



## **Акционерное общество «ДОМ.РФ»**

Обобщенная промежуточная  
консолидированная финансовая отчетность  
с заключением по результатам обзорной проверки

30 июня 2024 года

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

---

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	<b>Стр.</b>
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации	3
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	9
Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Изменения в учетной политике	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	13
6. Комиссионные доходы и расходы	15
7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	15
8. Административно-хозяйственные расходы	17
9. Налог на прибыль	17
10. Денежные средства и их эквиваленты	17
11. Средства в финансовых учреждениях	18
12. Инвестиционные ценные бумаги	19
13. Кредиты клиентам	20
14. Инвестиционная недвижимость	31
15. Прочие активы	33
16. Средства финансовых учреждений	35
17. Средства клиентов	35
18. Облигации выпущенные	36
19. Прочие заемные средства	38
20. Оценочные обязательства	38
21. Прочие обязательства	39
22. Капитал	40
23. Договорные и условные обязательства	41
24. Информация по сегментам	44
25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	50
26. Оценка справедливой стоимости	51
27. Операции со связанными сторонами	55
28. Переклассификации	58
29. События после отчетной даты	59

## **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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г., а также примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»).

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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.

### **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.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

### **Вывод**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация 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.

### **Прочие сведения**

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г., подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 8 августа 2024 г.

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

8 августа 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**

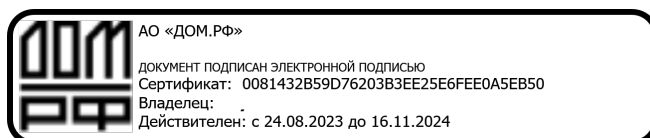
Наименование: АО «ДОМ.РФ»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

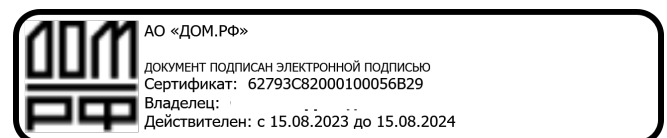
(в миллионах российских рублей)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)		
	Прим.	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		234 311	105 788	123 369	53 084
Прочие процентные доходы		20 198	7 721	10 955	4 349
Процентные расходы		(193 596)	(82 130)	(104 477)	(41 445)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(2 317)	(1 355)	(1 281)	(724)
<b>Чистые процентные доходы</b>	4	<b>58 596</b>	<b>30 024</b>	<b>28 566</b>	<b>15 264</b>
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(4 996)	(6 012)	(1 189)	(4 727)
<b>Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам</b>		<b>53 600</b>	<b>24 012</b>	<b>27 377</b>	<b>10 537</b>
Вознаграждение за выполнение функций агента	7	7 704	4 818	3 660	3 146
Расходы, связанные с выполнением функций агента		(502)	(943)	(208)	(458)
Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	14	2 654	956	1 949	596
Комиссионные доходы	6	3 694	2 873	2 047	1 662
Комиссионные расходы	6	(495)	(258)	(288)	(164)
(Расходы)/доходы за вычетом доходов/(расходов) от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов		(32)	12 860	(238)	12 798
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам		401	69	95	93
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(6 054)	(2 390)	(3 471)	(107)
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	15	52	64	44	49
Восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки	5	217	(481)	112	659
(Создание)/восстановление прочих резервов	5	(4 204)	456	(2 056)	785
Прочие доходы за вычетом прочих расходов		290	185	(12)	(6)
<b>Непроцентные доходы</b>		<b>3 725</b>	<b>18 209</b>	<b>1 634</b>	<b>19 053</b>
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		9 068	6 187	5 150	3 924
Расходы по прочим видам деятельности		(8 234)	(6 129)	(4 856)	(3 684)
<b>Доход по прочим видам деятельности</b>	7	<b>834</b>	<b>58</b>	<b>294</b>	<b>240</b>
<b>Операционные доходы</b>		<b>58 159</b>	<b>42 279</b>	<b>29 305</b>	<b>29 830</b>
Административно-хозяйственные расходы	8	(19 019)	(14 015)	(9 630)	(7 231)
Амортизация		(1 987)	(1 602)	(1 005)	(796)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>37 153</b>	<b>26 662</b>	<b>18 670</b>	<b>21 803</b>
Расход по налогу на прибыль	9	(3 088)	(1 477)	(1 297)	(1 693)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>34 065</b>	<b>25 185</b>	<b>17 373</b>	<b>20 110</b>
Чистая прибыль, приходящаяся на:					
Акционера АО «ДОМ.РФ»		33 984	25 157	17 345	20 074
Неконтрольные доли участия		81	28	28	36

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была одобрена к выпуску 8 августа 2024 года.



Генеральный директор



Финансовый директор

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



## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
<b>Чистая прибыль</b>	<b>34 065</b>	<b>25 185</b>	<b>17 373</b>	<b>20 110</b>
Нереализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(1 732)	(1 387)	(1 550)	(595)
Реализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	119	54	100	(12)
<b>Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>	<b>(1 613)</b>	<b>(1 333)</b>	<b>(1 450)</b>	<b>(607)</b>
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	(24)	(3)	-	4
<b>Итого прочий совокупный (убыток)/доход, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>	<b>(24)</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Общий совокупный доход</b>	<b>32 428</b>	<b>23 849</b>	<b>15 923</b>	<b>19 507</b>
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционера АО «ДОМ.РФ»	32 347	23 821	15 895	19 471
Неконтрольные доли участия	81	28	28	36

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		<b>30 июня 2024 года</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
	<b>Прим.</b>	<b>(не аудировано)</b>	
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	10	638 871	671 359
Средства в финансовых учреждениях	11	24 316	8 209
Инвестиционные ценные бумаги	12	116 304	104 083
- в том числе заложенные по договорам «репо»		6 034	6 117
Кредиты, предоставленные клиентам	13	3 658 167	3 159 278
Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия		116	118
Инвестиционная недвижимость	14	84 648	67 823
Основные средства и нематериальные активы		17 420	17 790
Требования по текущему налогу на прибыль		2 581	1 336
Отложенные налоговые активы		6 189	6 177
Прочие активы	15	48 641	53 116
<b>Итого активы</b>		<b>4 597 253</b>	<b>4 089 289</b>
<b>Обязательства</b>			
Средства финансовых учреждений	16	133 637	221 845
Средства клиентов	17	2 290 405	1 765 500
Облигации выпущенные	18	1 699 817	1 672 647
Прочие заемные средства	19	50 974	49 771
Оценочные обязательства	20	19 211	15 895
Обязательства по текущему налогу на прибыль		45	174
Отложенные налоговые обязательства		2 639	2 185
Прочие обязательства	21	56 991	33 248
<b>Итого обязательства</b>		<b>4 253 719</b>	<b>3 761 265</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал	22	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(2 440)	(827)
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		625	649
Нераспределенная прибыль		118 136	101 070
<b>Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»</b>		<b>343 087</b>	<b>327 658</b>
Неконтрольные доли участия		447	366
<b>Итого собственные средства</b>		<b>343 534</b>	<b>328 024</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>4 597 253</b>	<b>4 089 289</b>

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

(в миллионах российских рублей)

	<b>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</b>	
	<b>2024 года</b>	<b>2023 года</b>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Проценты полученные	201 101	90 251
Проценты уплаченные	(180 951)	(82 470)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(2 141)	(1 275)
Комиссии полученные	2 633	2 625
Комиссии уплаченные	(542)	(214)
Доходы/(расходы) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные/(уплаченные)	1 136	(200)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	9 748	7 381
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(11 097)	(7 531)
Доходы, связанные с деятельностью агента, полученные	9 488	5 536
Расходы, связанные с деятельностью агента, уплаченные	(1 678)	(843)
Прочие полученные операционные доходы/(расходы)	3 424	(567)
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(17 488)	(14 250)
Налог на прибыль уплаченный	(3 947)	(3 389)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>9 686</b>	<b>(4 946)</b>
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	(15 283)	(2 440)
Кредиты, предоставленные клиентам	(461 515)	(167 299)
Прочие активы	7 811	7 753
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	521 486	113 784
Средства финансовых учреждений	(89 429)	(216 970)
Оценочные обязательства	(161)	(87)
Прочие обязательства	4 959	1 827
<b>Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности</b>	<b>(22 446)</b>	<b>(268 378)</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(33 541)	(59 627)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	10 965	31 471
Приобретение инвестиционной недвижимости	(16 155)	(519)
Реализация инвестиционной недвижимости	396	55
Дивиденды полученные	-	50
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(1 223)	(735)
<b>Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности</b>	<b>(39 558)</b>	<b>(29 305)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Размещение облигаций	162 063	76 925
Выкуп и погашение облигаций	(131 658)	(115 996)
Получение прочих заемных средств	1 803	7 300
Погашение прочих заемных средств	(1 008)	(1 115)
Выпуск акций	-	87 000
<b>Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности</b>	<b>31 200</b>	<b>54 114</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(1 568)	3 486
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(116)	(100)
<b>Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(32 488)</b>	<b>(240 183)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	671 359	536 527
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>	<b>638 871</b>	<b>296 344</b>

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

## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2023 года</b>	<b>139 766</b>	<b>(348)</b>	<b>425</b>	<b>76 967</b>	<b>216 810</b>	<b>259</b>	<b>217 069</b>
Чистая прибыль	-	-	-	25 157	25 157	28	25 185
Прочий совокупный убыток	-	(1 333)	(3)	-	(1 336)	-	(1 336)
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>-</b>	<b>(1 333)</b>	<b>(3)</b>	<b>25 157</b>	<b>23 821</b>	<b>28</b>	<b>23 849</b>
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
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2023 года (не аудировано)</b>	<b>226 766</b>	<b>(1 681)</b>	<b>422</b>	<b>85 065</b>	<b>310 572</b>	<b>287</b>	<b>310 859</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года</b>	<b>226 766</b>	<b>(827)</b>	<b>649</b>	<b>101 070</b>	<b>327 658</b>	<b>366</b>	<b>328 024</b>
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	55	55	-	55
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2024 года</b>	<b>226 766</b>	<b>(827)</b>	<b>649</b>	<b>101 125</b>	<b>327 713</b>	<b>366</b>	<b>328 079</b>
Чистая прибыль	-	-	-	33 984	33 984	81	34 065
Прочий совокупный убыток	-	(1 613)	(24)	-	(1 637)	-	(1 637)
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>-</b>	<b>(1 613)</b>	<b>(24)</b>	<b>33 984</b>	<b>32 347</b>	<b>81</b>	<b>32 428</b>
Дивиденды	22	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	22	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Прочее	-	-	-	27	27	-	27
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>226 766</b>	<b>(2 440)</b>	<b>625</b>	<b>118 136</b>	<b>343 087</b>	<b>447</b>	<b>343 534</b>

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, для целей жилищного строительства;
- ▶ финансирование 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 июня 2024 года</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
АКРА	национальная	AAA	AAA
Эксперт РА	национальная	AAA	AAA

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

По состоянию на 30 июня 2024 года численность работников Группы составила 8 499 человек (31 декабря 2023 года: 8 297 человек).

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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 июня 2024 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года.

## 2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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 предусмотренную «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 ограниченных 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.
- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.

## 2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществление размещения 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 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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
<b>Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>				
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	109 275	46 390	58 546	24 165
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	84 959	48 610	43 163	23 628
Денежные средства и их эквиваленты	30 538	8 225	16 924	3 846
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	7 324	2 062	3 834	1 208
Средства в финансовых учреждениях	1 639	-	766	-
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента	576	501	136	237
<b>Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>	<b>234 311</b>	<b>105 788</b>	<b>123 369</b>	<b>53 084</b>
<b>Прочие процентные доходы</b>				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	20 198	7 721	10 955	4 349
<b>Итого прочие процентные доходы</b>	<b>20 198</b>	<b>7 721</b>	<b>10 955</b>	<b>4 349</b>
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>254 509</b>	<b>113 509</b>	<b>134 324</b>	<b>57 433</b>
<b>Процентные расходы</b>				
Средства клиентов	(92 549)	(25 913)	(52 114)	(14 021)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	(72 114)	(39 023)	(36 422)	(19 001)
Прочие неипотечные облигации	(19 552)	(12 098)	(10 626)	(6 311)
Средства финансовых учреждений	(6 501)	(2 043)	(3 859)	(574)
Прочие заемные средства	(2 750)	(2 978)	(1 391)	(1 473)
Субординированные займы	(130)	(75)	(65)	(65)
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(193 596)</b>	<b>(82 130)</b>	<b>(104 477)</b>	<b>(41 445)</b>
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(2 317)	(1 355)	(1 281)	(724)
<b>Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов</b>	<b>(195 913)</b>	<b>(83 485)</b>	<b>(105 758)</b>	<b>(42 169)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>58 596</b>	<b>30 024</b>	<b>28 566</b>	<b>15 264</b>

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	10	(116)	(100)	(90)	(122)
Средства в финансовых учреждениях	11	(15)	-	8	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	29	373	176	(121)
<b>Кредиты клиентам</b>					
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	250	(525)	965	(554)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(1 557)	(1 869)	(2)	(589)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	(3 473)	(3 861)	(2 198)	(3 188)
Прочие кредиты физическим лицам	13	(114)	(30)	(48)	(153)
<b>Итого кредиты клиентам</b>		<b>(4 894)</b>	<b>(6 285)</b>	<b>(1 283)</b>	<b>(4 484)</b>
<b>Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам</b>		<b>(4 996)</b>	<b>(6 012)</b>	<b>(1 189)</b>	<b>(4 727)</b>

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Оценочные обязательства кредитного характера	20	554	(519)	287	704
Прочие финансовые активы	15	(337)	38	(175)	(45)
<b>Итого восстановление/(создание) прочих резервов под кредитные убытки</b>		<b>217</b>	<b>(481)</b>	<b>112</b>	<b>659</b>

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Восстановление обесценения объектов нежилой недвижимости		7	29	1	80
Прочие нефинансовые активы	15	(65)	(29)	(23)	(179)
Прочие оценочные обязательства	20	(4 146)	456	(2 034)	884
<b>Итого (создание)/восстановление прочих резервов</b>		<b>(4 204)</b>	<b>456</b>	<b>(2 056)</b>	<b>785</b>



## 6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
<b>Комиссионные доходы</b>				
По выданным гарантиям	1 381	653	801	341
Банковское сопровождение	843	900	499	566
По агентским и аналогичным договорам	813	824	424	472
По расчетным операциям и переводам	285	231	155	109
Дистанционное банковское обслуживание	37	42	19	21
Прочие комиссионные доходы	335	223	149	153
<b>Итого комиссионные доходы</b>	<b>3 694</b>	<b>2 873</b>	<b>2 047</b>	<b>1 662</b>
<b>Комиссионные расходы</b>				
По переводам денежных средств	(243)	(127)	(147)	(76)
По брокерским и аналогичным договорам	(173)	(53)	(90)	(33)
По полученным гарантиям и поручительствам	(15)	(14)	(8)	(8)
Расчетно-кассовое обслуживание и ведение банковских счетов	(12)	(27)	(6)	(22)
Прочие комиссионные расходы	(52)	(37)	(37)	(25)
<b>Итого комиссионные расходы</b>	<b>(495)</b>	<b>(258)</b>	<b>(288)</b>	<b>(164)</b>
<b>Чистые комиссионные доходы</b>	<b>3 199</b>	<b>2 615</b>	<b>1 759</b>	<b>1 498</b>

## 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (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	6 242	4 150	2 776	2 908
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	774	97	462	12
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	608	480	357	212
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	80	91	65	14
<b>Итого вознаграждение за выполнение функций агента</b>	<b>7 704</b>	<b>4 818</b>	<b>3 660</b>	<b>3 146</b>

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

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (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	7 942	5 523	4 457
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	319	229	157	106
Прочие доходы	807	435	536	232
<b>Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности</b>	<b>9 068</b>	<b>6 187</b>	<b>5 150</b>	<b>3 924</b>
Себестоимость продаж инженерно-технологического оборудования и сопутствующих услуг	(7 025)	(5 270)	(4 049)	(3 211)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(227)	(207)	(116)	(109)
Прочие расходы	(982)	(652)	(691)	(364)
<b>Итого расходы по прочим видам деятельности</b>	<b>(8 234)</b>	<b>(6 129)</b>	<b>(4 856)</b>	<b>(3 684)</b>
<b>Итого доход/(расход) по прочим видам деятельности</b>	<b>834</b>	<b>58</b>	<b>294</b>	<b>240</b>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными со строительством ЖК 1 в размере 716 млн рублей и 932 млн рублей соответственно (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 435 млн рублей и 590 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 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 240	11 212
Активы по договорам (в составе прочих активов)	8 777	7 255
Доходы будущих периодов (в составе прочих обязательств)	(2 404)	(1 927)

По состоянию на 30 июня 2024 года ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 9 453 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(12 800)	(10 177)	(6 502)	(5 223)
Услуги сервисных агентов	(2 212)	(1 494)	(1 120)	(746)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 064)	(305)	(458)	(220)
Коммуникационные и информационные услуги	(900)	(574)	(551)	(281)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(465)	(389)	(226)	(232)
Комиссии за услуги депозитариев	(457)	(254)	(166)	(120)
Аренда и содержание помещений	(391)	(325)	(240)	(167)
Профессиональные услуги	(363)	(281)	(200)	(103)
Расходы на благотворительность	(7)	(19)	(6)	(17)
Прочие	(360)	(197)	(161)	(122)
<b>Итого административно-хозяйственные расходы</b>	<b>(19 019)</b>	<b>(14 015)</b>	<b>(9 630)</b>	<b>(7 231)</b>

## 9. Налог на прибыль

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (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	(2 573)	(1 374)	(1 065)	(528)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(515)	(103)	(232)	(1 165)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(3 088)</b>	<b>(1 477)</b>	<b>(1 297)</b>	<b>(1 693)</b>

## 10. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	284 608	312 449
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	276 938	296 125
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	73 322	56 299
Касса	4 282	4 192
Средства в клиринговых и брокерских организациях	32	2 489
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>639 182</b>	<b>671 554</b>
Резерв под кредитные убытки	(311)	(195)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>638 871</b>	<b>671 359</b>



## 10. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>85</b>	<b>110</b>	<b>195</b>
Создание/(восстановление) резервов	125	(9)	116
<b>На 30 июня</b>	<b>210</b>	<b>101</b>	<b>311</b>

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>47</b>	<b>1</b>	<b>48</b>
(Восстановление)/создание резервов	(21)	121	100
<b>На 30 июня</b>	<b>26</b>	<b>122</b>	<b>148</b>

## 11. Средства в финансовых учреждениях

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Срочные депозиты со сроком более трех месяцев	15 066	-
Регуляторные резервы	8 969	4 150
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	5 116	5 114
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	301	258
Прочие средства в финансовых учреждениях	28	27
Средства с ограниченным правом использования на расчетных счетах	-	31
Обратное «репо» со сроком погашения более трех месяцев	-	3 778
<b>Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>29 480</b>	<b>13 358</b>
Резерв под кредитные убытки	(5 164)	(5 149)
<b>Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>24 316</b>	<b>8 209</b>

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

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>9</b>	<b>5 140</b>	<b>5 149</b>
Создание резервов	15	-	15
<b>На 30 июня</b>	<b>24</b>	<b>5 140</b>	<b>5 164</b>



## 12. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
<b>Внутренний рейтинг</b>		
A1, A2, A3	74 978	70 947
B1, B2, B3	38 708	28 665
C1	2 618	4 471
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	<b>116 304</b>	<b>104 083</b>

## 13. Кредиты клиентам

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 295 973	2 867 511
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	362 194	291 767
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>3 658 167</b>	<b>3 159 278</b>

### Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	2 036 467	(17 951)	2 018 516
	<b>2 036 467</b>	<b>(17 951)</b>	<b>2 018 516</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	443	-	443
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	60	-	60
	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>			
Проектное финансирование жилищного строительства	920 818	(15 781)	905 037
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-отелей	7 930	(10)	7 920
	<b>928 748</b>	<b>(15 791)</b>	<b>912 957</b>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>			
Коммерческое кредитование	296 761	(18 087)	278 674
Инфраструктурные займы	65 909	(432)	65 477
Требования по аккредитивам	8 355	(134)	8 221
Прочие займы	460	(38)	422
	<b>371 485</b>	<b>(18 691)</b>	<b>352 794</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>			
Потребительские кредиты и прочее	14 016	(2 813)	11 203
Кредиты на покупку автомобиля	119	(119)	-
	<b>14 135</b>	<b>(2 932)</b>	<b>11 203</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>3 351 338</b>	<b>(55 365)</b>	<b>3 295 973</b>



### 13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 901 122	(18 098)	1 883 024
	<b>1 901 122</b>	<b>(18 098)</b>	<b>1 883 024</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>			
Выпущенные с баланса банка-оригинатора, не обремененные залогом	900	-	900
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	98	-	98
	<b>998</b>	<b>-</b>	<b>998</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>			
Проектное финансирование жилищного строительства	764 013	(13 726)	750 287
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 927	(17)	7 910
	<b>771 940</b>	<b>(13 743)</b>	<b>758 197</b>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>			
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
	<b>229 587</b>	<b>(15 185)</b>	<b>214 402</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>			
Потребительские кредиты и прочее	14 060	(3 170)	10 890
Кредиты на покупку автомобиля	253	(253)	-
	<b>14 313</b>	<b>(3 423)</b>	<b>10 890</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>2 917 960</b>	<b>(50 449)</b>	<b>2 867 511</b>



### 13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>6 979</b>	<b>3 912</b>	<b>7 207</b>	<b>18 098</b>
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 507	(1 402)	(105)	-
Перевод в стадию 2	(421)	683	(262)	-
Перевод в стадию 3	(28)	(506)	534	-
Новые созданные или приобретенные активы	728	150	63	941
Погашения	(160)	(116)	(409)	(685)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(3 350)	2 109	735	(506)
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	150	150
Списания	-	-	(90)	(90)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	43	43
<b>На 30 июня</b>	<b>5 255</b>	<b>4 830</b>	<b>7 866</b>	<b>17 951</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>1 653</b>	<b>7 119</b>	<b>4 971</b>	<b>13 743</b>
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	2 621	(2 614)	(7)	-
Перевод в стадию 2	(262)	262	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	513	830	429	1 772
Погашения	(87)	(313)	(48)	(448)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(2 472)	1 580	1 125	233
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	491	491
<b>На 30 июня</b>	<b>1 966</b>	<b>6 864</b>	<b>6 961</b>	<b>15 791</b>



### 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>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>1 866</b>	<b>3 221</b>	<b>10 098</b>	<b>-</b>	<b>15 185</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	586	(586)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(34)	34	-	-	-
Перевод в стадию 3	(20)	-	20	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 912	257	990	-	3 159
Погашения	(101)	(110)	(35)	-	(246)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(147)	469	238	-	560
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	33	-	33
<b>На 30 июня</b>	<b>4 062</b>	<b>3 285</b>	<b>11 344</b>	<b>-</b>	<b>18 691</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>462</b>	<b>58</b>	<b>2 849</b>	<b>54</b>	<b>3 423</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	9	(5)	(4)	-	-
Перевод в стадию 2	(3)	137	(134)	-	-
Перевод в стадию 3	(11)	(30)	41	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	126	3	3	-	132
Погашения	(24)	-	(18)	-	(42)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(54)	(96)	174	-	24
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	11	-	11
Списания	-	-	(187)	-	(187)
Реализация прав требований	-	-	(429)	-	(429)
<b>На 30 июня</b>	<b>505</b>	<b>67</b>	<b>2 306</b>	<b>54</b>	<b>2 932</b>
<b>Итого на 30 июня</b>	<b>11 788</b>	<b>15 046</b>	<b>28 477</b>	<b>54</b>	<b>55 365</b>



### 13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>4 655</b>	<b>3 386</b>	<b>6 627</b>	<b>14 668</b>
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 454	(1 227)	(227)	-
Перевод в стадию 2	(143)	364	(221)	-
Перевод в стадию 3	(14)	(224)	238	-
Новые созданные или приобретенные активы	738	99	51	888
Погашения	(163)	(290)	(407)	(860)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(2 343)	1 531	1 309	497
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	34	34
Списания	-	-	(318)	(318)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	54	54
<b>На 30 июня</b>	<b>4 184</b>	<b>3 639</b>	<b>7 140</b>	<b>14 963</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>3 203</b>	<b>2 741</b>	<b>444</b>	<b>6 388</b>
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	983	(983)	-	-
Перевод в стадию 2	(596)	596	-	-
Перевод в стадию 3	(22)	(4)	26	-
Новые созданные или приобретенные активы	381	1 565	90	2 036
Погашения	(55)	(137)	(17)	(209)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 836)	1 897	(19)	42
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	5	5
<b>На 30 июня</b>	<b>2 058</b>	<b>5 675</b>	<b>529</b>	<b>8 262</b>

### 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>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>1 080</b>	<b>753</b>	<b>10 956</b>	<b>-</b>	<b>12 789</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	12	(12)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(359)	359	-	-	-
Перевод в стадию 3	(3)	-	3	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	2 644	555	14	-	3 213
Погашения	(374)	(103)	(659)	-	(1 136)
Прочее создание резервов	253	1 011	520	-	1 784
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	7	-	7
Списания	-	-	(41)	-	(41)
Реализация прав требований	-	-	(170)	-	(170)
<b>На 30 июня</b>	<b>3 253</b>	<b>2 563</b>	<b>10 630</b>	<b>-</b>	<b>16 446</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>510</b>	<b>69</b>	<b>8 090</b>	<b>54</b>	<b>8 723</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	3	(3)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(4)	15	(11)	-	-
Перевод в стадию 3	(14)	(47)	61	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	139	1	3	-	143
Погашения	(35)	-	(94)	(1)	(130)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(78)	33	68	(6)	17
Амортизация дисконта (признанная в процентном доходе)	-	-	92	-	92
Списания	-	-	(137)	-	(137)
Реализация прав требований	-	-	(2 558)	-	(2 558)
<b>На 30 июня</b>	<b>521</b>	<b>68</b>	<b>5 514</b>	<b>47</b>	<b>6 150</b>
<b>Итого на 30 июня</b>	<b>10 016</b>	<b>11 945</b>	<b>23 813</b>	<b>47</b>	<b>45 821</b>

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.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 280 033 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 101 567 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 110 791 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – ноль млн рублей основного долга). За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 19 284 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 20 994 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 июня 2024 года 86,5% (31 декабря 2023 года: 90,1%) облигаций с ипотечным покрытием выпущены одним банком-оригинатором.

По состоянию на 30 июня 2024 года облигации с ипотечным покрытием, выпущенные с баланса банка-оригинатора и не обремененные залогом, балансовой стоимостью 64 млн рублей были внесены в имущественный пул КСУ (31 декабря 2023 года: 154 млн рублей).

### 13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

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

По состоянию на 30 июня 2024 года концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 473 131 млн рублей или 28,5% 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 4 764 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 582 млн рублей).

#### Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2024 года (не аудировано):

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
без просроченных платежей	1 998 750	(8 145)	1 990 605	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	23 238	(2 026)	21 212	8,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 652	(1 093)	3 559	23,5%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 261	(891)	1 370	39,4%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	7 566	(5 796)	1 770	76,6%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>2 036 467</b>	<b>(17 951)</b>	<b>2 018 516</b>	<b>0,9%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
без просроченных платежей	503	-	503	0,0%
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>503</b>	<b>0,0%</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>				
без просроченных платежей	925 688	(13 570)	912 118	1,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	836	-	836	0,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	2 224	(2 221)	3	99,9%
<b>Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>	<b>928 748</b>	<b>(15 791)</b>	<b>912 957</b>	<b>1,7%</b>

### 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>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	290 516	(2 972)	287 544	1,0%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	375	(19)	356	5,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	319	(195)	124	61,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	59	(41)	18	69,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 275	(1 246)	29	97,7%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>	<b>292 544</b>	<b>(4 473)</b>	<b>288 071</b>	<b>1,5%</b>
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>				
без просроченных платежей	66 660	(4 545)	62 115	6,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	3 375	(945)	2 430	28,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 906	(8 728)	178	98,0%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>	<b>78 941</b>	<b>(14 218)</b>	<b>64 723</b>	<b>18,0%</b>
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	<b>371 485</b>	<b>(18 691)</b>	<b>352 794</b>	<b>5,0%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	11 507	(504)	11 003	4,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	112	(25)	87	22,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	75	(48)	27	64,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	84	(71)	13	84,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 357	(2 284)	73	96,9%
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	<b>14 135</b>	<b>(2 932)</b>	<b>11 203</b>	<b>20,7%</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>3 351 338</b>	<b>(55 365)</b>	<b>3 295 973</b>	<b>1,7%</b>

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>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
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%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>1 901 122</b>	<b>(18 098)</b>	<b>1 883 024</b>	<b>1,0%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
без просроченных платежей	998	-	998	0,0%
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>998</b>	<b>-</b>	<b>998</b>	<b>0,0%</b>
<b>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>				
без просроченных платежей	771 940	(13 743)	758 197	1,8%
<b>Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства</b>	<b>771 940</b>	<b>(13 743)</b>	<b>758 197</b>	<b>1,8%</b>

### 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>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
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%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>	<b>157 669</b>	<b>(2 887)</b>	<b>154 782</b>	<b>1,8%</b>
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>				
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%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>	<b>71 918</b>	<b>(12 298)</b>	<b>59 620</b>	<b>17,1%</b>
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	<b>229 587</b>	<b>(15 185)</b>	<b>214 402</b>	<b>6,6%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
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%
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	<b>14 313</b>	<b>(3 423)</b>	<b>10 890</b>	<b>23,9%</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>2 917 960</b>	<b>(50 449)</b>	<b>2 867 511</b>	<b>1,7%</b>

#### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 30 июня 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>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>	<b>654 686</b>	<b>(12 653)</b>	<b>642 033</b>	<b>1,9%</b>
<b>Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>				
Компания Группы	1 379 731	(5 264)	1 374 467	0,4%
Прочие ипотечные агенты	2 050	(34)	2 016	1,7%
<b>Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>	<b>1 381 781</b>	<b>(5 298)</b>	<b>1 376 483</b>	<b>0,4%</b>
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>2 036 467</b>	<b>(17 951)</b>	<b>2 018 516</b>	<b>0,9%</b>

### 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>
<b>Несекьюритизированные закладные</b>	<b>497 490</b>	<b>(12 265)</b>	<b>485 225</b>	<b>2,5%</b>
<b>Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>				
Компания Группы	1 401 359	(5 781)	1 395 578	0,4%
Прочие ипотечные агенты	2 273	(52)	2 221	2,3%
<b>Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>	<b>1 403 632</b>	<b>(5 833)</b>	<b>1 397 799</b>	<b>0,4%</b>
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>1 901 122</b>	<b>(18 098)</b>	<b>1 883 024</b>	<b>1,0%</b>

#### *Концентрация закладных*

По состоянию на 30 июня 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 июня 2024 года внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитная организация 1 – 24% от общего объема закладных, Кредитная организация 2 – 29%, 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 июня 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 900 114 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 900 114 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 4 770 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 383 970 млн рублей (31 декабря 2023 года: 420 980 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2024 года стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 8 563 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 29 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 июня 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%	431 369	(2 037)	1 048	(569)
от 51% до 80%	1 410 285	(11 902)	6 787	(4 516)
свыше 80%	194 813	(4 012)	1 992	(1 602)
<b>Итого</b>	<b>2 036 467</b>	<b>(17 951)</b>	<b>9 827</b>	<b>(6 687)</b>



### 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>
				<i>(тысяч рублей)</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)
<b>Итого</b>	<b>1 901 122</b>	<b>(18 098)</b>	<b>8 384</b>	<b>(5 809)</b>

#### 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 июня 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

	<i>30 июня 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>
<b>Внутренний рейтинг</b>			
A1, A2, A3	8	443	451
B1, B2, B3	52	-	52
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>60</b>	<b>443</b>	<b>503</b>

	<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>
<b>Внутренний рейтинг</b>			
A1, A2, A3	38	900	938
B1, B2, B3	60	-	60
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>98</b>	<b>900</b>	<b>998</b>

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

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Кредиты на проектное финансирование жилищного строительства	349 621	279 151
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 268	2 824
Прочие кредиты клиентам	10 305	9 792
<b>Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>362 194</b>	<b>291 767</b>



### 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 июня 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	357 007	7 320	1 670	767	18 059	384 823
2021	417 451	3 623	3 107	354	1 054	425 589
2022	688 706	5 338	980	467	1 803	697 294
2023	1 403 590	7 793	1 347	748	544	1 414 022
2024	787 095	1 056	167	3 444	42	791 804
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>3 653 849</b>	<b>25 130</b>	<b>7 271</b>	<b>5 780</b>	<b>21 502</b>	<b>3 713 532</b>

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
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>3 176 200</b>	<b>6 681</b>	<b>2 706</b>	<b>1 479</b>	<b>22 661</b>	<b>3 209 727</b>

#### Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Физические лица	2 050 602	1 915 435
Строительство	1 398 998	1 164 020
Финансы и инвестиции	64 770	31 757
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	59 429	23 813
Транспорт	37 498	14 336
Промышленность	35 169	9 943
Торговля и услуги	32 548	23 825
Энергетика	12 971	5 104
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 930	7 927
Добыча полезных ископаемых	4 357	4 441
Гостиницы и рестораны	2 437	2 536
Исследования и разработки	2 268	2 824
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 905	1 783
Прочее	2 650	1 983
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>3 713 532</b>	<b>3 209 727</b>

### 14. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
<b>1 января 2024 года</b>	<b>66 574</b>	<b>1 249</b>	<b>67 823</b>
Приобретение	16 026	129	16 155
Переоценка	502	821	1 323
Выбытие	(142)	(511)	(653)
<b>30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>82 960</b>	<b>1 688</b>	<b>84 648</b>
<b>1 января 2023 года</b>	<b>44 715</b>	<b>431</b>	<b>45 146</b>
Приобретение	464	55	519
Переоценка	(140)	184	44
Выбытие	(58)	-	(58)
<b>30 июня 2023 года (не аудировано)</b>	<b>44 981</b>	<b>670</b>	<b>45 651</b>

#### 14. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2024 года в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 26 503 млн рублей (31 декабря 2023 года: 17 811 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2024 года накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 10 215 млн рублей (31 декабря 2023 года: 9 056 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 1 387 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2023 года</i>
Доходы от аренды	1 541	1 207	781	651
Переоценка	1 323	44	1 282	87
Прочая выручка	62	-	18	-
<b>Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью</b>	<b>2 926</b>	<b>1 251</b>	<b>2 081</b>	<b>738</b>
Эксплуатационные расходы	(192)	(194)	(100)	(102)
Налог на имущество	(74)	(81)	(32)	(37)
Прочие расходы	(6)	(20)	-	(3)
<b>Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью</b>	<b>(272)</b>	<b>(295)</b>	<b>(132)</b>	<b>(142)</b>
<b>Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью</b>	<b>2 654</b>	<b>956</b>	<b>1 949</b>	<b>596</b>

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 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Сроком менее 1 года	1 809	1 507
Сроком от 1 года до 2 лет	330	288
Сроком от 2 лет до 3 лет	266	253
Сроком от 3 лет до 4 лет	223	184
Сроком от 4 лет до 5 лет	201	161
Более 5 лет	965	394
<b>Итого</b>	<b>3 794</b>	<b>2 787</b>



## 15. Прочие активы

	<b>30 июня 2024 года</b> <b>(не аудировано)</b>	<b>31 декабря</b> <b>2023 года</b>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента	7 524	7 391
Дебиторская задолженность в рамках получения мер поддержки	3 855	12 573
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 603	3 695
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	3 525	2 870
Производные финансовые активы	2 202	510
Дебиторская задолженность сервисных агентов	1 751	2 196
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	1 295	752
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	1 170	768
Прочая дебиторская задолженность	908	562
Прочие требования по банковской деятельности	795	654
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	721	754
Госпошлины	117	123
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	113	126
Прочее	323	437
<b>Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>27 902</b>	<b>33 411</b>
Резерв под кредитные убытки	(3 924)	(3 645)
<b>Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>23 978</b>	<b>29 766</b>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Активы по договорам	8 777	7 255
Запасы, в том числе:	8 653	9 078
<i>Жилая недвижимость, полученная в результате обращения взыскания</i>	<i>1 374</i>	<i>1 238</i>
<i>Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи</i>	<i>205</i>	<i>230</i>
<i>Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога</i>	<i>809</i>	<i>938</i>
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента	4 154	4 824
Прочие авансы выданные	3 840	2 877
НДС к возмещению	649	698
Прочее	236	182
<b>Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение</b>	<b>26 309</b>	<b>24 914</b>
Резерв под обесценение	(1 646)	(1 564)
<b>Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>24 663</b>	<b>23 350</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>48 641</b>	<b>53 116</b>

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

Жилая недвижимость, приобретенная с целью перепродажи, представлена преимущественно объектами недвижимости, права по которым приобретены в рамках финансирования строительства жилых объектов.

## 15. Прочие активы (продолжение)

Жилая недвижимость, полученная в результате обращения взыскания, представлена объектами жилой недвижимости, перешедшими в собственность Группы после судебного производства по взысканию просроченной задолженности по закладным.

Прочие объекты, полученные в результате взыскания залога, не включают объекты жилой недвижимости, полученной в результате обращения взыскания.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, чистый доход по операциям с жилой недвижимостью составил 52 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 64 млн рублей).

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано) и 30 июня 2023 года (не аудировано):

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2024 год</i>	
				<i>Итого</i>	
<b>На 1 января</b>	<b>953</b>	<b>16</b>	<b>2 676</b>	<b>3 645</b>	
Перевод в стадию 1	35	(30)	(5)	-	
Перевод в стадию 2	(27)	38	(11)	-	
Перевод в стадию 3	(145)	-	145	-	
(Восстановление)/создание резервов	(64)	23	378	337	
Списания	-	-	(58)	(58)	
<b>На 30 июня</b>	<b>752</b>	<b>47</b>	<b>3 125</b>	<b>3 924</b>	

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>2023 год</i>	
				<i>Итого</i>	
<b>На 1 января</b>	<b>747</b>	<b>319</b>	<b>2 576</b>	<b>3 642</b>	
Перевод в стадию 1	6	(6)	-	-	
Перевод в стадию 3	(19)	(6)	25	-	
Создание/(восстановление) резервов	279	(310)	(7)	(38)	
Списания	-	-	(11)	(11)	
<b>На 30 июня</b>	<b>1 013</b>	<b>(3)</b>	<b>2 583</b>	<b>3 593</b>	

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

	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание</i>	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	182	17	199
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности</b>	<b>182</b>	<b>17</b>	<b>199</b>
Прочие авансы выданные	577	42	619
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	805	23	828
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности</b>	<b>1 382</b>	<b>65</b>	<b>1 447</b>
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов</b>	<b>1 564</b>	<b>82</b>	<b>1 646</b>



## 15. Прочие активы (продолжение)

	<i>1 января 2023 года</i>	<i>Восстановле- ние/(создание)</i>	<i>30 июня 2023 года (не аудировано)</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	177	16	193
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности</b>	<b>177</b>	<b>16</b>	<b>193</b>
Прочие авансы выданные	580	(73)	507
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	689	102	791
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов</b>	<b>1 446</b>	<b>45</b>	<b>1 491</b>

## 16. Средства финансовых учреждений

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Прочие счета финансовых учреждений	58 977	50 085
Сделки прямого «репо»	58 968	131 294
Срочные кредиты и депозиты банков-резидентов	15 669	40 413
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков-резидентов	23	53
<b>Итого средства финансовых учреждений</b>	<b>133 637</b>	<b>221 845</b>

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

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 6 034 млн рублей (31 декабря 2023 года: 6 117 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 26 183 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 30 687 млн рублей (31 декабря 2023 года: 2 192 млн рублей).

## 17. Средства клиентов

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
Текущие и расчетные счета	44 679	52 843
Срочные депозиты	455 548	212 222
Счета эскроу государственных юридических лиц	37 015	26 732
<b>Итого средства государственных и общественных организаций</b>	<b>537 242</b>	<b>291 797</b>
Текущие и расчетные счета	39 196	47 706
Срочные депозиты	644 868	576 224
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	17 435	13 355
<b>Итого средства негосударственных юридических лиц</b>	<b>701 499</b>	<b>637 285</b>
Текущие счета и счета до востребования	114 807	107 389
Срочные депозиты	247 138	162 567
Счета эскроу физических лиц	689 719	566 462
<b>Итого средства физических лиц</b>	<b>1 051 664</b>	<b>836 418</b>
<b>Итого средства клиентов</b>	<b>2 290 405</b>	<b>1 765 500</b>

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по залладным. 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.

## 17. Средства клиентов (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2024 года совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 425 307 млн рублей или 18,6% (31 декабря 2023 года: 289 111 млн рублей или 16,4%).

В состав срочных депозитов входят вклады физических лиц в сумме 247 138 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 предусмотрен иной размер процентов.

### Средства клиентов по отраслям экономики

	<b>30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
Физические лица	1 051 664	836 418
Финансы и инвестиции	253 133	230 551
Федеральные органы исполнительной власти	223 955	80 133
Торговля и услуги	151 164	92 952
Страхование	132 547	99 820
Транспорт	110 414	70 206
Строительство	97 485	97 872
Промышленность	77 976	102 078
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	67 934	73 906
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	40 293	20 606
Энергетика	27 409	25 161
Добыча полезных ископаемых	27 169	15 949
Нефтегазовая и химическая отрасли	7 359	6 569
Здравоохранение	2 759	2 790
Прочие отрасли	19 144	10 489
<b>Итого средства клиентов</b>	<b>2 290 405</b>	<b>1 765 500</b>

## 18. Облигации выпущенные

<b>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</b>	<b>30 июня 2024 года (не аудировано)</b>		<b>31 декабря 2023 года</b>	
	<b>Номинал</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Номинал</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 357 427	1 317 495	1 387 616	1 341 199
Биржевые корпоративные облигации	371 983	376 636	320 678	325 627
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 305	5 686	5 489	5 821
<b>Итого облигации выпущенные</b>	<b>1 734 715</b>	<b>1 699 817</b>	<b>1 713 783</b>	<b>1 672 647</b>

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «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.

## 18. Облигации выпущенные (продолжение)

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компанией Группы были выпущены биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством АО «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.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации номинальной стоимостью 50 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2028 года и плавающей ставкой купона.

По состоянию на 30 июня 2024 года общий размер кредитных средств, выданных Группой на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке и финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций составил 66 414 млн рублей (31 декабря 2023 года: 48 818 млн рублей).

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

Обязательство/Тип ставки	30 июня 2024 года (не аудировано)			31 декабря 2023 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Биржевые корпоративные облигации	2024 - 2026	176 979	8,0 - 10,0	2024 - 2026	176 701	8,0 - 10,0
		<b>176 979</b>			<b>176 701</b>	
<b>Ставка: фиксированная до оферты</b>						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	31 040	8,7 - 17,3	2027 - 2050	47 967	8,0 - 15,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2026 - 2033	5	14,1 - 16,0	2026 - 2033	191	10,5 - 13,1
		<b>31 045</b>			<b>48 158</b>	
<b>Ставка: плавающая</b>						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	168 603	16,5 - 17,2	2025 - 2027	100 945	16,6 - 17,4
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 681	18,5	2028	5 630	14,5
		<b>174 284</b>			<b>106 575</b>	
<b>Облигации с ипотечным покрытием</b>						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2054	838 351	Расчетная	2031 - 2051	812 453	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2051	479 144	5,2 - 11,5	2029 - 2051	528 746	5,2 - 11,5
		<b>1 317 495</b>			<b>1 341 199</b>	
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	14	Расчетная	2029	14	Расчетная
		<b>14</b>			<b>14</b>	
<b>Итого облигации выпущенные</b>		<b>1 699 817</b>		<b>-</b>	<b>1 672 647</b>	<b>-</b>

## 19. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	30 июня 2024 года (не аудировано)			31 декабря 2023 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Прочие кредиты и займы полученные	2024 - 2031	11 991	4,0 - 17,4	2024 - 2026	10 930	4,0 - 13,5
Займы, обеспеченные залоговыми	2025 - 2031	9 727	0,5	2025 - 2031	9 205	0,5
Кредиты полученные	2048	5 551	4,3	2048	5 523	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2024 - 2071	2 460	5,0 - 18,1	2024 - 2068	2 763	5,0 - 18,2
		<b>29 729</b>			<b>28 421</b>	
<b>Ставка: плавающая</b>						
Кредиты полученные	2048	19 360	5,3	2048	19 288	5,3
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033	1 885	13,0	2033	2 062	13,0
		<b>21 245</b>			<b>21 350</b>	
<b>Итого прочие заемные средства</b>		<b>50 974</b>			<b>49 771</b>	

По состоянию на 30 июня 2024 года займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей обеспечены залоговыми стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 8 563 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 9 525 млн рублей (31 декабря 2023 года: 5 820 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 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 июня 2024 года Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 2 808 млн рублей (31 декабря 2023 года: 100 млн рублей).

## 20. Оценочные обязательства

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

	1 января 2024 года	Создание/ (восстанов- ление)	Списание и использо- вание	30 июня 2024 года (не аудировано)
<b>Резервы по условным обязательствам кредитного характера</b>				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 252	(1 199)	-	3 053
Финансовые гарантии	169	4	-	173
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 408	641	-	2 049
<b>Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера</b>	<b>5 829</b>	<b>(554)</b>	<b>-</b>	<b>5 275</b>
<b>Резервы по прочим видам деятельности</b>				
Резервы по гарантийным обязательствам	165	63	(63)	165
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	56	(1)	-	55
<b>Итого резервы по прочим видам деятельности</b>	<b>221</b>	<b>62</b>	<b>(63)</b>	<b>220</b>
<b>Прочие резервы</b>				
Гарантии исполнения обязательств	8 414	3 975	(5)	12 384
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	193	1	(26)	168
Обязательства по судебным искам	67	118	(120)	65
Прочие оценочные обязательства	1 171	52	(124)	1 099
<b>Итого прочие резервы</b>	<b>9 845</b>	<b>4 146</b>	<b>(275)</b>	<b>13 716</b>
<b>Итого оценочные обязательства</b>	<b>15 895</b>	<b>3 654</b>	<b>(338)</b>	<b>19 211</b>



## 20. Оценочные обязательства (продолжение)

	1 января 2023 года	(Восстанов- ление)/ создание	Списание и использо- вание	30 июня 2023 года (не аудировано)
<b>Резервы по условным обязательствам кредитного характера</b>				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 121	1 225	-	5 346
Финансовые гарантии	404	(103)	-	301
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 394	(603)	-	791
<b>Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера</b>	<b>5 919</b>	<b>519</b>	<b>-</b>	<b>6 438</b>
Резервы по гарантийным обязательствам	86	60	(50)	96
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	42	(13)	(9)	20
<b>Итого резервы по прочим видам деятельности</b>	<b>128</b>	<b>47</b>	<b>(59)</b>	<b>116</b>
<b>Прочие резервы</b>				
Гарантии исполнения обязательств	7 586	(409)	(7)	7 170
Обязательства по судебным искам	249	(1)	(22)	226
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	152	-	-	152
Прочие оценочные обязательства	1 007	(46)	(40)	921
<b>Итого прочие резервы</b>	<b>8 994</b>	<b>(456)</b>	<b>(69)</b>	<b>8 469</b>
<b>Итого оценочные обязательства</b>	<b>15 041</b>	<b>110</b>	<b>(128)</b>	<b>15 023</b>

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

По состоянию на 30 июня 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 июня 2024 года (не аудировано)	31 декабря 2023 года
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Обязательства по выплате дивидендов (примечание 22)	14 710	-
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	11 393	9 548
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	4 906	4 905
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	4 161	988
Производные финансовые обязательства	3 811	3 941
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	2 914	3 912
Обязательства перед некоммерческой организацией (примечание 22)	2 000	-
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	829	753
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	814	478
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	659	250
Прочее	1 638	1 199
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>47 835</b>	<b>25 974</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Авансы полученные	3 717	3 101
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	2 790	2 050
Социальные взносы	1 296	1 108
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	622	749
Обязательства по выплате дивидендов (примечание 22)	290	-
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	210	198
Прочее	231	68
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>9 156</b>	<b>7 274</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>56 991</b>	<b>33 248</b>

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

## 21. Прочие обязательства (продолжение)

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 июня 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	141 771	311	3 464	175 235	408	3 941
Фьючерс	16 086	-	-	20 164	-	-
Опцион	2 254	110	-	1 858	102	-
Прочие финансовые инструменты	19 757	1 781	347	-	-	-
<b>Итого обязательства по производным финансовым инструментам</b>	<b>179 868</b>	<b>2 202</b>	<b>3 811</b>	<b>197 257</b>	<b>510</b>	<b>3 941</b>

## 22. Капитал

По состоянию на 30 июня 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 июня 2024 года совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2023 года: 270 млн рублей).

В 2024 году Группа объявила 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 чистой прибыли, которое отражено как распределение в пользу 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.

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».



## 22. Капитал (продолжение)

	<b>30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
Капитал 1-го уровня	297 616	268 607
Капитал 2-го уровня	36 402	49 640
<b>Итого Капитал</b>	<b>334 018</b>	<b>318 247</b>
<b>Активы, взвешенные с учетом риска</b>	<b>2 340 955</b>	<b>1 975 536</b>
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (H1)	14,3%	16,1%
Максимальный размер риска на одного заемщика (H2)	15,8%	18,7%
Финансовый рычаг (H3)	7,1%	7,6%

## 23. Договорные и условные обязательства

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

	<b>Обязательства, до вычета резерва</b>	<b>Резерв</b>	<b>Обязательства, за вычетом резерва</b>
<b>Обязательства кредитного характера</b>			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 170 363	(3 053)	5 167 310
Финансовые гарантии	26 176	(173)	26 003
Прочие неиспользованные кредитные линии	410 383	(2 049)	408 334
	<b>5 606 922</b>	<b>(5 275)</b>	<b>5 601 647</b>
<b>Итого обязательства кредитного характера</b>	<b>5 606 922</b>	<b>(5 275)</b>	<b>5 601 647</b>
<b>Прочие обязательства</b>			
Гарантии исполнения обязательств	128 216	(12 384)	115 832
Аккредитивы	29 563	-	29 563
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>157 779</b>	<b>(12 384)</b>	<b>145 395</b>
<b>Итого договорные и условные обязательства</b>	<b>5 764 701</b>	<b>(17 659)</b>	<b>5 747 042</b>

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

	<b>Обязательства, до вычета резерва</b>	<b>Резерв</b>	<b>Обязательства, за вычетом резерва</b>
<b>Обязательства кредитного характера</b>			
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
	<b>4 965 900</b>	<b>(5 829)</b>	<b>4 960 071</b>
<b>Итого обязательства кредитного характера</b>	<b>4 965 900</b>	<b>(5 829)</b>	<b>4 960 071</b>
<b>Прочие обязательства</b>			
Гарантии исполнения обязательств	81 967	(8 414)	73 553
Аккредитивы	46 173	-	46 173
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>128 140</b>	<b>(8 414)</b>	<b>119 726</b>
<b>Итого договорные и условные обязательства</b>	<b>5 094 040</b>	<b>(14 243)</b>	<b>5 079 797</b>

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.

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.



## 23. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано) Итого</i>
<b>Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>906</b>	<b>3 052</b>	<b>294</b>	<b>4 252</b>
Перевод в стадию 1	936	(909)	(27)	-
Перевод в стадию 2	(74)	74	-	-
Новые созданные обязательства	180	598	1	779
Восстановление резервов	(1 502)	(342)	(134)	(1 978)
<b>На 30 июня</b>	<b>446</b>	<b>2 473</b>	<b>134</b>	<b>3 053</b>
<b>Прочие неиспользованные кредитные линии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>613</b>	<b>795</b>	-	<b>1 408</b>
Перевод в стадию 1	251	(251)	-	-
Перевод в стадию 2	(12)	12	-	-
Новые созданные обязательства	394	63	473	930
Восстановление резервов	(207)	(82)	-	(289)
<b>На 30 июня</b>	<b>1 039</b>	<b>537</b>	<b>473</b>	<b>2 049</b>
<b>Финансовые гарантии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>132</b>	<b>37</b>	-	<b>169</b>
Новые созданные обязательства	77	76	-	153
Восстановление резервов	(129)	(20)	-	(149)
<b>На 30 июня</b>	<b>80</b>	<b>93</b>	-	<b>173</b>
<b>Итого на 30 июня</b>	<b>1 565</b>	<b>3 103</b>	<b>607</b>	<b>5 275</b>



## 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (не аудировано) Итого
<b>Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>1 866</b>	<b>2 123</b>	<b>132</b>	<b>4 121</b>
Перевод в стадию 1	597	(597)	-	-
Перевод в стадию 2	(336)	336	-	-
Перевод в стадию 3	(5)	(3)	8	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	281 (1 106)	500 1 303	47 200	828 397
<b>На 30 июня</b>	<b>1 297</b>	<b>3 662</b>	<b>387</b>	<b>5 346</b>
<b>Прочие неиспользованные кредитные линии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>396</b>	<b>997</b>	<b>1</b>	<b>1 394</b>
Перевод в стадию 1	85	(84)	(1)	-
Перевод в стадию 2	(144)	144	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	90 (74)	24 (646)	- 3	114 (717)
<b>На 30 июня</b>	<b>353</b>	<b>435</b>	<b>3</b>	<b>791</b>
<b>Финансовые гарантии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>280</b>	<b>404</b>
Перевод в стадию 2	(17)	17	-	-
Новые созданные обязательства Восстановление резервов	4 (104)	5 (8)	- -	9 (112)
<b>На 30 июня</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>280</b>	<b>301</b>
<b>Итого на 30 июня</b>	<b>1 657</b>	<b>4 111</b>	<b>670</b>	<b>6 438</b>

## 23. Договорные и условные обязательства (продолжение)

### Судебные разбирательства

По состоянию на 30 июня 2024 года Группе предъявлено два судебных иска на общую сумму компенсации 299 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков не является высокой.

### Налогообложение

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

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

Интерпретация отдельных положений российского налогового законодательства указывает на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в отношении корректности учета доходов и расходов для целей налогового учета. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

В результате могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. По общему правилу, налоговые проверки, проводимые по решению налоговых органов Российской Федерации, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году, когда было принято решение о проведении налоговой проверки (исключение из данного правила предусмотрено режимом налогового мониторинга, который применяется некоторыми компаниями Группы). При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

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

По мнению руководства, по состоянию на 30 июня 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 АО «ДОМ.РФ», генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются менеджментом АО «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)

<b>Корпоративный бизнес</b>	Деятельность 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.
<b>Секьюритизация</b>	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством АО «ДОМ.РФ», включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
<b>Арендное жильё</b>	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.
<b>Вовлечение и предоставление земельных участков</b>	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.
<b>Ипотека и розничный бизнес</b>	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.
<b>Казначейство</b>	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.
<b>Прочие сегменты</b>	Операционные сегменты, которые не являются отчетными.
<b>Межсегментные операции</b>	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 менеджментом 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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	77 478	85 263	594	974	45 308	45 022	6 283	(6 413)	254 509
Процентные расходы	(60 945)	(77 868)	-	-	(25 539)	(38 001)	(309)	6 749	(195 913)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>17 417</i>	<i>1 302</i>	<i>4 424</i>	<i>(221)</i>	<i>(14 390)</i>	<i>(2 047)</i>	<i>(6 485)</i>	-	-
<b>Чистые процентные доходы/(расходы)</b>	<b>33 950</b>	<b>8 697</b>	<b>5 018</b>	<b>753</b>	<b>5 379</b>	<b>4 974</b>	<b>(511)</b>	<b>336</b>	<b>58 596</b>
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(5 176)	219	5	-	(72)	(105)	133	-	(4 996)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	7 202	-	-	-	-	7 202
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	1 832	818	-	-	3	1	2 654
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	2 672	-	(17)	-	518	(1 578)	1 619	(15)	3 199
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(216)	-	-	-	110	-	1 050	(110)	834
Прочие операционные (расходы)/доходы	(9 411)	(77)	(203)	(449)	322	867	(339)	(40)	(9 330)
<b>Операционные доходы</b>	<b>21 819</b>	<b>8 839</b>	<b>6 635</b>	<b>8 324</b>	<b>6 257</b>	<b>4 158</b>	<b>1 955</b>	<b>172</b>	<b>58 159</b>
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(6 161)	(3 384)	(619)	(905)	(6 174)	(712)	(3 199)	148	(21 006)
<b>Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения</b>	<b>15 658</b>	<b>5 455</b>	<b>6 016</b>	<b>7 419</b>	<b>83</b>	<b>3 446</b>	<b>(1 244)</b>	<b>320</b>	<b>37 153</b>
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(3 247)</i>	<i>(1 091)</i>	<i>(1 203)</i>	<i>146</i>	<i>9</i>	<i>45</i>	<i>2 254</i>	<i>(1)</i>	<i>(3 088)</i>
<b>Чистая прибыль/(убыток)</b>	<b>12 411</b>	<b>4 364</b>	<b>4 813</b>	<b>7 565</b>	<b>92</b>	<b>3 491</b>	<b>1 010</b>	<b>319</b>	<b>34 065</b>



## 24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 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	35 004	48 573	570	630	17 346	14 313	1 730	(4 657)	113 509
Процентные расходы	(15 406)	(43 373)	-	-	(7 094)	(22 280)	(181)	4 849	(83 485)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>(741)</i>	<i>661</i>	<i>(772)</i>	<i>(28)</i>	<i>(6 696)</i>	<i>8 421</i>	<i>(845)</i>	-	-
<b>Чистые процентные доходы/(расходы)</b>	<b>18 857</b>	<b>5 861</b>	<b>(202)</b>	<b>602</b>	<b>3 556</b>	<b>454</b>	<b>704</b>	<b>192</b>	<b>30 024</b>
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(5 429)	48	(11)	-	(617)	274	(274)	(3)	(6 012)
Чистый доход по операциям агента	-	-	-	3 875	-	-	-	-	3 875
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	773	183	-	-	-	-	956
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	1 847	-	-	-	525	41	212	(10)	2 615
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(153)	-	-	-	216	-	212	(217)	58
Прочие операционные (расходы)/доходы	(2 324)	(128)	68	17	716	13 449	214	(1 249)	10 763
<b>Операционные доходы/(расходы)</b>	<b>12 798</b>	<b>5 781</b>	<b>628</b>	<b>4 677</b>	<b>4 396</b>	<b>14 218</b>	<b>1 068</b>	<b>(1 287)</b>	<b>42 279</b>
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(4 647)	(2 399)	(458)	(668)	(4 294)	(531)	(3 026)	406	(15 617)
<b>Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения</b>	<b>8 151</b>	<b>3 382</b>	<b>170</b>	<b>4 009</b>	<b>102</b>	<b>13 687</b>	<b>(1 958)</b>	<b>(881)</b>	<b>26 662</b>
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(1 695)</i>	<i>(657)</i>	<i>91</i>	<i>92</i>	<i>(90)</i>	<i>(2 718)</i>	<i>3 492</i>	<i>8</i>	<i>(1 477)</i>
<b>Чистая прибыль/(убыток)</b>	<b>6 456</b>	<b>2 725</b>	<b>261</b>	<b>4 101</b>	<b>12</b>	<b>10 969</b>	<b>1 534</b>	<b>(873)</b>	<b>25 185</b>

## 24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 июня 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	5	36 282	858	7 154	1 885	628 157	1 713	(12 867)	663 187
Ипотечные активы	2 199	1 373 341	-	-	639 566	86 067	-	(82 144)	2 019 029
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 258 649	-	10 188	-	-	-	-	(3 991)	1 264 846
Прочие кредиты клиентам	285 231	-	236	-	11 194	-	78 638	(1 007)	374 292
Инвестиционные ценные бумаги	2 317	-	-	-	-	113 987	-	-	116 304
Инвестиционная недвижимость	-	-	82 620	1 677	-	-	11	340	84 648
Основные средства и нематериальные активы	4 566	413	707	204	6 865	410	4 261	(6)	17 420
Прочие активы	10 282	2 200	102	14 263	1 341	2 051	27 469	(181)	57 527
<b>Итого активы</b>	<b>1 563 249</b>	<b>1 412 236</b>	<b>94 711</b>	<b>23 298</b>	<b>660 851</b>	<b>830 672</b>	<b>112 092</b>	<b>(99 856)</b>	<b>4 597 253</b>
Прочие заемные средства	9 845	14	17	25	1 204	36 572	5 290	(1 993)	50 974
Облигации выпущенные Средства клиентов	-	1 412 082	-	-	1 146	382 322	-	(95 733)	1 699 817
Средства финансовых учреждений	1 628 953	-	-	-	466 967	207 250	101	(12 866)	2 290 405
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	133 637	-	-	133 637
Оценочные обязательства	17 431	-	-	225	37	1	1 523	(6)	19 211
Прочие обязательства	4 331	4 615	3 821	1 335	1 820	14 392	32 291	(2 930)	59 675
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 660 560</b>	<b>1 416 711</b>	<b>3 838</b>	<b>1 585</b>	<b>471 174</b>	<b>774 174</b>	<b>39 205</b>	<b>(113 528)</b>	<b>4 253 719</b>

## 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
<b>Итого активы</b>	<b>1 202 702</b>	<b>1 445 408</b>	<b>78 047</b>	<b>21 766</b>	<b>503 759</b>	<b>837 491</b>	<b>114 351</b>	<b>(114 235)</b>	<b>4 089 289</b>
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
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 321 072</b>	<b>1 449 288</b>	<b>3 610</b>	<b>1 127</b>	<b>362 900</b>	<b>727 884</b>	<b>17 254</b>	<b>(121 870)</b>	<b>3 761 265</b>

## 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 первого полугодия 2024 года российская экономика, по оценке Минэкономразвития России, выросла на 4,7% к соответствующему периоду 2023 года. Поддержку экономике в этот период оказали оптовая торговля (+10,3% в годовом сопоставлении), обрабатывающие производства (+8,0%), строительство (+3,9%). Потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) в январе – июне 2024 года в годовом сопоставлении выросла на 7,5%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (+18,7% в январе – мае 2024 года в номинальном выражении и +10,1% в реальном к январю – маю 2023 года) на фоне низкой безработицы (2,7% в январе - июне 2024 года с поправкой на сезонность).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция в годовом выражении в январе – июне 2024 года находилась выше цели Банка России в 4%. По итогам июня годовая инфляция составила 8,6%. С учетом усиливающихся проинфляционных рисков Банк России 26 июля повысил ключевую ставку с 16% до 18% и сообщил, что для возвращения инфляции к цели потребуются существенно более жесткие денежно-кредитные условия, чем предполагалось ранее. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,8 п.п. до 16,6% на 26 июля 2024.

### Рынок ипотечного кредитования

В первом полугодии 2024 года, по данным Банка России, банки выдали 760,8 тыс. ипотечных кредитов (-7,8% к первому полугодью 2023 года) на 2 851,8 млрд рублей (-6,4%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 292,2 тысяч кредитов (+28,2%) на 1 483,3 млрд рублей (+32,2%). Сдерживающее влияние на выдачу ипотеки оказали высокие рыночные ставки предложения (17-18%, по данным 20 крупнейших ипотечных банков). В то же время рынок поддержали программы льготной ипотеки, ставки по которым не превышали 8%: в первом полугодии 2024 года, по данным ДОМ.РФ, банки предоставили 409,7 тыс. кредитов (+27,6% к первому полугодью 2023 г.) на 2 166,3 млрд руб. (+39,0%). С мая выдача ипотеки с господдержкой ускорилась – заемщики стремились успеть оформить кредиты перед завершением «Льготной ипотеки» и модификацией «Семейной ипотеки».

Средневзвешенные процентные ставки в январе – июне 2024 года выросли как по кредитам на новостройки (преимущественно субсидируемый сегмент) – до 6,2% (+0,5 п.п.), так и на вторичном рынке (преимущественно рыночный сегмент) – до 10,6% (+0,6 п.п.). Такая динамика связана с повышением ключевой ставки Банка России и сворачиванием субсидируемой ипотеки от застройщиков по околонулевым ставкам. Средневзвешенная процентная ставка по всем ипотечным кредитам в рублях, выданным в январе – июне 2024 года, снизилась на 0,1 п.п. к уровню января – июня 2023 года до 8,2% вследствие увеличения доли ипотеки на новостройки (ДДУ) в общей выдаче.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования), по данным Банка России, выросла до 19 759 млрд рублей на 01.07.2024 (+26,2% с 01.07.2023). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 июня 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 – июне 2024 года, по данным Росстата, введено 53,4 млн кв. м жилья (+2,5% к январю – июню 2023 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 15,6 млн кв. м (-28,4% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 24,6% до 37,9 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода достигла 71%.

По данным Банка России, на 1 июля 2024 в 81 регионе России застройщиками заключено 11,1 тысяч кредитных договоров (+42,0% к 01.07.2023) на сумму 19,3 трлн рублей (+37,5%), из них застройщики использовали 7,4 трлн рублей (+35,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 097,7 тысячи (+44,9% к 1 июля 2023). По состоянию на 1 июля 2024 по завершённым в 81 субъекте России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 1,7 млн таких счетов (+61,9%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 82,6% до 8,5 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 1 июля 2024 составили 6,8 трлн рублей (+48,3% к 01.07.2023). Средняя ставка по проектному финансированию выросла до 6,9% на 1 июля 2024 с 4,9% на 1 июля 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 92% на 1 июля 2024 с 84% на 1 июля 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.

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.

## 26. Оценка справедливой стоимости

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.

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 июня 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>Непри- занный (расход)/ доход</i>
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	362 194	362 194	362 194	-
Инвестиционные ценные бумаги	76 915	38 897	492	116 304	116 304	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	84 648	84 648	84 648	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 192	1 192	1 192	-
Прочие финансовые активы	-	367	1 835	2 202	2 202	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	4 282	634 589	-	638 871	638 871	-
Средства в финансовых учреждениях	-	24 316	-	24 316	24 316	-
Кредиты, предоставленные клиентам	-	-	3 098 871	3 098 871	3 295 973	(197 102)
Прочие финансовые активы	-	-	21 776	21 776	21 776	-
<b>Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>81 197</b>	<b>698 169</b>	<b>3 571 008</b>	<b>4 350 374</b>	<b>4 547 476</b>	<b>(197 102)</b>
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Прочие финансовые обязательства	11 393	347	3 464	15 204	15 204	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Средства финансовых учреждений	-	133 637	-	133 637	133 637	-
Средства клиентов	-	-	2 290 318	2 290 318	2 290 405	87
Облигации выпущенные	153 699	302 303	1 045 309	1 501 311	1 699 817	198 506
Прочие заемные средства	2 081	40 396	-	42 477	50 974	8 497
Прочие финансовые обязательства	-	-	32 631	32 631	32 631	-
<b>Итого финансовые обязательства на 30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>167 173</b>	<b>476 683</b>	<b>3 371 722</b>	<b>4 015 578</b>	<b>4 222 668</b>	<b>207 090</b>

## 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>Непри- знанный (расход)/ доход</i>
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
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	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
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	-
<b>Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2023 года</b>	<b>92 911</b>	<b>690 620</b>	<b>3 182 766</b>	<b>3 966 297</b>	<b>4 042 178</b>	<b>(75 881)</b>
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Прочие финансовые обязательства	9 547	63	3 879	13 489	13 489	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
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	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2023 года</b>	<b>140 827</b>	<b>565 171</b>	<b>2 934 611</b>	<b>3 640 609</b>	<b>3 735 737</b>	<b>95 128</b>

### Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	<i>30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2023 года</i>
<b>Из уровня 1 в уровень 2</b>		
Инвестиционные ценные бумаги	27 633	6 613
<b>Из уровня 2 в уровень 1</b>		
Инвестиционные ценные бумаги	6 711	1 326

### 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 полномоченных 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 беспкупонной доходности, скорректированная на кредитный спред по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.

## 26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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 надбавкой к ключевой ставке по выпускам ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ 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 спрэд.

### 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:

	<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>
<b>1 января 2024 года</b>	<b>(3 847)</b>	<b>599</b>	<b>291 767</b>	<b>67 823</b>	<b>1 149</b>	<b>357 491</b>
Выдача/приобретение	-	-	108 743	16 161	93	124 997
Погашение/выбытие	569	(13)	(52 663)	(659)	-	(52 766)
Перевод из Уровня 3	-	(57)	-	-	-	(57)
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	10	20 198	-	-	20 208
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	1 649	(34)	(5 851)	1 323	-	(2 913)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(13)	-	-	(24)	(37)
Амортизация, отраженная в отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(26)	(26)
<b>30 июня 2024 года (не аудировано)</b>	<b>(1 629)</b>	<b>492</b>	<b>362 194</b>	<b>84 648</b>	<b>1 192</b>	<b>446 897</b>

## 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>
<b>1 января 2023 года</b>	<b>(3 288)</b>	<b>5 431</b>	<b>156 771</b>	<b>44 145</b>	<b>1 426</b>	<b>204 485</b>
Выдача/приобретение	-	-	87 543	982	53	88 578
Погашение/выбытие	1 578	(2 105)	(25 732)	(58)	(7)	(26 324)
Перевод из Уровня 3	-	(1 347)	-	-	-	(1 347)
Процентные доходы, отраженные в отчете о прибылях и убытках	-	52	7 721	-	-	7 773
Переоценка, отраженная в отчете о прибылях и убытках	155	577	(2 432)	44	-	(1 656)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(54)	-	-	(5)	(59)
Амортизация, отраженная в отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(7)	(7)
<b>30 июня 2023 года (не аудировано)</b>	<b>(1 555)</b>	<b>2 554</b>	<b>223 871</b>	<b>45 113</b>	<b>1 460</b>	<b>271 443</b>

## 27. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» (далее – «МСФО (IAS) 24»), 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.

Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченных кредитов, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залладными; 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 июня 2024 года (не аудировано):

<b>Контрагент</b>	<b>Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях</b>	<b>Кредиты клиентам</b>	<b>Инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>Прочие активы</b>	<b>Средства финансовых учреждений</b>	<b>Прочие заемные средства</b>	<b>Средства клиентов</b>	<b>Прочие обязательства</b>	<b>Неиспользованные кредитные линии</b>
Контрагент 1	30 544	388 800	-	-	-	60	-	31	-
Контрагент 2	263 850	-	-	80	17 206	-	-	11 416	-
Контрагент 3	186 721	-	-	327	-	8 837	-	390	-
Контрагент 4	-	-	-	-	-	-	151 971	-	-
Контрагент 5	136 481	-	7	-	1 607	1 868	-	6	-
Контрагент 6	-	29 956	-	-	-	-	27 745	-	27 776
Контрагент 7	81	-	-	-	84 072	-	-	-	-
Контрагент 8	-	-	55 736	3 750	-	-	-	-	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	45 916	-	-
Контрагент 10	-	28 191	-	21	-	-	198	4	16 512
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	40 457	-	-
Контрагент 12	1	-	4 276	117	10 066	24 911	-	13	-
Контрагент 13	-	-	6 057	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 14	-	-	-	148	-	-	28 395	-	-
Контрагент 15	-	11 806	-	43	-	-	855	8	14 808
Контрагент 16	-	-	-	-	-	-	20 030	-	-
Контрагент 17	-	7 885	-	-	-	-	8 704	-	3 380
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	-	-	18 620
Контрагент 19	-	20	-	2	-	-	132	-	18 191
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	18 303	-	-

## 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	<i>Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвестиционные ценные бумаги</i>	<i>Прочие активы</i>	<i>Средства финансовых учреждений</i>	<i>Прочие заемные средства</i>	<i>Средства клиентов</i>	<i>Прочие обязательства</i>	<i>Неиспользованные кредитные линии</i>
Контрагент 1	44 549	425 476	-	249	-	181	-	517	-
Контрагент 2	301 199	-	-	121	129 600	-	-	9 571	-
Контрагент 3	176 559	-	-	-	-	8 902	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	-	-	48 623	-	-
Контрагент 5	104 027	-	5	19	-	1 867	-	11	-
Контрагент 6	-	414	-	-	-	-	35 850	14	57 585
Контрагент 7	-	-	-	-	51 975	-	-	-	-
Контрагент 8	-	-	48 255	12 343	-	-	-	-	-
Контрагент 9	319	-	-	-	-	-	46 631	-	-
Контрагент 10	-	31 442	-	-	-	-	14 893	-	4 380
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	-	-	-	-	-	24 811	-	-	-
Контрагент 13	-	-	6 567	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 14	-	-	-	-	-	-	39 592	-	-
Контрагент 15	-	10 273	-	34	-	-	1 755	7	16 653
Контрагент 16	-	3 734	-	17	-	-	15	3	16 972
Контрагент 17	-	-	-	-	-	-	12 000	-	-
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	1	-	18 620
Контрагент 19	-	705	-	2	-	-	3	-	24 771
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 21	20 017	-	-	-	-	-	-	1	-
Контрагент 22	-	-	-	-	20 017	-	-	-	-
Контрагент 23	-	9 581	-	38	-	-	6 143	7	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, включая заработную плату, переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 239 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года: 216 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления АО «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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года.

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

<b>Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификации</b>	<b>После реклассификации</b>
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(2 321)	2 321	-
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	-	69	69
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(2 390)	(2 390)
<b>Итого влияние на чистую прибыль</b>			<b>-</b>

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

- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» реклассифицированы в отдельную строку расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

<b>Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификации</b>	<b>После реклассификации</b>
Кредиты, предоставленные клиентам	-	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)	-
<b>Итого влияние на активы</b>			<b>-</b>

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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (не аудировано):

<b>Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификации</b>	<b>После реклассификации</b>
Кредиты, предоставленные клиентам	-	(167 299)	(167 299)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	28 098	(28 098)	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(133 688)	133 688	-
Прочие кредиты и займы	(61 709)	61 709	-
<b>Итого влияние на денежные потоки от операционной деятельности</b>			<b>-</b>

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

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.

Применение данного закона приведет к изменению отложенных налоговых активов, отложенных налоговых обязательств и расходов/доходов по отложенному налогу на прибыль. Однако по состоянию на дату выпуска настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группа не завершила оценку этого влияния. Данное изменение законодательства не повлияет на суммы текущего налога на прибыль за 2024 год.

26 июля 2024 года компания Группы в рамках сделок секьюритизации закладных выпустила облигации номинальной стоимостью 171 017 млн рублей и переменной ставкой, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ».

2 августа 2024 года ДОМ.РФ осуществил дополнительную эмиссию биржевых корпоративных облигаций номинальной стоимостью 40 000 млн рублей со сроком погашения в мае 2028 года и плавающей ставкой купона.