318			21 350	
Итого прочие заемные средства		50 940			49 771	

19. Прочие заемные средства (продолжение)

По состоянию на 30 сентября 2024 года займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей обеспечены залоговыми средствами стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 7 431 млн рублей (31 декабря 2023 года: 10 255 млн рублей) (примечание 13), а также облигациями, которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 9 255 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 820 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года кредиты полученные предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках Программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества.

По состоянию на 30 сентября 2024 года Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 3 929 млн рублей (31 декабря 2023 года: 100 млн рублей).

20. Оценочные обязательства

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года и 30 сентября 2023 года:

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание/ (восстанов- ление)</i>	<i>Списание и использо- вание</i>	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера				
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 условным обязательствам кредитного характера	5 829	1 222	-	7 051
Резервы по прочим видам деятельности				
Резервы по гарантийным обязательствам	165	82	(100)	147
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	56	(13)	-	43
Итого резервы по прочим видам деятельности	221	69	(100)	190
Прочие резервы				
Гарантии исполнения обязательств	8 414	5 465	-	13 879
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	193	(2)	(27)	164
Обязательства по судебным искам	67	118	(132)	53
Прочие оценочные обязательства	1 171	50	(92)	1 129
Итого прочие резервы	9 845	5 631	(251)	15 225
Итого оценочные обязательства	15 895	6 922	(351)	22 466



20. Оценочные обязательства (продолжение)

	1 января 2023 года	(Восстанов- ление)/ создание	Списание и использо- вание	Прочие изменения	30 сентября 2023 года (не аудировано)
Резервы по условным обязательствам кредитного характера					
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 121	1 842	-	15	5 978
Финансовые гарантии	404	10	-	-	414
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 394	(707)	-	613	1 300
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	5 919	1 145	-	628	7 692
Резервы по гарантийным обязательствам	86	83	(69)	-	100
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	42	(22)	(8)	-	12
Итого резервы по прочим видам деятельности	128	61	(77)	-	112
Прочие резервы					
Гарантии исполнения обязательств	7 586	1 948	-	(1 471)	8 063
Обязательства по судебным искам	249	132	(112)	-	269
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков- арендаторов	152	-	-	-	152
Прочие оценочные обязательства	1 007	(45)	(85)	-	877
Итого прочие резервы	8 994	2 035	(197)	(1 471)	9 361
Итого оценочные обязательства	15 041	3 241	(274)	(843)	17 165

Резервы по гарантийным обязательствам относятся к договорам реализации инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг.

По состоянию на 30 сентября 2024 года в составе прочих оценочных обязательств отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 757 млн рублей (31 декабря 2023 года: 757 млн рублей).

21. Прочие обязательства

	30 сентября 2024 года (не аудировано)	31 декабря 2023 года
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	10 305	9 548
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	5 120	4 905
Производные финансовые обязательства	4 078	3 941
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	3 173	3 912
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	1 760	988
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	1 441	478
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	830	753
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	385	250
Прочее	1 775	1 199
Итого прочие финансовые обязательства	28 867	25 974
Прочие нефинансовые обязательства		
Авансы полученные	3 645	3 101
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	1 931	1 638
Социальные взносы	1 306	1 108
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	574	749
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	156	198
Прочее	233	68
Итого прочие нефинансовые обязательства	7 845	6 862
Итого прочие обязательства	36 712	32 836

21. Прочие обязательства (продолжение)

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

Обязательства по обратной поставке ценных бумаг представляют собой обязательства, возникшие в результате продажи облигаций, полученных по сделкам обратного «репо» (примечание 10).

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.

	30 сентября 2024 года (не аудировано)			31 декабря 2023 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
Процентный СВОП	135 488	225	3 932	175 235	408	3 941
Фьючерс	12 338	-	-	20 164	-	-
Опцион	52 254	171	-	1 858	102	-
Прочее	29 447	507	146	-	-	-
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	229 527	903	4 078	197 257	510	3 941

22. Капитал

По состоянию на 30 сентября 2024 года акционерный капитал ДОМ.РФ состоит из 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2023 года: 161 782 668 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2023 года: 1 400 рублей). По состоянию на 30 сентября 2024 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2023 года: 270 млн рублей).

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

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.

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.

22. Капитал (продолжение)

Ниже приведены значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 года № 1680 «О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере».

	30 сентября 2024 года (не аудировано)	31 декабря 2023 года
Капитал 1-го уровня	295 281	268 607
Капитал 2-го уровня	60 253	49 640
Итого Капитал	355 534	318 247
Активы, взвешенные с учетом риска	2 542 968	1 975 536
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	14,0%	16,1%
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	18,3%	18,7%
Финансовый рычаг (Н3)	6,8%	7,6%

23. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 30 сентября 2024 года (не аудировано):

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 256 758	(4 966)	5 251 792
Финансовые гарантии	23 180	(85)	23 095
Прочие неиспользованные кредитные линии	418 008	(2 000)	416 008
Итого обязательства кредитного характера	5 697 946	(7 051)	5 690 895
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	161 319	(13 879)	147 440
Аккредитивы	18 257	-	18 257
Итого прочие обязательства	179 576	(13 879)	165 697
Итого договорные и условные обязательства	5 877 522	(20 930)	5 856 592

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 598 218	(4 252)	4 593 966
Финансовые гарантии	16 889	(169)	16 720
Прочие неиспользованные кредитные линии	350 793	(1 408)	349 385
Итого обязательства кредитного характера	4 965 900	(5 829)	4 960 071
Прочие обязательства			
Гарантии исполнения обязательств	81 967	(8 414)	73 553
Аккредитивы	46 173	-	46 173
Итого прочие обязательства	128 140	(8 414)	119 726
Итого договорные и условные обязательства	5 094 040	(14 243)	5 079 797

Гарантии выданные представляют собой безотзывные обязательства Группы осуществить платежи в случае невыполнения клиентом своих обязательств перед третьими лицами. Портфель гарантий представлен финансовыми гарантиями и гарантиями исполнения обязательств.

23. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Финансовая гарантия – договор, согласно которому выпустившая его сторона обязана произвести определенные выплаты контрагенту для возмещения убытка, понесенного последним в результате того, что указанный в договоре должник не смог совершить платеж в сроки, установленные первоначальными или пересмотренными условиями долгового инструмента. Финансовые гарантии подвержены такому же кредитному риску, как и кредиты.

Гарантии исполнения обязательств – это договоры, предусматривающие получение компенсации, если вторая сторона по договору не выполнит предусмотренную договором обязанность.

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
Итого на 30 сентября	2 097	4 571	383	7 051

23. 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 2023 года:

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано)</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 866	2 123	132	4 121
Перевод в стадию 1	605	(605)	-	-
Перевод в стадию 2	(409)	409	-	-
Перевод в стадию 3	(5)	(353)	358	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	1 085	699	17	1 801
Прочие изменения	(845)	917	(31)	41
Прочие изменения	15	-	-	15
На 30 сентября	2 312	3 190	476	5 978
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	396	997	1	1 394
Перевод в стадию 1	93	(92)	(1)	-
Перевод в стадию 2	(121)	121	-	-
Новые созданные обязательства	402	2	-	404
Прочее восстановление резервов	(200)	(911)	-	(1 111)
Прочие изменения	24	589	-	613
На 30 сентября	594	706	-	1 300
Финансовые гарантии				
На 1 января	124	-	280	404
Перевод в стадию 2	(14)	14	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	18	6	-	24
Прочие изменения	(108)	94	-	(14)
На 30 сентября	20	114	280	414
Итого на 30 сентября	2 926	4 010	756	7 692

Судебные разбирательства

По состоянию на 30 сентября 2024 года Группе предъявлены три судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей, с общей суммой компенсации 540 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков не является высокой. По одному иску из вышеуказанных на сумму компенсации 117 млн рублей решением суда от 16 октября 2024 в удовлетворении требований истца было отказано.

23. 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 частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогооблагаемой 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. Также с 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента не подлежат налогообложению, Группе необходимо 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.

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 2024 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.

24. Информация по сегментам

Сегмент – это компонент бизнес-деятельности Группы ДОМ.РФ, генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются руководящим составом Группы ДОМ.РФ, 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:

24. 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 жильё	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ, 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 на Дальнем Востоке.
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. 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	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность компаний Группы, а также деятельность для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов.
Межсегментные операции	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 отчета о финансовом положении и 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, выручка от операций с которыми превышает 10% от общей суммы выручки от операций с внешними клиентами.



24. 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	76 535	10 878	(9 596)	419 831
Процентные расходы	(102 921)	(124 835)	-	-	(42 988)	(67 768)	(386)	11 003	(327 895)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>25 345</i>	<i>1 924</i>	<i>6 399</i>	<i>(398)</i>	<i>(22 457)</i>	<i>(619)</i>	<i>(10 194)</i>	-	-
Чистые процентные доходы	52 118	13 563	7 300	952	8 150	8 148	298	1 407	91 936
(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	-	-	-	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/(убыток) по прочим видам деятельности	36	-	-	-	159	-	1 452	(167)	1 480
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 711)	(650)	(253)	(570)	556	8 098	(507)	76	(4 961)
Операционные доходы	34 519	12 101	9 587	10 932	9 408	13 964	1 414	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	25 348	7 047	8 679	9 650	157	12 904	(3 377)	3 250	63 658
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(5 166)</i>	<i>(1 409)</i>	<i>(1 736)</i>	<i>210</i>	<i>2</i>	<i>(1 464)</i>	<i>3 955</i>	-	<i>(5 608)</i>
Чистая прибыль	20 182	5 638	6 943	9 860	159	11 440	578	3 250	58 050



24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 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	58 949	76 531	806	885	28 515	24 124	2 991	(7 287)	185 514
Процентные расходы	(26 461)	(67 604)	-	-	(12 142)	(33 312)	(321)	7 029	(132 811)
<i>Межсегментные (расходы)/ доходы</i>	(2 202)	1 032	1 059	(74)	(10 664)	13 361	(2 512)	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	30 286	9 959	1 865	811	5 709	4 173	158	(258)	52 703
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(6 220)	(93)	(16)	-	(168)	250	(94)	(2)	(6 343)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	7 274	-	-	-	-	7 274
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	1 110	363	-	-	-	(1)	1 472
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	3 137	-	-	-	794	42	306	(27)	4 252
(Убыток)/доход по прочим видам деятельности	(193)	-	-	-	173	-	731	(192)	519
Прочие операционные (расходы)/доходы	(10 091)	(469)	(102)	(27)	1 111	15 244	(393)	(957)	4 316
Операционные доходы/(расходы)	16 919	9 397	2 857	8 421	7 619	19 709	708	(1 437)	64 193
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(7 298)	(3 603)	(699)	(1 054)	(6 649)	(866)	(3 914)	185	(23 898)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	9 621	5 794	2 158	7 367	970	18 843	(3 206)	(1 252)	40 295
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(1 881)</i>	<i>(1 073)</i>	<i>(412)</i>	<i>150</i>	<i>(95)</i>	<i>(3 584)</i>	<i>3 293</i>	<i>23</i>	<i>(3 579)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	7 740	4 721	1 746	7 517	875	15 259	87	(1 229)	36 716



24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 сентября 2024 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	-	53 299	-	4 101	1 878	645 758	2 309	(10 142)	697 203
Ипотечные активы	2 115	1 676 461	-	-	651 330	80 000	-	(76 346)	2 333 560
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 372 280	-	10 180	-	-	-	-	(1 080)	1 381 380
Прочие кредиты клиентам	288 881	-	257	-	11 939	-	94 449	(1 080)	394 446
Инвестиционные ценные бумаги	2 667	-	-	-	-	131 771	1	-	134 439
Инвестиционная недвижимость	-	-	107 766	2 296	-	-	11	-	110 073
Основные средства и нематериальные активы	4 716	399	809	161	6 907	427	4 273	-	17 692
Прочие активы	10 262	3 970	353	13 774	1 038	750	41 077	(26)	71 198
Итого активы	1 680 921	1 734 129	119 365	20 332	673 092	858 706	142 120	(88 674)	5 139 991
Прочие заемные средства	9 140	12	(8)	22	1 150	36 929	5 953	(2 258)	50 940
Облигации выпущенные	-	1 733 917	-	-	1 035	401 143	-	(93 610)	2 042 485
Средства клиентов	1 793 999	-	-	-	492 187	159 201	50	(10 143)	2 435 294
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	182 782	-	-	182 782
Оценочные обязательства	20 727	-	-	210	28	1	1 513	(13)	22 466
Прочие обязательства	4 468	5 563	1 513	1 296	1 855	13 333	12 916	(145)	40 799
Итого обязательства	1 828 334	1 739 492	1 505	1 528	496 255	793 389	20 432	(106 169)	4 774 766



24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 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	-	45 322	709	4 730	1 984	636 633	2 524	(12 334)	679 568
Ипотечные активы	2 195	1 397 516	-	-	483 266	98 524	3	(97 468)	1 884 036
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 032 914	-	10 733	-	-	-	(4)	(3 471)	1 040 172
Прочие кредиты клиентам	149 956	-	-	-	10 876	-	75 519	(1 281)	235 070
Инвестиционные ценные бумаги	2 768	-	-	-	-	101 315	-	-	104 083
Инвестиционная недвижимость	-	-	66 174	1 241	-	-	8	400	67 823
Основные средства и нематериальные активы	5 051	161	306	503	6 439	374	4 956	-	17 790
Прочие активы	9 818	2 409	125	15 292	1 194	645	31 345	(81)	60 747
Итого активы	1 202 702	1 445 408	78 047	21 766	503 759	837 491	114 351	(114 235)	4 089 289
Прочие заемные средства	10 075	6	13	39	1 273	36 149	4 202	(1 986)	49 771
Облигации выпущенные	-	1 444 831	-	-	1 392	331 448	-	(105 024)	1 672 647
Средства клиентов	1 292 661	-	-	-	357 960	126 963	7	(12 091)	1 765 500
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	221 845	-	-	221 845
Оценочные обязательства	14 131	-	-	190	33	1	1 542	(2)	15 895
Прочие обязательства	4 205	4 451	3 597	898	2 242	11 478	11 503	(2 767)	35 607
Итого обязательства	1 321 072	1 449 288	3 610	1 127	362 900	727 884	17 254	(121 870)	3 761 265

25. 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

По итогам 9 месяцев 2024 года российская экономика, по оценке Минэкономразвития России, выросла на 4,0% к соответствующему периоду 2023 года. Поддержку экономике в этот период оказал внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Инвестиции в основной капитал за первое полугодие выросли на 10,9% к аналогичному периоду 2023 года. Потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) в январе – сентябре 2024 года в годовом сопоставлении выросла на 6,8%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (+18,1% в номинальном выражении и +9,1% в реальном в январе – августе 2024 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,6% в январе - сентябре 2024 года с поправкой на сезонность).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция в годовом выражении в январе – сентябре 2024 года находилась выше цели Банка России в 4%. По итогам сентября годовая инфляция составила 8,6%. С учетом сохраняющихся проинфляционных рисков Банк России в третьем квартале дважды повысил ключевую ставку в общей сложности на 3 п.п. до 19%. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 5,7 п.п. до 17,5% на 30 сентября 2024. На заседании 25 октября 2024 года Банк России повысил ключевую ставку еще на 2 п.п. до 21% – максимум за весь период таргетирования инфляции.

Рынок ипотечного кредитования

По итогам 9 месяцев 2024 года, по данным Банка России, банки выдали 1,062,4 тыс. ипотечных кредитов (-26,7% к январю - сентябрю 2023 года) на 3 955,7 млрд рублей (-28,0%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 373,9 тысяч кредитов (-16,6%) на 1 941,2 млрд рублей (-12,0%). Сдерживающее влияние на выдачу ипотеки оказали высокие рыночные ставки и завершение «Льготной ипотеки» в июле 2024 года. В то же время рынок поддержали остальные программы льготной ипотеки («Семейная», «Дальневосточная и Арктическая», «IT-ипотека»), ставки по которым не превышали 6%, а также высокий рост доходов населения и распространение ипотечных программ от застройщиков.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – сентябре 2024 года оставалась низкой (6,2%, +0,4 п.п. к январю – сентябрю 2023 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье (преимущественно рыночный сегмент) увеличилась до 11,1% (+1,1 п.п.) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но остается существенно ниже рыночных ставок предложения (17-22%, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что связано в том числе с распространением банковских программ по снижению ипотечной ставки за комиссию.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования), по данным Банка России, выросла до 19 806 млрд рублей на 01.10.2024 (+15,8% с 01.10.2023). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 сентября 2024 года раскрыта в примечании 26. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 13.

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

Рынок жилья и строительства

В январе – сентябре 2024 года, по данным Росстата, введено 81,1 млн кв. м жилья (+1,8% к январю – сентябрю 2023 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 25,7 млн кв. м (-18,9% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 15,4% до 55,4 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода превысила 68%.

По данным Банка России, на 01.09.2024 в 83 регионах России застройщиками заключено 10,9 тысяч кредитных договоров (+29,8% к 01.09.2023) на сумму 19,4 трлн рублей (+29,3%), из них застройщики использовали 7,9 трлн рублей (+35,8%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 093,9 тысячи (+29,6%). По состоянию на 01.09.2024 по завершенным в 82 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто более 1,7 млн таких счетов (+58,5%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 78,3% до 9,1 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 01.09.2024 составили 6,9 трлн рублей (+38,1% к 01.09.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 7,4% на 01.09.2024 с 5,3% на 01.09.2023, что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности. При этом покрытие задолженности по проектному финансированию средствами участников долевого строительства увеличилось до 85% на 01.09.2024 с 82% на 01.09.2023. Текущий уровень ставок и покрытия является приемлемым с точки зрения модели проектного финансирования.

26. 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.

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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.



26. 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 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприв- анный (расход)/ доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	398 432	398 432	398 432	-
Инвестиционные ценные бумаги	93 024	40 602	424	134 050	134 050	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	110 073	110 073	110 073	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 182	1 182	1 182	-
Прочие финансовые активы	-	289	614	903	903	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	3 749	684 111	-	687 860	687 860	-
Средства в финансовых учреждениях	-	9 343	-	9 343	9 343	-
Инвестиционные ценные бумаги	389	-	-	389	389	-
Кредиты, предоставленные клиентам	-	-	3 443 760	3 443 760	3 710 954	(267 194)
Прочие финансовые активы	-	-	37 766	37 766	37 766	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 сентября 2024 года (не аудировано)						
	97 162	734 345	3 992 251	4 823 758	5 090 952	(267 194)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	10 305	330	3 748	14 383	14 383	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	182 782	-	182 782	182 782	-
Средства клиентов	-	-	2 410 056	2 410 056	2 435 294	25 238
Облигации выпущенные	234 890	257 501	1 291 216	1 783 607	2 042 485	258 878
Прочие заемные средства	1 769	40 222	-	41 991	50 940	8 949
Прочие финансовые обязательства	-	-	14 484	14 484	14 484	-
Итого финансовые обязательства на 30 сентября 2024 года (не аудировано)						
	246 964	480 835	3 719 504	4 447 303	4 740 368	293 065



26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприв- анный (расход)/ доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	291 767	291 767	291 767	-
Инвестиционные ценные бумаги	88 719	14 765	599	104 083	104 083	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	67 823	67 823	67 823	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 149	1 149	1 149	-
Прочие финансовые активы	-	479	32	511	511	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 192	667 167	-	671 359	671 359	-
Средства в финансовых учреждениях	-	8 209	-	8 209	8 209	-
Кредиты, предоставленные клиентам	-	-	2 791 630	2 791 630	2 867 511	(75 881)
Прочие финансовые активы	-	-	29 766	29 766	29 766	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2023 года	92 911	690 620	3 182 766	3 966 297	4 042 178	(75 881)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	9 547	63	3 879	13 489	13 489	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	221 845	-	221 845	221 845	-
Средства клиентов	-	-	1 764 045	1 764 045	1 765 500	1 455
Облигации выпущенные	129 199	297 474	1 154 202	1 580 875	1 672 647	91 772
Прочие заемные средства	2 081	45 789	-	47 870	49 771	1 901
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 485	12 485	12 485	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2023 года	140 827	565 171	2 934 611	3 640 609	3 735 737	95 128

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	<i>30 сентября 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	25 284	6 613
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	1 918	1 326

26. 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, за исключением выданных в рамках программ субсидирования ипотеки, 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.

Справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках программ субсидирования ипотеки, определяется на основании модели. В модели фактическая надбавка к ключевой ставке по кредиту соотносится с требуемой рыночной надбавкой к ключевой ставке по выпускам ипотечных ценных бумаг компании Группы с плавающей ставкой купона.

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:



26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<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 недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2024 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491
Выдача/приобретение	156	-	169 005	40 843	177	210 181
Погашение/выбытие	(543)	(77)	(90 526)	(408)	-	(91 554)
Перевод из Уровня 3	-	(57)	-	-	-	(57)
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	14	33 451	-	-	33 465
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	1 100	14	(5 265)	1 815	-	(2 336)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(69)	-	-	(115)	(184)
Амортизация, отраженная в отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(29)	(29)
30 сентября 2024 года (не аудировано)	(3 134)	424	398 432	110 073	1 182	506 977

	<i>Производные финансовые обязательства</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недвижимость</i>	<i>Офисная недвижимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2023 года	(3 288)	5 431	156 771	44 145	1 426	204 485
Выдача/приобретение	(788)	229	149 083	1 602	109	150 235
Погашение/выбытие	1 918	(2 134)	(45 187)	(85)	-	(45 488)
Перевод из Уровня 3	-	(1 438)	-	-	-	(1 438)
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	74	13 654	-	-	13 728
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	1 037	883	(7 506)	20	-	(5 566)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(82)	-	-	(54)	(136)
Амортизация, отраженная в отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(34)	(34)
30 сентября 2023 года (не аудировано)	(1 121)	2 963	266 815	45 682	1 447	315 786

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:



26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Инвестиционные ценные бумаги	424	Экспертный расчет	КБД	9,7% - 11,2% 1,3%-
Кредиты на финансирование жилищного строительства	386 789	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ ставка резерва	3,3%/0,8%- 64%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 227	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,8%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	9 141	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	20,3%-29,3%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	275	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	21,7- 26,6%/28,7- 76,5%
Прочие финансовые активы (процентный СВОП/опцион)	109	Дисконтированные потоки/Экспертный расчет	Кредитный спред/Прогнозная ставка	3,17%/17,90%- 20,25% 93,22 руб., 104,17 руб.
Прочие финансовые активы (прочие производные финансовые инструменты)	505	Экспертный расчет	Прогнозный курс доллара, евро/ рублевая ставка	/18,73% - 19,65%
Инвестиционная недвижимость	110 073	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,4 - 19,1/117 - 496 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства (процентный СВОП)	(3 748)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	3,2%

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционных ценных бумаг

	Кредитный спред			
	-1%	-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-	430	430	430
	-	426	424	426
	+1%	426	426	426

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

	Вероятность дефолта			
	+1,5%	-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования	-	387 280	384 928	377 855
	-	400 649	398 157	390 556
	-1,5%	415 167	412 543	404 346

	Размер покрытия требований имуществом заемщика			
	+1.5%	-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	-	232	271	310
	-	236	275	315
	-1.5%	239	279	319

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых обязательств

	Кредитный спред			
	-1%	-1%	-	+1%
КБД	-	(3 323)	(3 274)	(3 226)
	-	(3 754)	(3 699)	(3 639)
	+1%	(3 989)	(3 924)	(3 862)

	Изменение ставки			
	5%	-1%	-	+1%
Обменный курс	-	359	345	332
	-	738	505	710
	-5%	1 117	1 103	1 089

	Изменение кривой			
	-1%	-1%	-	+1%
Прогнозная ставка		6	60	113

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	<i>Стоимость реализации апартаментов/квартир</i>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	58 163	62 874	67 585
	-	58 906	63 700	68 496
	-1,5%	59 694	64 578	69 462
	<i>Ставка аренды</i>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 406	1 459	1 512
	-	1 427	1 482	1 537
	-1,5%	1 449	1 506	1 562

27. 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.

Группа в процессе своей ежедневной деятельности совершает со связанными сторонами 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 и прочие, включая операции по продаже/покупке ценных бумаг.

Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченных кредитов от Банка России, 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 19).



27. 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 2024 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
Контрагент 1	43 061	496 466	-	-	-	18	-	-	-
Контрагент 2	304 402	-	-	667	-	8 242	-	216	-
Контрагент 3	183 218	-	-	3	47 860	16 725	-	10 307	-
Контрагент 4	141 733	-	5	-	1 578	1 666	-	-	-
Контрагент 5	51	-	-	-	116 060	-	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	104 314	-	-
Контрагент 7	-	38 565	-	-	-	-	31 092	-	20 802
Контрагент 8	-	-	70 618	17 589	-	-	-	-	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	58 368	-	-
Контрагент 10	-	-	-	-	-	-	44 744	-	-
Контрагент 11	-	29 064	-	-	-	-	5 731	-	-
Контрагент 12	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 13	-	-	-	73	-	-	25 540	-	-
Контрагент 14	-	-	-	-	-	24 975	-	-	-
Контрагент 15	-	7 323	-	47	-	-	1 658	9	12 943
Контрагент 16	-	-	-	-	-	-	21 946	-	-
Контрагент 17	-	-	-	-	-	-	20 000	-	-
Контрагент 18	-	1 564	-	23	-	-	308	4	16 884
Контрагент 19	-	20	-	2	-	-	1	-	18 191
Контрагент 20	-	-	-	48	-	-	15 216	58	-

27. 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 2023 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
Контрагент 1	44 549	425 476	-	249	-	181	-	517	-
Контрагент 2	176 559	-	-	-	-	8 902	-	-	-
Контрагент 3	301 199	-	-	121	129 600	-	-	9 571	-
Контрагент 4	104 027	-	5	19	-	1 867	-	11	-
Контрагент 5	-	-	-	-	51 975	-	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	48 623	-	-
Контрагент 7	-	414	-	-	-	-	35 850	14	57 585
Контрагент 8	-	-	48 255	12 343	-	-	-	-	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	39 592	-	-
Контрагент 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 11	-	31 442	-	-	-	-	14 893	-	4 380
Контрагент 12	-	-	6 567	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 14	-	-	-	-	-	24 811	-	-	-
Контрагент 15	-	10 273	-	34	-	-	1 755	7	16 653
Контрагент 16	319	-	-	-	-	-	46 631	-	-
Контрагент 17	-	-	-	-	-	-	12 000	-	-
Контрагент 18	-	3 734	-	17	-	-	15	3	16 972
Контрагент 19	-	705	-	2	-	-	3	-	24 771
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 21	20 017	-	-	-	-	-	-	1	-
Контрагент 22	-	-	-	-	20 017	-	-	-	-
Контрагент 23	-	-	-	-	-	-	1	-	18 620
Контрагент 24	-	9 581	-	38	-	-	6 143	7	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года, включая заработную плату, переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 342 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года: 301 млн рублей). По состоянию на 30 сентября 2024 года и 31 декабря 2023 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ДОМ.РФ.

28. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 31 декабря 2023 года и за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года.

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		Реклассификации	После реклассификации
Доходы за вычетом расходов по производным и прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 325	(1 325)		-
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	-	3 090	3 090	3 090
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	135	(135)		-
Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов	448	(1 630)	(1 630)	(1 182)

В сравнительные данные обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках были внесены следующие изменения:

- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по производным и прочим финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» реклассифицированы в отдельные строки «(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам» и «Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов»;
- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью» реклассифицированы в строку «Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		Реклассификации	После реклассификации
Кредиты, предоставленные клиентам	-	3 159 278	3 159 278	3 159 278
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	1 883 024	(1 883 024)		-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 040 172	(1 040 172)		-
Прочие кредиты, займы и требования к клиентам	236 082	(236 082)		-

В сравнительные данные обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении были внесены следующие изменения:

- ▶ статьи «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц», «Финансирование арендного жилья и жилищного строительства», «Прочие кредиты и займы» были реклассифицированы в статью «Кредиты, предоставленные клиентам».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2023 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		Реклассификации	После реклассификации
Кредиты, предоставленные клиентам	-	(502 611)	(502 611)	(502 611)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(186 366)	186 366		-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(250 231)	250 231		-
Прочие кредиты и займы	(66 014)	66 014		-

28. Переклассификации (продолжение)

В сравнительные данные обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств были внесены следующие изменения:

- ▶ статьи «Ипотечное жилищное кредитование физических лиц», «Финансирование арендного жилья и жилищного строительства», «Прочие кредиты и займы» были реклассифицированы в статью «Кредиты, предоставленные клиентам».

29. События после отчетной даты

22 октября 2024 года ДОМ.РФ осуществило дополнительную эмиссию биржевых корпоративных облигаций номинальной стоимостью 101 000 млн рублей со сроком погашения в октябре 2026 года и плавающей ставкой купона.