



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 июня 2025 года

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

СОДЕРЖАНИЕ		Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной 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
Избранные пояснительные 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. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		15
8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами		16
9. Административно-хозяйственные расходы		17
10. Налог на прибыль		17
11. Денежные средства и их эквиваленты		18
12. Средства в финансовых учреждениях		18
13. Инвестиционные ценные бумаги		19
14. Кредиты клиентам		21
15. Инвестиционная недвижимость		31
16. Прочие активы		32
17. Средства финансовых учреждений		34
18. Средства клиентов		35
19. Облигации выпущенные		35
20. Прочие заемные средства		37
21. Обязательства кредитного характера		37
22. Прочие обязательства		38
23. Капитал		39
24. Договорные и условные обязательства		40
25. Информация по сегментам		43
26. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации		49
27. Оценка справедливой стоимости		50
28. Операции со связанными сторонами		57
29. Переклассификации		60
30. События после отчетной даты		61

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 2025 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 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 2025 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 83BCDCD47A8322EC851F0FAC782AD78747883AC58497257D763AF5E7796C3CD2.

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

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

Объем обзорной проверки

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



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Вывод

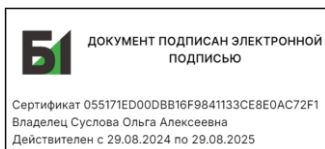
На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 83BCDCD47A8322EC851F0FAC782AD78747883AC58497257D763AF5E7796C3CD2, не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, описанными в примечании 2 «Основа подготовки отчетности» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Важные обстоятельства – принципы учета

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

Прочие сведения

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 7 августа 2025 г.



Сулова Ольга Алексеевна

Партнер

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

7 августа 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

Наименование: АО «ДОМ.РФ»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.

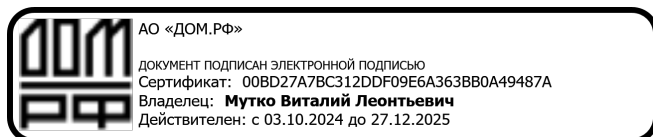
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

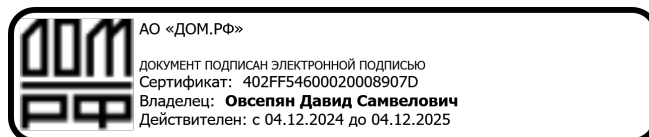
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		382 067	234 311	189 424	123 369
Прочие процентные доходы		36 557	20 198	19 435	10 955
Процентные расходы		(341 335)	(193 596)	(167 749)	(104 477)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов		(2 998)	(2 317)	(1 640)	(1 281)
Чистые процентные доходы	4	74 291	58 596	39 470	28 566
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	5	(11 489)	(4 996)	(4 752)	(1 189)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		62 802	53 600	34 718	27 377
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	8	3 776	7 704	1 496	3 660
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ		(609)	(502)	(258)	(208)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	15	3 444	2 654	2 133	1 949
Комиссионные доходы	6	6 468	3 694	3 770	2 047
Комиссионные расходы	6	(626)	(495)	(287)	(288)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов		486	407	271	196
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7	(2 240)	(7 703)	(4)	(5 626)
Создание прочих резервов под кредитные убытки (Создание)/восстановление прочих резервов	5	(2 129)	(3 758)	(4 190)	(1 912)
Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)	5	(9)	(229)	267	(32)
Непроцентные доходы		7 855	3 725	3 425	1 634
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		15 155	9 068	10 314	5 150
Расходы по прочим видам деятельности		(13 274)	(8 234)	(8 792)	(4 856)
Доходы по прочим видам деятельности	8	1 881	834	1 522	294
Операционные доходы		72 538	58 159	39 665	29 305
Административно-хозяйственные расходы	9	(22 085)	(19 019)	(10 994)	(9 630)
Амортизация		(2 201)	(1 987)	(1 109)	(1 005)
Прибыль до налогообложения		48 252	37 153	27 562	18 670
Расход по налогу на прибыль	10	(9 140)	(3 088)	(4 078)	(1 297)
Чистая прибыль		39 112	34 065	23 484	17 373
Чистая прибыль, приходящаяся на:					
Акционера АО «ДОМ.РФ»		39 058	33 984	23 433	17 345
Неконтрольные доли участия		54	81	51	28
Прибыль на акцию: базовая и с учетом разводнения (в российских рублях на одну акцию)	23	241,76	210,56	145,16	107,38

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 7 августа 2025 года.



Мутко В.Л.
Генеральный директор



Овсепян Д.С.
Финансовый директор

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)	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Чистая прибыль	39 112	34 065	23 484	17 373
Нереализованные доходы/(убытки) по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	1 793	(1 732)	4 184	(1 550)
Реализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	62	119	16	100
Итого прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	1 855	(1 613)	4 200	(1 450)
Переоценка земли и офисной недвижимости в составе основных средств, за вычетом налогов	-	(24)	-	-
Итого прочий совокупный убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	-	(24)	-	-
Общий совокупный доход	40 967	32 428	27 684	15 923
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционера АО «ДОМ.РФ»	40 913	32 347	27 633	15 895
Неконтрольные доли участия	54	81	51	28

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
	Прим.	(не аудировано)	
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	11	629 870	788 041
Средства в финансовых учреждениях	12	13 638	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	13	299 053	334 184
- в том числе заложенные по договорам «репо»		82 425	36 543
Кредиты клиентам	14	4 423 683	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании		129	132
Инвестиционная недвижимость	15	127 711	114 126
Основные средства и нематериальные активы		19 637	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль		188	294
Отложенные налоговые активы		6 587	6 641
Прочие активы	16	58 421	55 593
Итого активы		5 578 917	5 568 482
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	17	409 018	563 863
Средства клиентов	18	2 646 250	2 467 942
Облигации выпущенные	19	1 972 357	2 035 629
Прочие заемные средства	20	52 262	52 592
Обязательства кредитного характера	21	27 714	25 930
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 324	1 749
Отложенные налоговые обязательства		3 328	3 011
Прочие обязательства	22	71 700	37 930
Итого обязательства		5 183 953	5 188 646
Собственные средства			
Акционерный капитал	23	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		4 385	2 530
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		506	506
Нераспределенная прибыль		163 027	149 808
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		394 684	379 610
Неконтрольные доли участия		280	226
Итого собственные средства		394 964	379 836
Итого обязательства и собственные средства		5 578 917	5 568 482

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

(в миллионах российских рублей)

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>	
<i>Прим.</i>	30 июня (не аудировано)	
	2025 года	2024 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	325 115	201 101
Проценты уплаченные	(334 051)	(180 951)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(2 911)	(2 141)
Комиссии полученные	5 399	2 633
Комиссии уплаченные	(542)	(542)
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные	3 908	(2 696)
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	15 655	9 748
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(16 100)	(11 097)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные	5 149	9 488
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные	(1 267)	(1 678)
Прочие полученные операционные доходы	8 897	7 256
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(21 566)	(17 488)
Налог на прибыль уплаченный	(9 039)	(3 947)
	(21 353)	9 686
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	15 734	(15 283)
Кредиты клиентам	(158 837)	(461 515)
Прочие активы	6 014	7 811
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	166 560	521 486
Средства финансовых учреждений	(152 598)	(89 429)
Прочие обязательства	(148)	4 798
	(144 628)	(22 446)
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(40 962)	(33 541)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	91 244	10 965
Приобретение инвестиционной недвижимости	(12 283)	(16 155)
Реализация инвестиционной недвижимости	431	396
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(1 873)	(1 223)
	36 557	(39 558)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств в инвестиционной деятельности		
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	153 574	162 063
Выкуп и погашение облигаций	(202 827)	(131 658)
Получение прочих заемных средств	3 264	1 803
Погашение прочих заемных средств	(2 419)	(1 008)
	(48 408)	31 200
Чистое (расходование)/поступление денежных средств в финансовой деятельности		
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(1 978)	(1 568)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	286	(116)
	(158 171)	(32 488)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	788 041	671 359
	629 870	638 871

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
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года	226 766	(827)	649	101 125	327 713	366	328 079
Чистая прибыль	-	-	-	33 984	33 984	81	34 065
Прочий совокупный убыток	-	(1 613)	(24)	-	(1 637)	-	(1 637)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(1 613)	(24)	33 984	32 347	81	32 428
Дивиденды	23	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Распределение в некоммерческую организацию	23	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Прочее	-	-	-	27	27	-	27
Остаток по состоянию на 30 июня 2024 года (не аудировано)	226 766	(2 440)	625	118 136	343 087	447	343 534
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года	226 766	2 530	506	149 808	379 610	226	379 836
Влияние изменений в учетной политике	-	-	-	(138)	(138)	-	(138)
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	226 766	2 530	506	149 670	379 472	226	379 698
Чистая прибыль	-	-	-	39 058	39 058	54	39 112
Прочий совокупный доход	-	1 855	-	-	1 855	-	1 855
Общий совокупный доход	-	1 855	-	39 058	40 913	54	40 967
Дивиденды	23	-	-	(23 701)	(23 701)	-	(23 701)
Распределение в некоммерческую организацию	23	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
Остаток по состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано)	226 766	4 385	506	163 027	394 684	280	394 964

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

1. Общая информация

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

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

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

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

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

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) численность работников Группы составила 9 115 человек (31 декабря 2024 года: 8 722 человека).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 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 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

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

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

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

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

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

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

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

3. Изменения в учетной политике

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



4. Процентные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	198 589	109 275	103 794	58 546
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	110 441	84 959	55 034	43 163
Денежные средства и их эквиваленты	39 017	30 538	14 266	16 924
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	33 230	7 324	16 017	3 834
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	676	576	232	136
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	104	-	80	-
Средства в финансовых учреждениях	10	1 639	1	766
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	382 067	234 311	189 424	123 369
Прочие процентные доходы				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	36 557	20 198	19 435	10 955
Итого прочие процентные доходы	36 557	20 198	19 435	10 955
Итого процентные доходы	418 624	254 509	208 859	134 324
Процентные расходы				
Средства клиентов	(183 455)	(92 549)	(92 719)	(52 114)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(97 060)	(72 114)	(48 337)	(36 422)
Прочие неипотечные облигации	(36 078)	(19 552)	(17 973)	(10 626)
Средства финансовых учреждений	(21 482)	(6 501)	(7 060)	(3 859)
Прочие заемные средства	(3 131)	(2 750)	(1 595)	(1 391)
Субординированные облигации	(129)	(130)	(65)	(65)
Итого процентные расходы	(341 335)	(193 596)	(167 749)	(104 477)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(2 998)	(2 317)	(1 640)	(1 281)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(344 333)	(195 913)	(169 389)	(105 758)
Чистые процентные доходы	74 291	58 596	39 470	28 566

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

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)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Денежные средства и их эквиваленты		286	(116)	(97)	(90)
Средства в финансовых учреждениях	12	78	(15)	-	8
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	13	76	29	119	176
Кредиты клиентам					
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	14	(11 150)	(1 557)	(4 093)	(2)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	14	(2 117)	250	(1 327)	965
Прочие кредиты физическим лицам	14	(240)	(114)	(118)	(48)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	14	1 578	(3 473)	764	(2 198)
Итого кредиты клиентам		(11 929)	(4 894)	(4 774)	(1 283)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(11 489)	(4 996)	(4 752)	(1 189)

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

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Обязательства кредитного характера	21	(1 784)	(3 421)	(3 896)	(1 737)
Прочие финансовые активы	16	(345)	(337)	(294)	(175)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(2 129)	(3 758)	(4 190)	(1 912)

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)	
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Прочие оценочные обязательства	22	(102)	(171)	252	(10)
Восстановление обесценения объектов нежилой недвижимости		-	7	-	1
Прочие нефинансовые активы	16	93	(65)	15	(23)
Итого (создание)/восстановление прочих резервов		(9)	(229)	267	(32)



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>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Комиссионные доходы				
По выданным гарантиям	2 405	1 381	1 276	801
Операционные комиссии по кредитным операциям	1 473	198	981	68
Банковское сопровождение	1 028	843	646	499
По агентским и аналогичным договорам	897	813	502	424
По расчетным операциям и переводам	432	285	224	155
Дистанционное банковское обслуживание	49	37	29	19
Прочие комиссионные доходы	184	137	112	81
Итого комиссионные доходы	6 468	3 694	3 770	2 047
Комиссионные расходы				
По брокерским и аналогичным договорам	(266)	(173)	(101)	(90)
По переводам денежных средств	(253)	(243)	(116)	(147)
По полученным гарантиям и поручительствам	(31)	(15)	(21)	(8)
Прочие комиссионные расходы	(76)	(64)	(49)	(43)
Итого комиссионные расходы	(626)	(495)	(287)	(288)
Чистые комиссионные доходы	5 842	3 199	3 483	1 759

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(5 011)	(4 858)	(1 633)	(2 750)
Прочие кредиты клиентам	(1 247)	(1 196)	(940)	(721)
Итого расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(6 258)	(6 054)	(2 573)	(3 471)
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам				
Фьючерсы	(1 488)	(3 938)	(2 840)	(3 871)
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(1 465)	316	(849)	278
Опционы	(120)	8	45	8
Свопы	902	(413)	764	(502)
Форварды	6 189	2 378	5 449	1 932
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	4 018	(1 649)	2 569	(2 155)
Итого расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(2 240)	(7 703)	(4)	(5 626)

8. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

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

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
	Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	3 243	6 242	1 302
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	444	608	166	357
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	55	774	11	462
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	34	80	17	65
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	3 776	7 704	1 496	3 660

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

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
	Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	12 730	7 942	8 313
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	373	319	186	157
Прочие доходы	2 052	807	1 815	536
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	15 155	9 068	10 314	5 150
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(11 373)	(7 025)	(7 228)	(4 049)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(263)	(227)	(133)	(116)
Прочие расходы	(1 638)	(982)	(1 431)	(691)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(13 274)	(8 234)	(8 792)	(4 856)
Итого доходы по прочим видам деятельности	1 881	834	1 522	294

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы в размере 1 594 млн рублей и 1 428 млн рублей соответственно (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 716 млн рублей и 932 млн рублей соответственно).



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

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

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 345	11 079
Активы по договорам (в составе прочих активов)	10 180	7 897
Прочее	(3 216)	(2 299)

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 97 534 млн рублей (31 декабря 2024 года: 83 985 млн рублей).

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

9. Административно-хозяйственные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Вознаграждение сотрудников	(12 331)	(10 221)	(6 490)	(5 401)
Социальные взносы	(3 238)	(2 579)	(1 543)	(1 101)
Услуги сервисных агентов	(2 570)	(2 212)	(1 278)	(1 120)
Расходы на рекламу и маркетинг	(995)	(1 064)	(152)	(458)
Коммуникационные и информационные услуги	(933)	(900)	(550)	(551)
Комиссии за услуги депозитариев	(487)	(457)	(243)	(166)
Аренда и содержание помещений	(447)	(391)	(242)	(240)
Профессиональные услуги	(384)	(363)	(160)	(200)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(278)	(465)	(116)	(226)
Расходы на благотворительность	(38)	(7)	(22)	(6)
Прочие	(384)	(360)	(198)	(161)
Итого административно-хозяйственные расходы	(22 085)	(19 019)	(10 994)	(9 630)

10. Налог на прибыль

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Расход по текущему налогу на прибыль	(8 720)	(2 573)	(4 004)	(1 065)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(420)	(515)	(74)	(232)
Итого расход по налогу на прибыль	(9 140)	(3 088)	(4 078)	(1 297)

11. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	390 891	65 748
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	161 043	310 904
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	70 419	391 835
Касса	4 139	3 617
Средства в клиринговых и брокерских организациях	3 622	16 467
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	630 114	788 571
Резерв под кредитные убытки	(244)	(530)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	629 870	788 041

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены облигации справедливой стоимостью 35 789 млн рублей (31 декабря 2024 года: 31 106 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 126 732 млн рублей (31 декабря 2024 года: 276 445 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) КСУ в сумме 33 282 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 107 687 млн рублей) (примечание 17).

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

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

12. Средства в финансовых учреждениях

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Обязательные резервы на счетах в Банке России	13 237	8 969
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	5 114	25 177
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	402	402
Прочие средства в финансовых учреждениях	30	30
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	18 783	34 578
Резерв под кредитные убытки	(5 145)	(5 223)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	13 638	29 355

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) средства в нескольких финансовых учреждениях валовой стоимостью 5 141 млн рублей (31 декабря 2024 года: 5 141 млн рублей) отнесены к 3 стадии обесценения. Данные активы будут списаны за счет резерва по мере завершения процедуры банкротств данных финансовых учреждений.

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



12. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	8	5 141	5 149
Создание резервов	15	-	15
На 30 июня	23	5 141	5 164

13. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>30 июня 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Акции	6	-
Итого ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Облигации российских компаний	1 016	-
Цифровые финансовые активы	400	400
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(1)
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	1 415	399
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		
Облигации российских компаний	58 581	55 490
Облигации российских банков	7 898	6 526
Прочие облигации	148 728	235 226
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	215 207	297 242
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»		
Прочие облигации	82 425	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	82 425	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги	299 053	334 184

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, стоимостью 120 676 млн рублей (31 декабря 2024 года: 68 795 млн рублей), составила 106 518 млн рублей (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) КСУ в сумме 106 518 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей) (примечание 17).

13. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	650	650
Погашения	(1)	(1)
Восстановление резервов	(75)	(75)
На 30 июня	574	574

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	448	448
Новые созданные или приобретенные активы	83	83
Погашения	(29)	(29)
Восстановление резервов	(83)	(83)
На 30 июня	419	419

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

	<i>30 июня 2025 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2024 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Цифровые финансовые активы	2026	24,0	2026	25,0
Облигации российских компаний	2030	23,9	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации российских компаний	2025 - 2038	1,5 - 23,5	2025 - 2038	1,5 - 23,8
Облигации российских банков	2025 - 2034	3,3 - 23,8	2025 - 2030	3,3 - 22,6
Прочие облигации	2025 - 2040	1,1 - 22,5	2025 - 2039	1,1 - 21,0

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

	<i>30 июня 2025 года (не аудировано)</i>				
	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Прочие облигации</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	7 898	-	58 703	231 153	297 754
BBB	-	399	894	-	1 293
Итого инвестиционные ценные бумаги	7 898	399	59 597	231 153	299 047

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



14. Кредиты клиентам

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 946 299	3 799 374
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	477 384	421 071
Итого кредиты клиентам	4 423 683	4 220 445

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц			
Закладные по ипотечным жилищным кредитам и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	2 242 490	(21 387)	2 221 103
	2 242 490	(21 387)	2 221 103
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	35	-	35
	35	-	35
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 238 426	(32 834)	1 205 592
Займы на финансирование арендного жилья и апартаментов	7 860	(21)	7 839
	1 246 286	(32 855)	1 213 431
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	435 570	(22 429)	413 141
Инфраструктурные займы	85 658	(1 128)	84 530
Требования по аккредитивам	1 748	(10)	1 738
Прочие займы	408	(3)	405
	523 384	(23 570)	499 814
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	13 862	(1 946)	11 916
Кредиты на покупку автомобиля	50	(50)	-
	13 912	(1 996)	11 916
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 026 107	(79 808)	3 946 299

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».

14. Кредиты клиентам (продолжение)

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

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

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

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
На 1 января	4 118	5 138	9 483	18 739
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 123	(1 041)	(82)	-
Перевод в стадию 2	(168)	398	(230)	-
Перевод в стадию 3	(29)	(1 055)	1 084	-
Новые созданные или приобретенные активы	225	135	1 597	1 957
Погашения	(33)	(109)	(344)	(486)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(2 159)	2 919	(114)	646
Амортизация дисконта	-	-	536	536
Списания	-	-	(96)	(96)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	91	91
На 30 июня	3 077	6 385	11 925	21 387
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	5 086	3 801	12 462	21 349
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	248	(248)	-	-
Перевод в стадию 2	(596)	596	-	-
Перевод в стадию 3	(178)	(18)	196	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 520	1 495	212	3 227
Погашения	(189)	(169)	(52)	(410)
Прочее создание резервов	929	4 280	3 124	8 333
Амортизация дисконта	-	-	356	356
На 30 июня	6 820	9 737	16 298	32 855



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	615	(615)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(175)	175	-	-	-
Перевод в стадию 3	(53)	-	53	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	1 337	121	55	-	1 513
Погашения	(356)	(434)	(31)	-	(821)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(720)	(1 807)	279	(22)	(2 270)
Амортизация дисконта	-	-	80	-	80
Списания	-	-	(135)	-	(135)
Погашения ПСКО	-	-	-	32	32
На 30 июня	5 783	7 159	10 641	(13)	23 570
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	513	70	1 282	48	1 913
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	2	(1)	(1)	-	-
Перевод в стадию 2	(4)	14	(10)	-	-
Перевод в стадию 3	(22)	(50)	72	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	98	6	5	-	109
Погашения	(25)	-	(9)	-	(34)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(63)	25	203	-	165
Амортизация дисконта	-	-	6	-	6
Списания	-	-	(161)	-	(161)
Прочие изменения	-	-	-	(2)	(2)
На 30 июня	499	64	1 387	46	1 996
Итого на 30 июня	16 179	23 345	40 251	33	79 808

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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
На 1 января	6 979	3 912	7 207	18 098
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	1 507	(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	-	-	150	150
Списания	-	-	(90)	(90)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	43	43
На 30 июня	5 255	4 830	7 866	17 951
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
На 1 января	1 653	7 119	4 971	13 743
Изменения по отношению к 1 января:				
Перевод в стадию 1	2 621	(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	-	-	491	491
На 30 июня	1 966	6 864	6 961	15 791

14. Кредиты клиентам (продолжение)

	Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	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	-	-	33	-	33
На 30 июня	4 062	3 285	11 344	-	18 691
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	462	58	2 849	54	3 423
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	-	-	11	-	11
Списания	-	-	(187)	-	(187)
Реализация прав требований	-	-	(429)	-	(429)
На 30 июня	505	67	2 306	54	2 932
Итого на 30 июня	11 788	15 046	28 477	54	55 365

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) общий размер кредитных средств, выданных Группой, без учета средств, размещенных на аккредитивных счетах, на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», составил 110 419 млн рублей (31 декабря 2024 года: 98 527 млн рублей).

В первом полугодии 2025 года Группа обновила вес надбавки на период экономического спада в оценке ожидаемых потерь. Вес надбавки был снижен с 50% до 15%, что было обусловлено благоприятными макроэкономическими предпосылками на 2025 год. Указанное изменение привело к уменьшению суммы резервов под ОКУ на 1 118 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

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

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

14. Кредиты клиентам (продолжение)

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование залоговых на общую сумму 153 075 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 106 111 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано): 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 2025 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 15 756 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано): 19 284 млн рублей).

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

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 577 866 млн рублей или 25,7% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2024 года: 545 404 млн рублей или 27,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 3 202 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 313 млн рублей).

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

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

	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Чистая балансовая стоимость	Отношение резерва к стоимости до вычета резерва
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 180 233	(6 962)	2 173 271	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	39 572	(3 763)	35 809	9,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 723	(1 760)	5 963	22,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 238	(1 605)	2 633	37,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10 724	(7 297)	3 427	68,0%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 242 490	(21 387)	2 221 103	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	35	-	35	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	35	-	35	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 227 003	(20 672)	1 206 331	1,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	180	(34)	146	18,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	16 265	(9 511)	6 754	58,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 838	(2 638)	200	93,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 246 286	(32 855)	1 213 431	2,6%



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	444 376	(5 989)	438 387	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 272	(86)	1 186	6,8%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	198	(105)	93	53,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	540	(307)	233	56,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 545	(2 245)	300	88,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	448 931	(8 732)	440 199	1,9%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	66 368	(6 981)	59 387	10,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	10	(9)	1	90,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	3	(3)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	5	(5)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 067	(7 840)	227	97,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	74 453	(14 838)	59 615	19,9%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	523 384	(23 570)	499 814	4,5%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 051	(472)	11 579	3,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	256	(68)	188	26,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	91	(59)	32	64,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	182	(152)	30	83,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 332	(1 245)	87	93,5%
Итого прочие кредиты физическим лицам	13 912	(1 996)	11 916	14,3%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 026 107	(79 808)	3 946 299	2,0%

14. Кредиты клиентам (продолжение)

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

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 234 257	(8 214)	2 226 043	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	13 279	(1 762)	11 517	13,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	4 800	(1 254)	3 546	26,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	2 762	(1 097)	1 665	39,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 730	(6 412)	2 318	73,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 263 828	(18 739)	2 245 089	0,8%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	42	-	42	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	-	42	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 083 423	(18 793)	1 064 630	1,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	305	(90)	215	29,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 466	(2 466)	-	100,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 086 194	(21 349)	1 064 845	2,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	426 560	(5 532)	421 028	1,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	230	(55)	175	23,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	116	(74)	42	63,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	474	(248)	226	52,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 082	(2 008)	74	96,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	429 462	(7 917)	421 545	1,8%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	64 854	(9 334)	55 520	14,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	73	(73)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 053	(7 847)	206	97,4%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	72 980	(17 254)	55 726	23,6%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	502 442	(25 171)	477 271	5,0%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 446	(533)	11 913	4,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	114	(32)	82	28,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	172	(124)	48	72,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	143	(120)	23	83,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 165	(1 104)	61	94,8%
Итого прочие кредиты физическим лицам	14 040	(1 913)	12 127	13,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 866 546	(67 172)	3 799 374	1,7%

14. Кредиты клиентам (продолжение)

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

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

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Несекьюритизированные закладные	678 180	(15 485)	662 695	2,3%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 562 738	(5 885)	1 556 853	0,4%
Прочие ипотечные агенты	1 572	(17)	1 555	1,1%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 564 310	(5 902)	1 558 408	0,4%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 242 490	(21 387)	2 221 103	1,0%

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

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

Концентрация закладных

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по закладным. По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 25% от общего объема закладных, Кредитной организацией 2 – 32%, прочими – 10%, внутреннее обслуживание - 33% (31 декабря 2024 года: Кредитной организацией 1 – 25%, Кредитной организацией 2 – 32%, прочими – 11%, внутреннее обслуживание - 32%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества 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 2025 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены через ипотечных агентов ДОМ.РФ и находятся в обращении, составила 1 058 905 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 1 058 905 млн рублей (31 декабря 2024 года: 1 051 184 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 1 051 184 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 5 486 млн рублей (31 декабря 2024 года: 4 905 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 423 004 млн рублей (31 декабря 2024 года: 467 013 млн рублей).

14. Кредиты клиентам (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 5 185 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 18 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 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 2025 года (не аудировано):

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	533 297	(1 906)	1 338	(658)
от 51% до 80%	1 505 010	(14 592)	10 044	(5 670)
свыше 80%	204 183	(4 889)	3 580	(2 574)
Итого	2 242 490	(21 387)	14 962	(8 902)

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

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

Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

	30 июня 2025 года (не аудировано)	
	Выпущенные ипотечными агентами	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг B1, B2, B3	35	35
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	35	35



14. Кредиты клиентам (продолжение)

	31 декабря 2024 года	
	Выпущенные ипотечными агентами	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг B1, B2, B3	42	42
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	42	42

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

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Проектное финансирование жилищного строительства	466 386	410 206
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 514	2 354
Прочие кредиты клиентам	8 484	8 511
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	477 384	421 071

Анализ качества кредитов клиентам

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

	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
Кредиты клиентам						
2021 и ранее	620 709	17 121	2 357	12 291	18 645	671 123
2022	543 991	12 014	1 396	3 171	2 901	563 473
2023	1 131 378	11 259	2 820	4 320	3 243	1 153 020
2024	1 426 906	6 182	1 447	1 371	1 444	1 437 350
2025	677 266	1 004	182	73	-	678 525
Итого кредиты клиентам	4 400 250	47 580	8 202	21 226	26 233	4 503 491

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

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



14. Кредиты клиентам (продолжение)

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>30 июня 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Физические лица	2 256 402	2 277 868
Строительство	1 861 643	1 645 913
Финансы и инвестиции	81 429	87 244
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	77 170	64 678
Торговля и услуги	76 570	29 344
Транспорт	67 822	80 491
Промышленность	38 838	43 034
Энергетика	22 029	27 230
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 860	7 829
Гостиницы и рестораны	2 928	2 531
Здравоохранение	2 640	2 063
Исследования и разработки	2 514	2 354
Связь и телекоммуникации	2 362	12 305
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 860	1 950
Прочее	1 424	2 783
Итого кредиты клиентам	4 503 491	4 287 617

15. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	111 188	2 938	114 126
Приобретение	12 023	260	12 283
Переоценка	477	1 243	1 720
Выбытие	(41)	(377)	(418)
30 июня 2025 года (не аудировано)	123 647	4 064	127 711
1 января 2024 года	66 574	1 249	67 823
Приобретение	16 026	129	16 155
Переоценка	502	821	1 323
Выбытие	(142)	(511)	(653)
30 июня 2024 года (не аудировано)	82 960	1 688	84 648

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 38 609 млн рублей (31 декабря 2024 года: 40 836 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 12 782 млн рублей (31 декабря 2024 года: 11 414 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 3 319 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 413 млн рублей).

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>		<i>За три месяца, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>		<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Доходы от аренды	2 026	1 541	1 038	781
Переоценка	1 720	1 323	1 181	1 282
Прочая выручка	13	62	1	18
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	3 759	2 926	2 220	2 081
Эксплуатационные расходы	(192)	(192)	(90)	(100)
Налог на имущество	(99)	(74)	8	(32)
Прочие расходы	(24)	(6)	(5)	-
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(315)	(272)	(87)	(132)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	3 444	2 654	2 133	1 949

15. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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:

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Сроком менее 1 года	2 508	2 134
Сроком от 1 года до 2 лет	678	504
Сроком от 2 лет до 3 лет	603	419
Сроком от 3 лет до 4 лет	565	379
Сроком от 4 лет до 5 лет	558	365
Более 5 лет	4 768	2 813
Итого	9 680	6 614

16. Прочие активы

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	6 290	6 499
Производные финансовые активы (примечание 22)	5 158	839
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	4 974	4 461
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 137	4 080
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	2 840	1 931
Дебиторская задолженность сервисных агентов	1 915	3 309
Прочие требования по банковской деятельности	1 489	771
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	1 188	879
Прочая дебиторская задолженность	970	967
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	404	573
Госпошлины	246	146
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	100	6 377
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	81	119
Прочее	447	379
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	30 239	31 330
Резерв под кредитные убытки	(3 897)	(3 829)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	26 342	27 501
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	12 816	13 131
Активы по договорам	10 180	7 897
Прочие авансы выданные	5 888	3 916
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 076	4 445
НДС к возмещению	823	631
Прочее	175	163
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	33 958	30 183
Резерв под обесценение	(1 879)	(2 091)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	32 079	28 092
Итого прочие активы	58 421	55 593

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

16. Прочие активы (продолжение)

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

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

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

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

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

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано) Итого</i>
На 1 января	795	40	2 994	3 829
Перевод в стадию 3	(54)	(4)	58	-
Создание резервов	153	45	147	345
Списания	-	-	(277)	(277)
На 30 июня	894	81	2 922	3 897

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

16. Прочие активы (продолжение)

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

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	Списания	30 июня 2025 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	24	(1)	237
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	24	(1)	237
Прочие авансы выданные	882	(105)	(142)	635
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	12	-	1 007
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 877	(93)	(142)	1 642
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	2 091	(69)	(143)	1 879

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

17. Средства финансовых учреждений

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Сделки прямого «репо»	257 270	230 841
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	121 612	159 622
Срочные кредиты и депозиты банков	21 903	87 229
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	8 226	8 245
Прочее	7	788
Срочные кредиты и депозиты Банка России	-	77 138
Итого средства финансовых учреждений	409 018	563 863

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

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

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 82 425 млн рублей (31 декабря 2024 года: 36 482 млн рублей) (примечание 13);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 139 800 млн рублей (31 декабря 2024 года: 168 208 млн рублей) (примечания 11, 13);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 47 664 млн рублей (31 декабря 2024 года: 33 081 млн рублей).



18. Средства клиентов

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Срочные депозиты	460 277	441 534
Текущие и расчетные счета	28 850	31 384
Счета эскроу государственных юридических лиц	58 966	58 926
Итого средства государственных и общественных организаций	548 093	531 844
Срочные депозиты	766 422	766 966
Текущие и расчетные счета	36 411	36 474
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	26 392	16 379
Итого средства негосударственных юридических лиц	829 225	819 819
Срочные депозиты	382 223	312 818
Текущие счета и счета до востребования	143 169	106 874
Счета эскроу физических лиц	743 540	696 587
Итого средства физических лиц	1 268 932	1 116 279
Итого средства клиентов	2 646 250	2 467 942

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 504 734 млн рублей или 19,1% (31 декабря 2024 года: 384 196 млн рублей или 15,6%).

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 14 570 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 24).

Средства клиентов по отраслям экономики

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Физические лица	1 268 932	1 116 279
Финансы и инвестиции	295 083	369 693
Страхование	233 029	207 521
Торговля и услуги	211 126	216 917
Органы государственной власти и местного самоуправления	192 842	138 978
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	90 131	64 781
Строительство	89 560	86 705
Транспорт	64 380	104 155
Промышленность	60 495	56 046
Энергетика	46 550	27 177
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	30 259	21 548
Добыча полезных ископаемых	28 885	19 046
Нефтегазовая и химическая отрасли	6 163	10 403
Прочие отрасли	28 815	28 693
Итого средства клиентов	2 646 250	2 467 942

19. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	30 июня 2025 года (не аудировано)		31 декабря 2024 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 630 738	1 532 303	1 660 604	1 570 800
Биржевые корпоративные облигации	328 779	313 733	356 521	347 903
Инфраструктурные облигации	104 457	119 984	97 559	111 224
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 900	6 337	5 305	5 702
Итого облигации выпущенные	2 069 874	1 972 357	2 119 989	2 035 629

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

19. Облигации выпущенные (продолжение)

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

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

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

Кредитная организация 2:

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

Кредитная организация 3:

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

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

Обязательство/Тип ставки	30 июня 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2026	128 741	8,9 - 18,5	2025 - 2026	140 857	8,9 - 18,5
		128 741			140 857	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	7 292	8,7 - 25,3	2027 - 2050	15 050	8,7 - 25,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	-	-	-	2026 - 2033	4	14,1 - 18,3
		7 292			15 054	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	297 669	21,5 - 23,3	2025 - 2029	303 206	21,5 - 23,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	6 337	20,0	2028	5 698	20,0
		304 006			308 904	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 064 951	Расчетная	2031 - 2056	1 062 978	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	467 352	5,2 - 11,5	2029 - 2054	507 822	5,2 - 11,5
		1 532 303			1 570 800	
Корпоративные дисконтные облигации						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	15	Расчетная	2029	14	Расчетная
		15			14	
Итого облигации выпущенные		1 972 357			2 035 629	

20. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	30 июня 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Займы, обеспеченные залладными	2025 - 2031	10 874	0,5	2025 - 2031	10 288	0,5
Прочие кредиты и займы полученные	2025 - 2031	7 729	5,5 - 23,25	2025 - 2031	9 398	5,5 - 23,25
Кредиты полученные	2048	5 617	4,3	2048	5 585	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2025 - 2071	1 754	5,0 - 26,0	2025 - 2071	2 003	5,0 - 24,9
		25 974			27 274	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2026 - 2048	24 382	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 141	5,3 - 24,0
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033 - 2035	1 906	13,0	2033 - 2035	2 177	13,0
		26 288			25 318	
Итого прочие заемные средства		52 262			52 592	

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей (31 декабря 2024 года: 13 900 млн рублей) обеспечены залладными стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 5 185 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 14), а также облигациями, которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 12 089 млн рублей (31 декабря 2024 года: 9 388 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) кредиты полученные в том числе предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды, предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, на общую сумму 25 147 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 811 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 2 162 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 699 млн рублей).

21. Обязательства кредитного характера

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

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)		30 июня 2025 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера				
Гарантии исполнения обязательств	18 018	2 034		20 052
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	1 069		5 920
Финансовые гарантии	739	(211)		528
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(1 108)		1 214
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	25 930	1 784		27 714
	1 января 2024 года	Создание/ (восстанов- ление)	Списа- ние	30 июня 2024 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера				
Гарантии исполнения обязательств	8 414	3 975	(5)	12 384
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
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	14 243	3 421	(5)	17 659

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

23. Капитал

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

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

В 2025 году АО «ДОМ.РФ» объявило дивиденды в размере 23 701 млн рублей (146,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2024 года (примечание 22), в том числе:

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

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

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

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

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

Управление капиталом

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

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».

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Капитал 1-го уровня	342 905	300 265
Капитал 2-го уровня	41 325	67 930
Итого Капитал	384 230	368 195
Активы, взвешенные с учетом риска	2 937 617	2 761 620
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	13,1%	13,3%
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	20,5%	15,7%
Финансовый рычаг (Н3)	6,8%	6,5%

24. Договорные и условные обязательства

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

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 137 919	(5 920)	5 131 999
Гарантии исполнения обязательств	227 443	(20 052)	207 391
Финансовые гарантии	15 205	(528)	14 677
Прочие неиспользованные кредитные линии	493 892	(1 214)	492 678
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 874 459	(27 714)	5 846 745
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Аккредитивы	14 570	-	14 570
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	14 570	-	14 570
Итого договорные и условные обязательства	5 889 029	(27 714)	5 861 315

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 14 570 млн рублей (на 31 декабря 2024 года: 14 268 млн рублей) (примечание 18).



24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано) Итого
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 283	2 408	1 160	4 851
Перевод в стадию 1	455	(455)	-	-
Перевод в стадию 2	(344)	344	-	-
Перевод в стадию 3	(4)	-	4	-
Новые созданные обязательства	700	309	19	1 028
Создание/(восстановление) резервов	654	438	(1 051)	41
На 30 июня	2 744	3 044	132	5 920
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	921	1 399	2	2 322
Перевод в стадию 1	26	(26)	-	-
Перевод в стадию 2	(35)	35	-	-
Новые созданные обязательства	166	1	-	167
Восстановление резервов	(232)	(1 041)	(2)	(1 275)
На 30 июня	846	368	-	1 214
Финансовые гарантии				
На 1 января	351	388	-	739
Перевод в стадию 2	(6)	6	-	-
Восстановление резервов	(132)	(79)	-	(211)
На 30 июня	213	315	-	528
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	5 099	11 969	950	18 018
Перевод в стадию 1	28	(28)	-	-
Перевод в стадию 2	(40)	40	-	-
Новые созданные обязательства	1 974	1 974	-	3 948
Прочее (восстановление)/создание резервов	(957)	(1 505)	548	(1 914)
На 30 июня	6 104	12 450	1 498	20 052
Итого на 30 июня	9 907	16 177	1 630	27 714

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано) Итого
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	906	3 052	294	4 252
Перевод в стадию 1	936	(909)	(27)	-
Перевод в стадию 2	(74)	74	-	-
Новые созданные обязательства	180	598	1	779
Восстановление резервов	(1 502)	(342)	(134)	(1 978)
На 30 июня	446	2 473	134	3 053
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	613	795	-	1 408
Перевод в стадию 1	251	(251)	-	-
Перевод в стадию 2	(12)	12	-	-
Новые созданные обязательства	394	63	473	930
Восстановление резервов	(207)	(82)	-	(289)
На 30 июня	1 039	537	473	2 049
Финансовые гарантии				
На 1 января	132	37	-	169
Новые созданные обязательства	77	76	-	153
Восстановление резервов	(129)	(20)	-	(149)
На 30 июня	80	93	-	173
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	1 707	6 707	-	8 414
Перевод в стадию 1	35	(35)	-	-
Перевод в стадию 2	(14)	14	-	-
Перевод в стадию 3	-	(950)	950	-
Новые созданные обязательства	2 778	1 115	-	3 893
(Восстановление)/создание резервов	(759)	841	-	82
Списания	(5)	-	-	(5)
На 30 июня	3 742	7 692	950	12 384
Итого на 30 июня	5 307	10 795	1 557	17 659

Судебные разбирательства

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

24. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение

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

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

С 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента Российской Федерации, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ не подлежат налогообложению, что приводит к необходимости вести отдельный учет таких операций. В связи с тем, что в настоящее время не сформировалась однозначная практика применения указанных выше норм, существует неопределенность относительно порядка их применения и возможной интерпретации российскими налоговыми органами, в том числе в отношении порядка налогообложения операций Группы.

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

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

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

25. Информация по сегментам

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

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюритизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	156 718	111 169	650	978	67 192	77 789	11 145	(7 017)	418 624
Процентные расходы	(114 124)	(102 757)	-	-	(53 234)	(80 275)	(928)	6 985	(344 333)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	6 282	1 603	2 143	(154)	(7 225)	6 581	(9 230)	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	48 876	10 015	2 793	824	6 733	4 095	987	(32)	74 291
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(9 415)	(1 773)	5	-	(867)	437	128	(4)	(11 489)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	3 167	-	-	-	-	3 167
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	2 201	1 238	-	-	5	-	3 444
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	5 223	-	(20)	-	668	(465)	437	(1)	5 842
Доход по прочим видам деятельности	165	-	-	-	93	-	1 746	(123)	1 881
Прочие операционные (расходы)/доходы	(7 865)	(173)	138	(79)	188	2 734	536	(77)	(4 598)
Операционные доходы	36 984	8 069	5 117	5 150	6 815	6 801	3 839	(237)	72 538
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(7 741)	(3 847)	(883)	(1 088)	(6 593)	(947)	(3 350)	163	(24 286)
Прибыль сегмента до налогообложения	29 243	4 222	4 234	4 062	222	5 854	489	(74)	48 252
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(7 365)</i>	<i>(1 056)</i>	<i>(1 058)</i>	<i>235</i>	<i>(63)</i>	<i>(464)</i>	<i>631</i>	<i>-</i>	<i>(9 140)</i>
Чистая прибыль	21 878	3 166	3 176	4 297	159	5 390	1 120	(74)	39 112



25. 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>	17 369	1 291	4 421	(222)	(14 398)	(2 051)	(6 410)	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	33 902	8 686	5 015	752	5 371	4 970	(436)	336	58 596
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(5 176)	219	5	-	(72)	(105)	133	-	(4 996)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	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)
Операционные доходы	21 771	8 828	6 632	8 323	6 249	4 154	2 030	172	58 159
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(6 161)	(3 384)	(619)	(905)	(6 174)	(712)	(3 199)	148	(21 006)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	15 610	5 444	6 013	7 418	75	3 442	(1 169)	320	37 153
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(3 237)</i>	<i>(1 089)</i>	<i>(1 202)</i>	<i>146</i>	<i>11</i>	<i>46</i>	<i>2 238</i>	<i>(1)</i>	<i>(3 088)</i>
Чистая прибыль	12 373	4 355	4 811	7 564	86	3 488	1 069	319	34 065



25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	53 389	-	3 221	1 565	591 458	2 840	(8 965)	643 508
Инвестиционные ценные бумаги	3 024	-	-	-	-	296 025	4	-	299 053
Ипотечные активы	1 888	1 558 798	-	-	657 813	75 892	-	(73 253)	2 221 138
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 674 986	-	10 353	-	-	-	-	(3 008)	1 682 331
Прочие кредиты клиентам	418 007	-	257	-	11 916	-	92 989	(2 955)	520 214
Инвестиционная недвижимость	-	-	123 649	4 052	-	-	10	-	127 711
Основные средства и нематериальные активы	5 671	241	746	280	6 708	669	5 322	-	19 637
Прочие активы	10 328	2 492	4 356	12 701	1 027	4 295	30 190	(64)	65 325
Итого активы	2 113 904	1 614 920	139 361	20 254	679 029	968 339	131 355	(88 245)	5 578 917
Средства финансовых учреждений	8 225	-	-	-	-	400 793	-	-	409 018
Средства клиентов	1 879 423	-	-	-	651 271	124 458	63	(8 965)	2 646 250
Облигации выпущенные	-	1 615 153	-	-	733	439 960	-	(83 489)	1 972 357
Прочие заемные средства	7 258	3	4	7	714	38 089	12 109	(5 922)	52 262
Обязательства кредитного характера	27 161	-	-	-	19	-	561	(27)	27 714
Прочие обязательства	4 797	2 534	1 104	1 414	1 709	18 841	46 050	(97)	76 352
Итого обязательства	1 926 864	1 617 690	1 108	1 421	654 446	1 022 141	58 783	(98 500)	5 183 953

25. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Казначейство</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсегментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	56 595	-	3 367	1 928	761 433	2 922	(8 849)	817 396
Инвестиционные ценные бумаги	2 696	-	-	-	-	331 485	3	-	334 184
Ипотечные активы	2 049	1 599 670	-	-	640 628	77 633	-	(74 849)	2 245 131
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 468 900	-	10 158	-	-	-	-	(1 653)	1 477 405
Прочие кредиты клиентам	386 246	-	257	-	12 127	-	101 491	(2 212)	497 909
Инвестиционная недвижимость	-	-	111 188	2 927	-	-	11	-	114 126
Основные средства и нематериальные активы	5 726	310	756	269	7 195	532	4 883	-	19 671
Прочие активы	10 614	4 086	4 185	13 565	989	337	28 920	(36)	62 660
Итого активы	1 876 231	1 660 661	126 544	20 128	662 867	1 171 420	138 230	(87 599)	5 568 482
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	563 863	-	-	563 863
Средства клиентов	1 793 553	-	-	-	525 320	157 832	91	(8 854)	2 467 942
Облигации выпущенные	-	1 662 646	-	-	929	464 828	-	(92 774)	2 035 629
Прочие заемные средства	8 324	6	(1)	11	1 067	37 530	9 570	(3 915)	52 592
Обязательства кредитного характера	25 033	-	-	-	24	-	908	(35)	25 930
Прочие обязательства	4 805	2 920	1 081	1 435	1 682	14 061	16 769	(63)	42 690
Итого обязательства	1 831 715	1 665 572	1 080	1 446	529 022	1 238 114	27 338	(105 641)	5 188 646

26. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Макроэкономика

В январе - мае 2025 года рост российской экономики, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до +1,5% к соответствующему периоду 2024 года (+4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в добыче полезных ископаемых, оптовой торговле, грузообороте транспорта. При этом темп роста строительных работ по итогам января - июня 2025 года, напротив, ускорился: +4,3% к январю – июню 2024 года после +2,1% в 2024 году.

Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – мае 2025 года увеличился на 2,5% к аналогичному периоду 2024 года (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось ростом зарплат (+14,3% в номинальном выражении и +3,8% – в реальном в январе - мае 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,3% и 2,2% в первом и втором квартале 2025 года соответственно).

В первом полугодии 2025 года наблюдалось укрепление курса рубля (на 30% с начала года до 78,5 руб./долл. США на конец июня 2025 года) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики.

В результате рост потребительских цен замедлился: по оценке Банка России, текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за второй квартал 2025 года снизился до 4,8% в пересчете на год после 12,8% в четвертом квартале 2024 года и 8,2% в первом квартале 2025 года. Годовая инфляция по итогам июня 2025 года составила 9,4%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом снижения инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в июне-июле 2025 года дважды: 6 июня до 20%, 25 июля – еще на 2 п.п. до 18%. При этом доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,5% на 30 июня 2025 года.

Рынок ипотечного кредитования

По итогам января - июня 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 339,9 тыс. ипотечных кредитов (-55,3% к январю - июню 2024 года) на 1 497,7 млрд рублей (-47,5%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 163,1 тысячи кредитов (-44,2%) на 912,7 млрд рублей (-38,5%). Снижение выдачи ипотеки обусловлено высокими рыночными ставками, а также высокой базой первого полугодия 2024 года, когда еще действовала программа «Льготная ипотека». Поддержку рынку в январе – июне 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5%) по «Семейной ипотеке» и «Дальневосточной и арктической ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – июне 2025 года сохранялась низкой (6,0%, -0,2 п.п. к январю – июню 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье за тот же период составила 10,4% (-0,2 п.п. за год), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (25% на конец июня 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, без учета секьюритизации), по данным Банка России, выросла до 20 404 млрд рублей на 1 июля 2025 года (+3,3% с 1 июля 2024 года). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 июня 2025 года раскрыта в примечании 29. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 15.

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

Рынок жилья и строительства

В январе - июне 2025 года, по данным Росстата, введено 52,2 млн кв. м жилья (-2,4% к январю - июню 2024 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 14,9 млн кв. м (-4,3% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство снизилось на 1,6% до 37,3 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 71,5%.

По данным Банка России, на 1 июля 2025 года в 83 регионах России застройщиками заключено 11,8 тысяч кредитных договоров (+11,1% к 1 июля 2024 года) на сумму 21,4 трлн рублей (+13,9%), из них застройщики использовали 9,3 трлн рублей (+27,0%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 020,6 тысячи (-7,0%). По состоянию на 1 июля 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 2,3 млн таких счетов (+41,4%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 53,7% до 13,0 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 1 июля 2025 года составили 6,8 трлн рублей (+1,0% к 1 июля 2024 года). Средняя ставка по проектному финансированию (ПФ) выросла с 6,9% на 1 июля 2024 года до 10,7% на 1 июля 2025 года) на фоне снижения покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу (с 92% до 73%), что в основном обусловлено распространением рассрочек от застройщиков.

27. Оценка справедливой стоимости

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

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

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный (расход)/ доход</i>
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	477 384	477 384	477 384	-
Инвестиционные ценные бумаги	279 322	18 316	-	297 638	297 638	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	127 711	127 711	127 711	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 223	1 223	1 223	-
Прочие финансовые активы	-	4 186	972	5 158	5 158	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 137	625 733	-	629 870	629 870	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 638	-	13 638	13 638	-
Инвестиционные ценные бумаги	1 458	-	-	1 458	1 415	43
Кредиты, клиентам, в т.ч.	-	-	3 816 785	3 816 785	3 946 299	(129 514)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	<i>2 116 023</i>	<i>2 116 023</i>	<i>2 221 103</i>	<i>(105 080)</i>
<i>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</i>	-	-	<i>1 211 226</i>	<i>1 211 226</i>	<i>1 213 431</i>	<i>(2 205)</i>
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	<i>489 536</i>	<i>489 536</i>	<i>511 765</i>	<i>(22 229)</i>
Прочие финансовые активы	-	-	21 184	21 184	21 184	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 июня 2025 года	284 917	661 873	4 445 259	5 392 049	5 521 520	(129 471)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	13 989	2 974	1 712	18 675	18 675	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	408 847	-	408 847	409 018	171
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 614 134	2 614 134	2 646 250	32 116
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	<i>1 376 959</i>	<i>1 376 959</i>	<i>1 377 318</i>	<i>359</i>
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	<i>1 237 175</i>	<i>1 237 175</i>	<i>1 268 932</i>	<i>31 757</i>
Облигации выпущенные	504 162	364 255	962 956	1 831 373	1 972 357	140 984
Прочие заемные средства	-	56 476	-	56 476	52 262	(4 214)
Прочие финансовые обязательства	-	-	37 070	37 070	37 070	-
Итого финансовые обязательства на 30 июня 2025 года	518 151	832 552	3 615 872	4 966 575	5 135 632	169 057

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	4 382	6 908
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	10 598	6 552

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

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

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

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

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

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

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

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недви- жимость</i>	<i>Офисная недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	(1 292)	421 071	114 126	1 245	535 150
Приобретение	51	93 429	12 283	-	105 763
Погашение/выбытие	902	(67 415)	(418)	-	(66 931)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	152
Перевод из Уровня 3	(220)	-	-	-	(220)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	36 557	-	-	36 557
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(333)	(6 258)	1 720	-	(4 871)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	(22)	(22)
30 июня 2025 года (не аудировано)	(740)	477 384	127 711	1 223	605 578

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недви- жимость</i>	<i>Офисная недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2024 года	(3 847)	599	291 767	67 823	1 149	357 491
Приобретение	-	-	106 608	16 161	93	122 862
Погашение/выбытие	569	(13)	(50 325)	(659)	-	(50 428)
Перевод из Уровня 3	-	(57)	-	-	-	(57)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	10	20 198	-	-	20 208
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	1 649	(34)	(6 054)	1 323	-	(3 116)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	(13)	-	-	(24)	(37)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(26)	(26)
30 июня 2024 года (не аудировано)	(1 629)	492	362 194	84 648	1 192	446 897

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

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

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	466 386	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ставка резерва	1,8%-4,7%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 514	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	2,0%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	7 757	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ставка резерва	0,9%-4,7%/0,8%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	727	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	29,7%/28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	972	Дисконтированные потоки/Экспертный расчет	Кредитный спред /Ставка дисконтирования	2,74%/15,48%-21,74%
Инвестиционная недвижимость	127 711	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,8 - 17,9/ 113 - 516 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(1 712)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	2,74%

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

	Ставка резерва		
	-1%	-	+1%
Кредитный спред	463 452	460 887	450 670
	479 358	476 657	465 828
	496 248	493 401	481 916

	Размер покрытия требований имуществом заемщика		
	-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	576	718	861
	583	727	871
	589	735	881

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых активов и обязательств

	Кредитный спред		
	-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	(1 060)	(1 045)	(1 030)
	(1 198)	(924)	(1 161)
	(1 273)	(1 252)	(1 232)

	Изменение кривой		
	-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования	195	184	1

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	Стоимость реализации апартаментов/квартир		
	-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	81 132	86 114	91 099
	82 022	87 112	92 205
	82 962	88 165	93 373

27. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Ставка аренды</i>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 890	1 950	2 020
	-	1 920	1 990	2 050
	-1,5%	1 950	2 020	2 080

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

28. Операции со связанными сторонами

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

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

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



28. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии	Гарантии исполнения обязательств и аккредитивы
Контрагент 1	163 325	-	-	149	217 331	-	-	15 613	-	-
Контрагент 2	353 714	-	-	1	-	6 392	-	-	-	-
Контрагент 3	-	-	231 153	27	-	-	-	14 336	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	161 552	-	-	-	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	-	-	109 290	-	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	-	-	100 000	-
Контрагент 7	50 358	-	9 483	196	3 013	25 147	-	13	-	-
Контрагент 8	-	-	-	-	-	-	87 329	-	-	-
Контрагент 9	-	47 447	-	-	-	-	10 314	-	10 358	-
Контрагент 10	-	-	-	-	-	-	64 878	-	-	-
Контрагент 11	-	45 137	6 419	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 12	-	21 901	7 518	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 13	-	11 653	-	65	-	-	2 394	-	12 507	229
Контрагент 14	-	22 881	-	-	-	-	3 303	-	-	-
Контрагент 15	-	29	-	3	-	-	-	-	22 921	-
Контрагент 16	-	2 193	-	27	-	-	153	-	18 893	-
Контрагент 17	-	-	-	-	-	-	18 628	-	-	-
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	16 995	-	-	-
Контрагент 19	16 670	-	-	312	-	-	-	-	-	-
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	16 008	-	-	-

28. Операции со связанными сторонами (продолжение)

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

Контрагент	Денежные средства и их эквиваленты, средства в финансовых учреждениях	Кредиты клиентам	Инвестиционные ценные бумаги	Прочие активы	Средства финансовых учреждений	Прочие заемные средства	Средства клиентов	Прочие обязательства	Неиспользованные кредитные линии
Контрагент 1	300 827	-	-	14 674	202 365	-	-	12 362	-
Контрагент 2	192 646	-	-	1	77 000	7 560	-	-	-
Контрагент 3	-	-	50 930	6 103	-	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	188 158	-	-	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	-	-	120 844	-	-
Контрагент 6	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 7	1	-	6 972	201	-	25 034	-	13	-
Контрагент 8	-	-	-	-	-	-	68 466	-	-
Контрагент 9	-	42 769	-	-	-	-	15 772	107	14 952
Контрагент 11	-	60 219	6 113	-	-	-	44 093	-	-
Контрагент 12	-	-	5 594	-	-	-	-	-	-
Контрагент 13	-	8 722	-	62	-	-	1 651	10	11 937
Контрагент 14	-	25 959	-	-	-	-	5 488	-	-
Контрагент 15	-	23	-	3	-	-	2	-	22 923
Контрагент 16	-	1 914	-	29	-	-	203	5	16 231
Контрагент 17	-	-	650	-	-	-	2 374	-	-
Контрагент 18	-	-	-	-	-	-	4 012	-	-
Контрагент 19	53 946	471 676	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	7 000	-	-
Контрагент 21	92 322	-	6	2	51 157	1 971	-	-	-
Контрагент 22	-	42 769	-	-	-	-	15 772	107	14 952
Контрагент 23	50 225	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 24	-	-	-	-	-	-	26 757	-	-
Контрагент 25	-	3 864	-	63	-	-	310	-	11 770
Контрагент 26	-	-	-	1	-	-	14 060	26	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 407 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (не аудировано): 214 млн рублей). По состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления АО «ДОМ.РФ».

29. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 30 июня 2025 года (не аудировано) и 30 июня 2024 года (не аудировано).

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

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		После реклассификации	
	Реклассификации	Реклассификации	Реклассификации	Реклассификации
Расходы за вычетом доходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	(32)	32		-
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	-	407		407
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	401	(401)		-
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(6 054)	6 054		-
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(7 703)		(7 703)
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	52	(52)		-
(Создание)/восстановление прочих резервов	(4 204)	3 975		(229)
Создание прочих резервов под кредитные убытки	217	(3 975)		(3 758)
Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов	290	1 663		1 953
Итого влияние на чистую прибыль		-		

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

- ▶ из статьи «Расходы за вычетом доходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов» реклассифицированы в отдельные строки «Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов» и «Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов»;
- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам» реклассифицированы в отдельные строки «Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» и «Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов»;
- ▶ из статьи «Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» реклассифицированы в строку «Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток»;
- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью» реклассифицированы в строку «Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов»;
- ▶ из статьи «(Создание)/восстановление прочих резервов» реклассифицированы в строку «Создание прочих резервов под кредитные убытки».

29. Переклассификации (продолжение)

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

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

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

- ▶ из статьи «Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера» были реклассифицированы в отдельные строки «Обязательства кредитного характера» и «Прочие обязательства».

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

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		После реклассификации	
		Реклассификации		
Денежные потоки от операционной деятельности				
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов, полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 136	(3 832)	(2 696)	
Прочие полученные операционные доходы	3 424	3 832	7 256	
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>				
Оценочные обязательства	(161)	161	-	
Прочие обязательства	4 959	(161)	4 798	
Итого влияние на денежный поток			-	

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

- ▶ из статьи «Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов, полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» были реклассифицированы в статью «Прочие полученные операционные доходы»;
- ▶ из статьи «Оценочные обязательства» были реклассифицированы в статью «Прочие обязательства».

30. События после отчетной даты

3 июля 2025 года Группой был создан ЗПИФ-3 стоимостью 1 000 млн рублей.

14 июля 2025 года рейтинговое агентство НКР повысило кредитный рейтинг компании Группы с AA.ru до AA+.ru и изменило прогноз по кредитному рейтингу с позитивного на стабильный.