



Акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

31 марта 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 консолидированной финансовой информации	3
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	9
Избранные пояснительные примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Изменения в учетной политике	13
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	14
6. Комиссионные доходы и расходы	15
7. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	15
8. Административно-хозяйственные расходы	16
9. Налог на прибыль	17
10. Денежные средства и их эквиваленты	17
11. Средства в финансовых учреждениях	17
12. Инвестиционные ценные бумаги	18
13. Кредиты клиентам	21
14. Инвестиционная недвижимость	34
15. Прочие активы	35
16. Средства финансовых учреждений	37
17. Средства клиентов	38
18. Облигации выпущенные	39
19. Прочие заемные средства	40
20. Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	41
21. Прочие обязательства	42
22. Капитал	43
23. Договорные и условные обязательства	43
24. Информация по сегментам	46
25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	52
26. Оценка справедливой стоимости	53
27. Операции со связанными сторонами	59
28. Переклассификации	62
29. События после отчетной даты	62

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 месяца, закончившихся 31 марта 2025 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012) A627FD3D9A59DB2D8B7B22F7AB024A8121DA487DB24E0D81A44FDBB7B65C38.

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 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

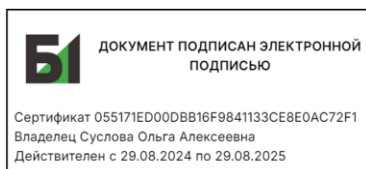
На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012) A627FD3D9A59DB2D8B7B22F7AB024A8121DA487DB24E0D81A44FDBB7B65C38, 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 три месяца, закончившихся 31 марта 2025 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 13 мая 2025 г.



Сулова Ольга Алексеевна

Партнер

Общество с ограниченной ответственностью

«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

13 мая 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.

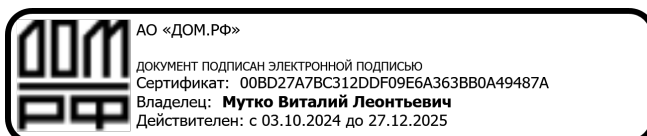
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

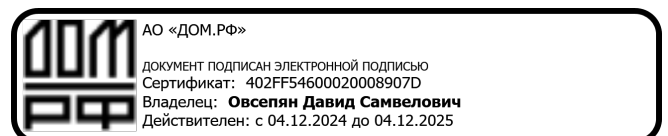
(в миллионах российских рублей)

		<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
<i>Прим.</i>		<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
	Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	192 643	110 942
	Прочие процентные доходы	17 122	9 243
	Процентные расходы	(173 586)	(89 119)
	Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(1 358)	(1 036)
	Чистые процентные доходы	34 821	30 030
4	Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(6 737)	(3 807)
	Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	28 084	26 223
	Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	2 280	4 044
7	Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	(351)	(294)
	Доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	1 311	705
14	Комиссионные доходы	2 698	1 647
6	Комиссионные расходы	(339)	(207)
	Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	230	206
	Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	1 449	506
	Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(3 685)	(2 583)
	Восстановление прочих резервов под кредитные убытки	555	105
5	Восстановление/(создание) прочих резервов	1 230	(2 148)
5	Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)	(948)	110
	Непроцентные доходы	4 430	2 091
	Доходы, полученные от прочих видов деятельности	4 841	3 918
	Расходы по прочим видам деятельности	(4 482)	(3 378)
	Доход по прочим видам деятельности	359	540
	Операционные доходы	32 873	28 854
	Административно-хозяйственные расходы	(11 091)	(9 389)
8	Амортизация	(1 092)	(982)
	Прибыль до налогообложения	20 690	18 483
	Расход по налогу на прибыль	(5 062)	(1 791)
9	Чистая прибыль	15 628	16 692
	Чистая прибыль, приходящаяся на:		
	Акционера АО «ДОМ.РФ»	15 625	16 639
	Неконтрольные доли участия	3	53

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 13 мая 2025 года.



Мутко В.Л.
Генеральный директор



Овсепян Д.С.
Финансовый директор



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	За три месяца, закончившихся	
	2025 года	2024 года
Чистая прибыль	15 628	16 692
Нереализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(2 391)	(182)
Реализованные убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	46	19
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(2 345)	(163)
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	13 283	16 505
Общий совокупный доход, приходящийся на:		
Акционера АО «ДОМ.РФ»	13 280	16 452
Неконтрольные доли участия	3	53

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
	Прим.	(не аудировано)	
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	700 362	788 041
Средства в финансовых учреждениях	11	13 638	29 355
Инвестиционные ценные бумаги	12	327 308	334 184
- в том числе заложенные по договорам «репо»		8 774	36 543
Кредиты, предоставленные клиентам	13	4 242 358	4 220 445
Инвестиции в ассоциированные компании		125	132
Инвестиционная недвижимость	14	126 608	114 126
Основные средства и нематериальные активы		19 574	19 671
Требования по текущему налогу на прибыль		81	294
Отложенные налоговые активы		6 609	6 641
Прочие активы	15	53 935	55 593
Итого активы		5 490 598	5 568 482
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	16	410 798	563 863
Средства клиентов	17	2 542 938	2 467 942
Облигации выпущенные	18	2 021 852	2 035 629
Прочие заемные средства	19	52 070	52 592
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	20	25 506	27 523
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 346	1 749
Отложенные налоговые обязательства		3 224	3 011
Прочие обязательства	21	39 912	36 337
Итого обязательства		5 097 646	5 188 646
Собственные средства			
Акционерный капитал	22	226 766	226 766
Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		185	2 530
Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств		506	506
Нераспределенная прибыль		165 266	149 808
Итого собственные средства, принадлежащие акционеру АО «ДОМ.РФ»		392 723	379 610
Неконтрольные доли участия		229	226
Итого собственные средства		392 952	379 836
Итого обязательства и собственные средства		5 490 598	5 568 482

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

(в миллионах российских рублей)

	За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
	2025 года	2024 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	159 461	100 392
Проценты уплаченные	(167 514)	(84 461)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(1 456)	(973)
Комиссии полученные	2 347	1 312
Комиссии уплаченные	(293)	(158)
Доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные	1 589	415
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	5 243	4 168
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(6 692)	(5 177)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные	2 963	3 458
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные	(742)	(275)
Прочие полученные операционные доходы	5 776	2 515
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(10 785)	(6 577)
Налог на прибыль уплаченный	(4 906)	(2 670)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	(15 009)	11 969
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Средства в финансовых учреждениях	14 578	(32 052)
Кредиты, предоставленные клиентам	(215)	(206 724)
Прочие активы	5 058	6 976
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	68 029	219 748
Средства финансовых учреждений	(150 600)	(158 476)
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	(151)	(142)
Прочие обязательства	507	4 634
Чистое расходование денежных средств в операционной деятельности	(77 803)	(154 067)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг	(12 304)	(36 686)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг	23 284	27 788
Приобретение инвестиционной недвижимости	(11 982)	(9 126)
Реализация инвестиционной недвижимости	25	97
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(1 075)	(418)
Чистое расходование денежных средств в инвестиционной деятельности	(2 052)	(18 345)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	71 608	78 845
Выкуп и погашение облигаций	(79 439)	(95 253)
Получение прочих заемных средств	1 817	1 427
Погашение прочих заемных средств	(1 439)	(129)
Чистое расходование денежных средств в финансовой деятельности	(7 453)	(15 110)
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(754)	(91)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	383	(26)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(87 679)	(187 639)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	788 041	671 359
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	700 362	483 720

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)*

	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	-	-	-	16 639	16 639	53	16 692
Прочий совокупный убыток	-	(163)	(24)	-	(187)	-	(187)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(163)	(24)	16 639	16 452	53	16 505
Остаток по состоянию на 31 марта 2024 года (не аудировано)	226 766	(990)	625	117 764	344 165	419	344 584
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	-	-	-	(167)	(167)	-	(167)
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	226 766	2 530	506	149 641	379 443	226	379 669
Чистая прибыль	-	-	-	15 625	15 625	3	15 628
Прочий совокупный убыток	-	(2 345)	-	-	(2 345)	-	(2 345)
Общий совокупный доход/(убыток)	-	(2 345)	-	15 625	13 280	3	13 283
Остаток по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано)	226 766	185	506	165 266	392 723	229	392 952

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 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>31 марта 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 31 марта 2025 года (не аудировано) численность работников Группы составила 8 989 человек (31 декабря 2024 года: 8 722 человека).

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за три месяца, закончившихся 31 марта 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 31 марта 2025 года и за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за три месяца, закончившихся 31 марта 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 лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов управления эмитента ценных бумаг (далее – «эмитент»), заместителях единоличного исполнительного органа, главном бухгалтере эмитента и его заместителях, руководителей и главных бухгалтеров филиалов эмитента, информация о кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы управления эмитента.
- ▶ Информация о лицах, входящих (входивших в течение предшествующих трех лет) в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, и кандидатах, включенных в список кандидатур для голосования по выборам в органы контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, информация о лицах, подписавших информацию, подлежащую раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».
- ▶ Информация 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.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ Информация об остатках и (или) объеме средств на счетах, открытых эмитентами – кредитными организациями разным типам клиентов.
- ▶ Информация, в том числе обобщенная, о контрагентах эмитента, а также об их отраслевой и географической структуре.
- ▶ Информация о лицах, среди которых предполагается осуществить размещение ценных бумаг посредством закрытой подписки.

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 о доходах и расходах (чистых доходах) от операций с иностранной валютой и ее переоценки.

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

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.

С 1 января 2025 года по объектам нематериальных активов (далее – «НМА»), по которым исключительные или неисключительные права получены на срок действия исключительных прав правообладателя, или приобретаемые права имеют неограниченный срок действия, либо срок их действия не определен правообладателем, срок полезного использования (далее – «СПИ») устанавливается Группой равным сроку предполагаемого получения экономических выгод, но не более 5 (пяти) лет. Эффект от изменения СПИ на 1 января 2025 года составил 139 млн рублей.

Расходы будущих периодов (далее – «РБП»), стоимостью 100 тысяч рублей и ниже, признаются расходом того периода, в котором они понесены. Объекты РБП, не отвечающие критериям признания, приобретенные до 1 января 2025 года, одновременно признаны в составе нераспределенной прибыли Группы в сумме 28 млн рублей. Эффект от изменения учетной политики отражен в обобщенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

4. Процентные доходы и расходы

	<i>За три месяца, закончившихся</i>	
	<i>31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	94 795	50 657
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	55 407	41 868
Денежные средства и их эквиваленты	24 751	13 614
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	17 213	3 490
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	444	440
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	24	-
Средства в финансовых учреждениях	9	873
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	192 643	110 942
Прочие процентные доходы		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	17 122	9 243
Итого прочие процентные доходы	17 122	9 243
Итого процентные доходы	209 765	120 185
Процентные расходы		
Средства клиентов	(90 736)	(40 435)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	(48 723)	(35 569)
Прочие неипотечные облигации	(18 105)	(9 049)
Средства финансовых учреждений	(14 422)	(2 642)
Прочие заемные средства	(1 536)	(1 359)
Субординированные облигации	(64)	(65)
Итого процентные расходы	(173 586)	(89 119)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(1 358)	(1 036)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(174 944)	(90 155)
Чистые процентные доходы	34 821	30 030

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

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

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

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

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 три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2025 года	2024 года
Денежные средства и их эквиваленты		383	(26)
Средства в финансовых учреждениях	11	78	(23)
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	12	(43)	(147)
Кредиты клиентам			
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	13	(790)	(715)
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	13	(7 057)	(1 555)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	13	814	(1 275)
Прочие кредиты физическим лицам	13	(122)	(66)
Итого кредиты клиентам		(7 155)	(3 611)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(6 737)	(3 807)

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

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2025 года	2024 года
Оценочные обязательства кредитного характера	20	606	267
Прочие финансовые активы	15	(51)	(162)
Итого восстановление прочих резервов под кредитные убытки		555	105

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 три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2025 года	2024 года
Прочие оценочные обязательства	20	1 152	(2 112)
Прочие нефинансовые активы	15	78	(42)
Восстановление обесценения объектов нежилой недвижимости		-	6
Итого восстановление прочих резервов		1 230	(2 148)



6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Комиссионные доходы		
По выданным гарантиям	1 129	580
Операционные комиссии по кредитным операциям	492	130
По агентским и аналогичным договорам	395	389
Банковское сопровождение	382	344
По расчетным операциям и переводам	208	130
Дистанционное банковское обслуживание	20	18
Прочие комиссионные доходы	72	56
Итого комиссионные доходы	2 698	1 647
Комиссионные расходы		
По брокерским и аналогичным договорам	(165)	(83)
По переводам денежных средств	(137)	(96)
По полученным гарантиям и поручительствам	(10)	(7)
Прочие комиссионные расходы	(27)	(21)
Итого комиссионные расходы	(339)	(207)
Чистые комиссионные доходы	2 359	1 440

7. 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 три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	1 941	3 466
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	278	251
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	44	312
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	17	15
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	2 280	4 044

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.



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

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 год</i>	<i>2024 год</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	4 417	3 485
Доходы от кадрового и операционного сопровождения	187	162
Прочие доходы	237	271
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	4 841	3 918
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(4 145)	(2 976)
Себестоимость кадрового и операционного сопровождения	(130)	(111)
Прочие расходы	(207)	(291)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(4 482)	(3 378)
Итого доход по прочим видам деятельности	359	540

За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы в размере 87 млн рублей и 118 млн рублей соответственно (за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года: 258 млн рублей и 291 млн рублей соответственно).

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

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	10 168	11 079
Активы по договорам (в составе прочих активов)	8 478	7 897
Прочее	(1 516)	(2 299)

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 84 161 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.

8. Административно-хозяйственные расходы

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(7 536)	(6 298)
Услуги сервисных агентов	(1 292)	(1 092)
Расходы на рекламу и маркетинг	(843)	(606)
Коммуникационные и информационные услуги	(383)	(349)
Комиссии за услуги депозитариев	(244)	(291)
Профессиональные услуги	(224)	(163)
Аренда и содержание помещений	(205)	(151)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(162)	(239)
Расходы на благотворительность	(16)	(1)
Прочие	(186)	(199)
Итого административно-хозяйственные расходы	(11 091)	(9 389)



9. Налог на прибыль

	<i>За три месяца, закончившихся</i>	
	<i>31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(4 716)	(1 508)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(346)	(283)
Итого расход по налогу на прибыль	(5 062)	(1 791)

10. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 марта</i>	<i>31 декабря</i>
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	328 396	65 748
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	275 241	310 904
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	89 546	391 835
Касса	4 261	3 617
Средства в клиринговых и брокерских организациях	3 065	16 467
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	700 509	788 571
Резерв под кредитные убытки	(147)	(530)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	700 362	788 041

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены облигации справедливой стоимостью 28 172 млн рублей (31 декабря 2024 года: 31 106 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 247 762 млн рублей (31 декабря 2024 года: 276 445 млн рублей).

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 несущественной.

11. Средства в финансовых учреждениях

	<i>31 марта</i>	<i>31 декабря</i>
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
	<i>(не аудировано)</i>	
Обязательные резервы на счетах в Банке России	13 237	8 969
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	5 114	25 177
Взносы в гарантийные фонды платежных систем	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



11. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 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 31 марта	4	5 141	5 145

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 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	23	-	23
Прочие изменения	(1)	-	(1)
На 31 марта	30	5 141	5 171

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) года 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.

12. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, без обременения		
Цифровые финансовые активы	400	400
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(1)
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, без обременения	399	399
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения		
Облигации российских компаний	52 507	55 490
Облигации российских банков	7 676	6 526
Прочие облигации	257 952	235 226
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения	318 135	297 242
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»		
Прочие облигации	8 774	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	8 774	36 543
Итого инвестиционные ценные бумаги	327 308	334 184

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения включают в себя облигации, которые являются обеспечением по кредитам Банка России в сумме 30 399 млн рублей (31 декабря 2024 года: 66 970 млн рублей) (примечание 16). Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с финансовыми организациями. (примечание 16).

По состоянию на 31 марта 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, без обременения, стоимостью 51 750 млн рублей (31 декабря 2024 года: 68 795 млн рублей), составила 43 966 млн рублей (31 декабря 2024 года: 60 521 млн рублей).



12. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>					
	<i>Прочие облигации</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	266 726	7 676	-	51 649	326 051
BBB	-	-	399	858	1 257
Итого инвестиционные ценные бумаги	266 726	7 676	399	52 507	327 308
<i>31 декабря 2024 года</i>					
	<i>Прочие облигации</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	271 769	6 526	-	54 630	332 925
BBB	-	-	399	860	1 259
Итого инвестиционные ценные бумаги	271 769	6 526	399	55 490	334 184



13. Кредиты клиентам

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 804 653	3 799 374
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	437 705	421 071
Итого кредиты клиентам	4 242 358	4 220 445

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 марта 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	2 252 184	(19 630)	2 232 554
	2 252 184	(19 630)	2 232 554
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	41	-	41
	41	-	41
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства			
Проектное финансирование жилищного строительства	1 143 782	(28 647)	1 115 135
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-апартаментов	7 826	(26)	7 800
	1 151 608	(28 673)	1 122 935
Прочие кредиты и займы юридическим лицам			
Коммерческое кредитование	377 130	(23 615)	353 515
Инфраструктурные займы	81 500	(737)	80 763
Требования по аккредитивам	2 609	(17)	2 592
Прочие займы	429	(21)	408
	461 668	(24 390)	437 278
Прочие кредиты физическим лицам			
Потребительские кредиты и прочее	13 818	(1 973)	11 845
Кредиты на покупку автомобиля	62	(62)	-
	13 880	(2 035)	11 845
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 879 381	(74 728)	3 804 653

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



13. Кредиты клиентам (продолжение)

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



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за три месяца, закончившихся 31 марта 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	1 087	(1 044)	(43)	-
Перевод в стадию 2	(151)	263	(112)	-
Перевод в стадию 3	(6)	(696)	702	-
Новые созданные или приобретенные активы	164	31	18	213
Погашения	(41)	(256)	(452)	(749)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 610)	2 358	578	1 326
Амортизация дисконта	-	-	135	135
Списания	-	-	(73)	(73)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	39	39
На 31 марта	3 561	5 794	10 275	19 630
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	143	(143)	-	-
Перевод в стадию 2	(914)	914	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные или приобретенные активы	343	553	126	1 022
Погашения	(76)	(112)	(8)	(196)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(33)	2 751	3 513	6 231
Амортизация дисконта	-	-	267	267
На 31 марта	4 548	7 764	16 361	28 673



13. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	444	(444)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(3)	3	-	-	-
Перевод в стадию 3	(20)	-	20	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	495	35	19	-	549
Погашения	(128)	(210)	(18)	-	(356)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(415)	(633)	32	9	(1 007)
Амортизация дисконта	-	-	47	-	47
Списания	-	-	(14)	-	(14)
На 31 марта	5 508	8 470	10 426	(14)	24 390
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	513	70	1 282	48	1 913
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	3	(3)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(6)	15	(9)	-	-
Перевод в стадию 3	(14)	(48)	62	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	55	1	-	-	56
Погашения	(14)	-	(6)	-	(20)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(27)	48	65	-	86
На 31 марта	510	83	1 394	48	2 035
Итого на 31 марта	14 127	22 111	38 456	34	74 728



13. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за три месяца, закончившихся 31 марта 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	1 126	(1 080)	(46)	-
Перевод в стадию 2	(146)	276	(130)	-
Перевод в стадию 3	(13)	(273)	286	-
Новые созданные или приобретенные активы	485	26	23	534
Погашения	(77)	(68)	(199)	(344)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 658)	1 732	451	525
Амортизация дисконта	-	-	34	34
Списания	-	-	(42)	(42)
Возврат ранее списанных сумм	-	-	22	22
На 31 марта	6 696	4 525	7 606	18 827
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	635	(635)	-	-
Перевод в стадию 2	(117)	117	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	362	335	366	1 063
Погашения	(31)	(229)	(3)	(263)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(263)	66	952	755
Амортизация дисконта	-	-	221	221
На 31 марта	2 239	6 773	6 507	15 519



13. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	<i>Итого</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам					
На 1 января	1 866	3 221	10 098	-	15 185
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 3	(16)	-	16	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	742	35	5	-	782
Погашения	(41)	(26)	(8)	-	(75)
Прочее создание резервов	30	386	152	-	568
Амортизация дисконта	-	-	9	-	9
На 31 марта	2 581	3 616	10 272	-	16 469
Прочие кредиты физическим лицам					
На 1 января	462	58	2 849	54	3 423
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	10	(6)	(4)	-	-
Перевод в стадию 2	(4)	20	(16)	-	-
Перевод в стадию 3	(7)	(28)	35	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	62	-	-	-	62
Погашения	(11)	-	(10)	-	(21)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(27)	29	23	-	25
Амортизация дисконта	-	-	6	-	6
Списания	-	-	(179)	-	(179)
На 31 марта	485	73	2 704	54	3 316
Итого на 31 марта	12 001	14 987	27 089	54	54 131

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 31 марта 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 строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации, финансирование которых осуществлялось, осуществляется или будет осуществляться с использованием инфраструктурных облигаций», составил 103 177 млн рублей (31 декабря 2024 года: 98 527 млн рублей).

В первом квартале 2025 года Группа обновила вес надбавки на период экономического спада в оценке ожидаемых потерь. Вес надбавки был снижен с 50% до 25%, что было обусловлено благоприятными макроэкономическими предпосылками на 2025 год. Указанное изменение привело к уменьшению суммы резервов под ОКУ на 778 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 31 декабря 2024 года прочие кредиты и займы юридическим лицам включают в себя кредиты в сумме 14 637 млн рублей, которые являются обеспечением по кредитам Банка России (примечание 16). По состоянию на 31 марта 2025 года кредиты, являющиеся обеспечением по сделкам, отсутствуют.

13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование залладных на общую сумму 82 505 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 64 668 млн рублей основного долга (за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано): 143 212 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 42 145 млн рублей основного долга). За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС) на общую сумму 3 187 млн рублей основного долга (за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано): 6 223 млн рублей).

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

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

	31 марта 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 31 марта 2025 года (не аудировано) концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 532 713 млн рублей или 26,0% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2024 года: 545 404 млн рублей или 27,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 5 080 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 313 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 марта 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>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 203 102	(7 031)	2 196 071	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	29 053	(2 924)	26 129	10,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 127	(1 727)	5 400	24,2%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	3 186	(1 216)	1 970	38,2%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	9 716	(6 732)	2 984	69,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 252 184	(19 630)	2 232 554	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	41	-	41	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	41	-	41	0,0%
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства				
без просроченных платежей	1 131 146	(16 241)	1 114 905	1,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 682	(33)	1 649	2,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	15 942	(9 761)	6 181	61,2%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 838	(2 638)	200	93,0%
Итого финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 151 608	(28 673)	1 122 935	2,5%



13. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	386 945	(5 470)	381 475	1,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 133	(101)	1 032	8,9%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	549	(184)	365	33,5%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	233	(117)	116	50,2%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 448	(2 226)	222	90,9%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	391 308	(8 098)	383 210	2,1%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	61 830	(8 361)	53 469	13,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	468	(93)	375	19,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 062	(7 838)	224	97,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	70 360	(16 292)	54 068	23,2%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	461 668	(24 390)	437 278	5,3%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	12 047	(495)	11 552	4,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	185	(50)	135	27,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	146	(95)	51	65,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	224	(188)	36	83,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 278	(1 207)	71	94,4%
Итого прочие кредиты физическим лицам	13 880	(2 035)	11 845	14,7%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 879 381	(74 728)	3 804 653	1,9%

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%



13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц

В таблице ниже представлена информация о портфеле ипотечного жилищного кредитования физических лиц по состоянию на 31 марта 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	658 686	(14 062)	644 624	2,1%
Секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными				
Компания Группы	1 591 840	(5 549)	1 586 291	0,3%
Прочие ипотечные агенты	1 658	(19)	1 639	1,1%
Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными	1 593 498	(5 568)	1 587 930	0,3%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 252 184	(19 630)	2 232 554	0,9%

13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

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

Концентрация зкладных

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года Группа не имела заемщиков или групп связанных заемщиков, задолженность которых превышала бы 10% от совокупной задолженности по зкладным. По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание зкладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных зкладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 24% от общего объема зкладных, Кредитной организацией 2 – 33%, прочими – 11%, внутреннее обслуживание – 32% (31 декабря 2024 года: Кредитной организацией 1 – 25%, Кредитной организацией 2 – 32%, прочими – 11%, внутреннее обслуживание – 32%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества зкладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) стоимость зкладных 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 1 058 679 млн рублей, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 1 058 679 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 18). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным зкладным в общей сумме 5 141 млн рублей (31 декабря 2024 года: 4 905 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными, в сумме 445 548 млн рублей (31 декабря 2024 года: 467 013 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) стоимость зкладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 5 905 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 19). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным зкладным в общей сумме 16 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 млн рублей).

13. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ качества обеспечения залладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения залладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными, по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано):

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Залладные с просроченными платежами свыше 90 дней	Резерв под ожидаемые кредитные убытки залладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	541 660	(1 802)	1 257	(622)
от 51% до 80%	1 511 106	(13 185)	8 549	(5 023)
свыше 80%	199 418	(4 643)	3 096	(2 303)
Итого	2 252 184	(19 630)	12 902	(7 948)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения залладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными, 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	Залладные с просроченными платежами свыше 90 дней	Резерв под ожидаемые кредитные убытки залладных 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 31 марта 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

	31 марта 2025 года (не аудировано)	
	Выпущенные ипотечными агентами	Итого за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки
Внутренний рейтинг В1, В2, В3	41	41
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	41	41

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



13. Кредиты клиентам (продолжение)

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

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Проектное финансирование жилищного строительства	426 458	410 206
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 377	2 354
Прочие кредиты клиентам	8 870	8 511
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	437 705	421 071

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано):

Кредиты клиентам	<i>Не просроченные</i>	<i>До 30 дней</i>	<i>От 31 до 90 дней</i>	<i>От 91 до 180 дней</i>	<i>Свыше 180 дней</i>	<i>Итого</i>
2021 и ранее	649 992	13 286	13 741	900	18 753	696 672
2022	581 845	6 198	3 613	830	2 538	595 024
2023	1 175 199	8 579	4 754	1 145	2 859	1 192 536
2024	1 493 885	4 109	1 615	771	918	1 501 298
2025	331 166	350	40	-	-	331 556
Итого кредиты клиентам	4 232 087	32 522	23 763	3 646	25 068	4 317 086

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

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

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Физические лица	2 266 064	2 277 868
Строительство	1 719 926	1 645 913
Финансы и инвестиции	88 607	87 244
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	71 353	64 678
Промышленность	43 170	43 034
Торговля и услуги	39 949	29 344
Транспорт	21 492	80 491
Энергетика	20 863	27 230
Добыча полезных ископаемых	19 833	1 829
Нефтегазовая и химическая отрасль	7 826	7 829
Связь и телекоммуникации	7 621	12 305
Гостиницы и рестораны	2 798	2 531
Исследования и разработки	2 377	2 354
Здравоохранение	2 297	2 063
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	1 904	1 950
Прочее	1 006	954
Итого кредиты клиентам	4 317 086	4 287 617



14. 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	11 862	120	11 982
Переоценка	20	519	539
Выбытие	(39)	-	(39)
31 марта 2025 года (не аудировано)	123 031	3 577	126 608
1 января 2024 года	66 574	1 249	67 823
Приобретение	9 080	46	9 126
Переоценка	(50)	91	41
Выбытие	(97)	(258)	(355)
31 марта 2024 года (не аудировано)	75 507	1 128	76 635

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 47 434 млн рублей (31 декабря 2024 года: 40 836 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 11 939 млн рублей (31 декабря 2024 года: 11 414 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 2 932 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 три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2025 года</i>	<i>2024 года</i>
Доходы от аренды	988	760
Переоценка	539	41
Прочая выручка	12	44
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	1 539	845
Налог на имущество	(107)	(41)
Эксплуатационные расходы	(102)	(92)
Прочие расходы	(19)	(7)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(228)	(140)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	1 311	705

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



14. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Сроком менее 1 года	2 231	2 134
Сроком от 1 года до 2 лет	616	504
Сроком от 2 лет до 3 лет	537	419
Сроком от 3 лет до 4 лет	495	379
Сроком от 4 лет до 5 лет	485	365
Более 5 лет	3 896	2 813
Итого	8 260	6 614

15. Прочие активы

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	6 567	6 499
Производные финансовые активы (примечание 21)	4 010	839
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	3 962	4 080
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 490	4 461
Дебиторская задолженность сервисных агентов	2 658	3 309
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	2 343	1 931
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	1 110	879
Прочие требования по банковской деятельности	1 039	771
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	981	6 377
Прочая дебиторская задолженность	949	967
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	427	573
Госпошлины	190	146
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	111	119
Прочее	672	379
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	28 509	31 330
Резерв под кредитные убытки	(3 878)	(3 829)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	24 631	27 501
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	12 918	13 131
Активы по договорам	8 478	7 897
Прочие авансы выданные	4 982	3 916
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	3 917	4 445
НДС к возмещению	734	631
Прочее	178	163
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	31 207	30 183
Резерв под обесценение	(1 903)	(2 091)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	29 304	28 092
Итого прочие активы	53 935	55 593

15. Прочие активы (продолжение)

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

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

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

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

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

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года (не аудировано):

				<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано)</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	795	40	2 994	3 829
Перевод в стадию 3	(11)	(25)	36	-
Создание/(восстановление) резервов	61	3	(13)	51
Списания	-	-	(2)	(2)
На 31 марта	845	18	3 015	3 878

				<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано)</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	953	16	2 676	3 645
Перевод в стадию 2	(27)	27	-	-
Перевод в стадию 3 (Восстановление)/создание резервов	(61)	-	61	-
	(177)	40	299	162
На 31 марта	688	83	3 036	3 807

15. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года:

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	Списания	31 марта 2025 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	25	-	239
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	25	-	239
Прочие авансы выданные	882	(100)	(135)	647
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	22	-	1 017
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 877	(78)	(135)	1 664
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	2 091	(53)	(135)	1 903

	1 января 2024 года	Создание	31 марта 2024 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	182	22	204
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	182	22	204
Прочие авансы выданные	577	12	589
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	805	30	835
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 382	42	1 424
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 564	64	1 628

16. Средства финансовых учреждений

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	175 047	159 622
Сделки прямого «репо»	160 373	230 841
Срочные кредиты и депозиты банков	36 264	87 229
Срочные кредиты и депозиты Банка России	30 000	77 138
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	8 227	8 245
Прочее	887	788
Итого средства финансовых учреждений	410 798	563 863

По состоянию на 31 марта 2025 года обязательства по кредиту Банка России были обеспечены облигациями в сумме 30 399 млн рублей (31 декабря 2024 года: 66 970 млн рублей облигациями и 14 637 млн рублей прочими кредитами юридических лиц) (примечание 12, 13).



16. Средства финансовых учреждений (продолжение)

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 8 774 млн рублей (31 декабря 2024 года: 36 482 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ КСУ номинальной стоимостью 136 919 млн рублей (31 декабря 2024 года: 168 208 млн рублей);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 17 577 млн рублей (31 декабря 2024 года: 33 081 млн рублей).

17. Средства клиентов

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Срочные депозиты	493 100	441 534
Текущие и расчетные счета	37 805	31 384
Счета эскроу государственных юридических лиц	58 730	58 926
Итого средства государственных и общественных организаций	589 635	531 844
Срочные депозиты	716 289	766 966
Текущие и расчетные счета	30 712	36 474
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	18 916	16 379
Итого средства негосударственных юридических лиц	765 917	819 819
Срочные депозиты	380 653	312 818
Текущие счета и счета до востребования	94 964	106 874
Счета эскроу физических лиц	711 769	696 587
Итого средства физических лиц	1 187 386	1 116 279
Итого средства клиентов	2 542 938	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 31 марта 2025 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 463 549 млн рублей или 18,2% (31 декабря 2024 года: 384 196 млн рублей или 15,6%).

Средства клиентов по отраслям экономики

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Физические лица	1 187 386	1 116 279
Торговля и услуги	307 579	216 917
Финансы и инвестиции	253 166	369 693
Органы государственной власти и местного самоуправления	227 214	138 978
Страхование	149 143	207 521
Промышленность	83 130	56 046
Транспорт	81 443	104 155
Строительство	71 572	86 705
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	64 050	64 781
Добыча полезных ископаемых	34 345	19 046
Энергетика	28 212	27 177
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	24 064	21 548
Нефтегазовая и химическая отрасли	8 156	10 403
Здравоохранение	1 875	461
Прочие отрасли	21 603	28 232
Итого средства клиентов	2 542 938	2 467 942



18. Облигации выпущенные

Вид выпущенной долговой ценной бумаги	31 марта 2025 года (не аудировано)		31 декабря 2024 года	
	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 655 754	1 561 021	1 660 604	1 570 800
Биржевые корпоративные облигации	450 586	455 389	454 080	459 127
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 305	5 442	5 305	5 702
Итого облигации выпущенные	2 111 645	2 021 852	2 119 989	2 035 629

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

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

За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством АО «ДОМ.РФ», в рамках сделок секьюритизации закладных одного контрагента:

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

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

Обязательство/Тип ставки	31 марта 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	139 991	8,9 - 18,5	2025 - 2026	140 857	8,9 - 18,5
		139 991			140 857	
Ставка: фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	15 259	15,0 - 25,3	2027 - 2050	15 050	8,7 - 25,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2026 - 2033	5	0,1 - 18,3	2026 - 2033	4	14,1 - 18,3
		15 264			15 054	
Ставка: плавающая						
Биржевые корпоративные облигации	2025 - 2029	300 124	21,5 - 22,8	2025 - 2029	303 206	21,5 - 23,3
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 437	20,0	2028	5 698	20,0
		305 561			308 904	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 073 129	Расчетная	2031 - 2056	1 062 978	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	487 892	5,2 - 11,5	2029 - 2054	507 822	5,2 - 11,5
		1 561 021			1 570 800	
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	15	Расчетная	2029	14	Расчетная
		15			14	
Итого облигации выпущенные		2 021 852			2 035 629	



19. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	31 марта 2025 года (не аудировано)			31 декабря 2024 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная						
до погашения						
Займы, обеспеченные закладными	2025 - 2031	10 575	0,5	2025 - 2031	10 288	0,5
Прочие кредиты и займы полученные	2025 - 2031	8 348	5,5 - 23,25	2025 - 2031	9 398	5,5 - 23,25
Кредиты полученные	2048	5 599	4,3	2048	5 585	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2025 - 2071	1 849	5,0 - 26,0	2025 - 2071	2 003	5,0 - 24,9
		26 371			27 274	
Ставка: плавающая						
Кредиты полученные	2026 - 2048	23 815	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 141	5,3 - 24,0
Субординированные облигации с переменной ставкой	2033 - 2035	1 884	13,0	2033 - 2035	2 177	13,0
		25 699			25 318	
Итого прочие заемные средства		52 070			52 592	

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) займы с суммой основного долга 13 900 млн рублей (31 декабря 2024 года: 13 900 млн рублей) обеспечены закладными стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 5 905 млн рублей (31 декабря 2024 года: 6 914 млн рублей) (примечание 13), а также облигациями, которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 11 813 млн рублей (31 декабря 2024 года: 9 388 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 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 25 080 млн рублей (31 декабря 2024 года: 24 811 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 1 701 млн рублей (31 декабря 2024 года: 2 699 млн рублей).



20. Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года и три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года:

	<i>1 января 2025 года</i>	<i>Создание/ (восстановление)</i>	<i>Списание</i>	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	340	-	5 191
Финансовые гарантии	737	(184)	-	553
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(762)	-	1 560
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	7 910	(606)	-	7 304
Резервы по прочим видам деятельности				
Резервы по гарантийным обязательствам	126	27	(27)	126
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	65	1	(102)	(36)
Итого резервы по прочим видам деятельности	191	28	(129)	90
Прочие резервы				
Гарантии исполнения обязательств	18 018	(1 506)	-	16 512
Обязательства по судебным искам	81	355	(11)	425
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	167	(1)	-	166
Прочие оценочные обязательства	1 156	-	(147)	1 009
Итого прочие резервы	19 422	(1 152)	(158)	18 112
Итого оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	27 523	(1 730)	(287)	25 506
<hr/>				
	<i>1 января 2024 года</i>	<i>Создание/ (восстановление)</i>	<i>Списание</i>	<i>31 марта 2024 года (не аудировано)</i>
Резервы по условным обязательствам кредитного характера				
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 252	44	-	4 296
Финансовые гарантии	169	(7)	-	162
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 408	(304)	-	1 104
Итого резервы по условным обязательствам кредитного характера	5 829	(267)	-	5 562
Резервы по гарантийным обязательствам	165	23	(31)	157
Обязательства по судебным искам в рамках производства инженерно-технического оборудования	56	9	-	65
Итого резервы по прочим видам деятельности	221	32	(31)	222
Прочие резервы				
Гарантии исполнения обязательств	8 414	1 956	-	10 370
Обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов	193	1	(27)	167
Обязательства по судебным искам	67	150	(99)	118
Прочие оценочные обязательства	1 171	5	(79)	1 097
Итого прочие резервы	9 845	2 112	(205)	11 752
Итого оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	15 895	1 877	(236)	17 536

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

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) в составе прочих оценочных обязательств отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 700 млн рублей (31 декабря 2024 года: 757 млн рублей).



21. Прочие обязательства

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2024 года</i>
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	12 744	12 351
Производные финансовые обязательства	4 716	1 920
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	3 542	4 002
Кредиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	1 629	
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	1 572	1 524
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	961	835
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	866	859
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	358	619
Прочее	1 662	1 497
Итого прочие финансовые обязательства	28 050	23 607
Прочие нефинансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	4 566	4 911
Авансы полученные	2 723	3 511
Социальные взносы	1 950	1 335
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	1 468	1 670
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	184	231
Прочее	971	1 072
Итого прочие нефинансовые обязательства	11 862	12 730
Итого прочие обязательства	39 912	36 337

Кредиторская задолженность в рамках реализации государственных программ представляет собой задолженность АО «ДОМ.РФ» по осуществляемым 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)».

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

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

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых обязательств, а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента, на их основе оцениваются изменения стоимости производных финансовых инструментов. Условные суммы отражают объем операций и не отражают кредитный риск (примечание 15).

	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>			<i>31 декабря 2024 года</i>		
	<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>		<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>	
		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>
Процентный СВОП	1 39 922	573	2 029	127 776	464	1 917
Форвард	40 046	3 229	2 686	-	-	-
Фьючерс	29 668	-	-	8 145	-	-
Опцион	52 965	208	1	52 965	375	3
Прочее	142	-	-	168	-	-
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	262 743	4 010	4 716	189 054	839	1 920

22. Капитал

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) 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 31 марта 2025 года (не аудировано) совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2024 года: 270 млн рублей).

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».

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Капитал 1-го уровня	364 353	300 265
Капитал 2-го уровня	17 904	67 930
Итого Капитал	382 257	368 195
Активы, взвешенные с учетом риска	2 771 689	2 761 620
Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1)	13,8%	13,3%
Максимальный размер риска на одного заемщика (Н2)	17,6%	15,7%
Финансовый рычаг (Н3)	6,9%	6,5%

23. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано):

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 188 873	(5 191)	5 183 682
Финансовые гарантии	15 170	(553)	14 617
Прочие неиспользованные кредитные линии	385 545	(1 560)	383 985
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 589 588	(7 304)	5 582 284
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Гарантии исполнения обязательств	161 604	(16 512)	145 092
Аккредитивы	13 554	-	13 554
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	175 158	(16 512)	158 646
Итого договорные и условные обязательства	5 764 746	(23 816)	5 740 930



23. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 096 641	(4 851)	5 091 790
Финансовые гарантии	23 224	(739)	22 485
Прочие неиспользованные кредитные линии	392 210	(2 322)	389 888
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	5 512 075	(7 912)	5 504 163
Гарантии исполнения обязательств	199 844	(18 018)	181 826
Аккредитивы	14 268	-	14 268
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	214 112	(18 018)	196 094
Итого договорные и условные обязательства	5 726 187	(25 930)	5 700 257

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года:

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано) Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 283	2 408	1 160	4 851
Перевод в стадию 1	360	(360)	-	-
Перевод в стадию 2	(281)	281	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	219	139	96	454
	(671)	1 429	(872)	(114)
На 31 марта	910	3 897	384	5 191
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	921	1 399	2	2 322
Перевод в стадию 1	25	(25)	-	-
Перевод в стадию 2	(6)	6	-	-
Новые созданные обязательства	167	-	-	167
Восстановление	(264)	(663)	(2)	(929)
На 31 марта	843	717	-	1 560
Финансовые гарантии				
На 1 января	351	388	-	739
Восстановление	(152)	(34)	-	(186)
На 31 марта	199	354	-	553
Итого на 31 марта	1 952	4 968	384	7 304

23. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За три месяца, закончившихся 31 марта 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	535	(535)	-	-
Перевод в стадию 2	(61)	61	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	67 (568)	152 531	- (138)	219 (175)
На 31 марта	879	3 261	156	4 296
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	613	795	-	1 408
Новые созданные обязательства	41	-	-	41
Прочее (восстановление)/создание резервов	(128)	(218)	1	(345)
На 31 марта	526	577	1	1 104
Финансовые гарантии				
На 1 января	132	37	-	169
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	16 (73)	35 15	- -	51 (58)
На 31 марта	75	87	-	162
Итого на 31 декабря	1 480	3 925	157	5 562

Судебные разбирательства

По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) АО «ДОМ.РФ» предъявлены четыре судебных иска свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 782 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков является низкой. По одному из вышеуказанных исков на сумму компенсации 117 млн рублей решением суда от 30 октября 2024 года в удовлетворении требований истца было отказано, постановлением суда от 20 февраля 2025 года решение оставлено без изменения, в удовлетворении апелляционной жалобы истца отказано.

25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение

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

Налоговые органы на постоянной основе продолжают внедрять механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов. В частности, в российское налоговое законодательство были введены нормы, предусматривающие запрет на уменьшение налогоплательщиком налоговой базы в результате искажения сведений о фактах хозяйственной жизни и объектах налогообложения или вследствие совершения операций, основной целью которых является неуплата (неполная уплата) суммы налога, а также в случаях, когда обязательство по сделке (операции) исполнено лицом, не являющимся стороной договора, заключенного с налогоплательщиком, и (или) лицом, которому обязательство по исполнению сделки (операции) передано по договору или закону. Также с 2020 года доходы и расходы при выполнении функций агента Российской Федерации, предусмотренных Законом 161-ФЗ не подлежат налогообложению, Группе необходимо вести раздельный учет таких операций. В связи с тем, что в настоящее время не сформировалась однозначная практика применения указанных выше норм, существует неопределенность относительно порядка их применения и возможной интерпретации российскими налоговыми органами, в том числе в отношении порядка налогообложения операций Группы.

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

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

По мнению руководства, по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

24. Информация по сегментам

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

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

24. Информация по сегментам (продолжение)

Корпоративный бизнес	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное 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	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании Группы: операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний ипотеки, частное банковское обслуживание, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
Казначейство	Операции по централизованному корпоративному управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, управления портфелем ценных бумаг и перераспределения источников внутреннего финансирования между компаниями Группы.
Прочие сегменты	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 консолидированного отчета о финансовом положении и обобщенного 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.

24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 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	73 301	55 784	325	580	32 944	44 849	5 575	(3 593)	209 765
Процентные расходы	(57 450)	(51 595)	-	-	(24 764)	(44 161)	(442)	3 468	(174 944)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	6 039	604	1 076	(71)	(5 246)	2 453	(4 855)	-	-
Чистые процентные доходы	21 890	4 793	1 401	509	2 934	3 141	278	(125)	34 821
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(6 723)	(652)	(1)	-	(230)	413	461	(5)	(6 737)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	1 929	-	-	-	-	1 929
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	792	515	-	-	4	-	1 311
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	2 182	-	(10)	-	278	(400)	307	2	2 359
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(31)	-	-	-	47	-	403	(60)	359
Прочие операционные (расходы)/доходы	(948)	3	9	(416)	136	(17)	50	14	(1 169)
Операционные доходы	16 370	4 144	2 191	2 537	3 165	3 137	1 503	(174)	32 873
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(3 743)	(1 943)	(426)	(499)	(3 477)	(432)	(1 745)	82	(12 183)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	12 627	2 201	1 765	2 038	(312)	2 705	(242)	(92)	20 690
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(3 210)</i>	<i>(550)</i>	<i>(441)</i>	<i>108</i>	<i>77</i>	<i>(1 333)</i>	<i>287</i>	-	<i>(5 062)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	9 417	1 651	1 324	2 146	(235)	1 372	45	(92)	15 628



24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 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	35 883	42 041	292	621	20 861	20 631	3 025	(3 169)	120 185
Процентные расходы	(26 999)	(38 959)	-	-	(11 174)	(16 650)	(137)	3 764	(90 155)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	7 778	665	2 330	(91)	(6 738)	(688)	(3 256)	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	16 662	3 747	2 622	530	2 949	3 293	(368)	595	30 030
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(2 759)	(297)	5	-	(470)	(197)	(87)	(2)	(3 807)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	3 750	-	-	-	-	3 750
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	614	88	-	-	3	-	705
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	1 159	-	(8)	-	224	(863)	930	(2)	1 440
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(62)	-	-	-	56	-	602	(56)	540
Прочие операционные (расходы)/доходы	(4 031)	234	(75)	(265)	97	276	(87)	47	(3 804)
Операционные доходы	10 969	3 684	3 158	4 103	2 856	2 509	993	582	28 854
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(2 998)	(1 758)	(291)	(389)	(3 119)	(356)	(1 592)	132	(10 371)
Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения	7 971	1 926	2 867	3 714	(263)	2 153	(599)	714	18 483
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(1 638)</i>	<i>(385)</i>	<i>(573)</i>	<i>60</i>	<i>73</i>	<i>(71)</i>	<i>743</i>	-	<i>(1 791)</i>
Чистая прибыль/(убыток)	6 333	1 541	2 294	3 774	(190)	2 082	144	714	16 692

24. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 марта 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	-	55 795	-	3 892	1 712	660 452	2 196	(10 047)	714 000
Инвестиционные ценные бумаги	1 960	-	-	-	-	325 345	3	-	327 308
Ипотечные активы	2 032	1 587 345	-	-	640 472	74 049	7	(71 310)	2 232 595
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 543 672	-	10 177	-	-	-	-	(2 079)	1 551 770
Прочие кредиты клиентам	358 553	-	257	-	11 846	-	89 938	(2 601)	457 993
Инвестиционная недвижимость	-	-	123 032	3 566	-	-	10	-	126 608
Основные средства и нематериальные активы	5 718	224	690	153	6 958	513	5 318	-	19 574
Прочие активы	10 752	3 343	4 205	12 847	695	4 863	24 000	45	60 750
Итого активы	1 922 687	1 646 707	138 361	20 458	661 683	1 065 222	121 472	(85 992)	5 490 598
Средства финансовых учреждений	8 225	-	-	-	-	402 573	-	-	410 798
Средства клиентов	1 822 778	-	-	-	574 911	155 235	60	(10 046)	2 542 938
Облигации выпущенные	-	1 646 630	-	-	831	460 740	-	(86 349)	2 021 852
Прочие заемные средства	7 390	-	-	-	1 038	37 557	10 815	(4 730)	52 070
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	23 176	-	-	465	21	-	1 870	(26)	25 506
Прочие обязательства	3 952	3 190	1 149	1 234	1 662	17 235	16 035	25	44 482
Итого обязательства	1 865 521	1 649 820	1 149	1 699	578 463	1 073 340	28 780	(101 126)	5 097 646

24. 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	1 468 899	-	10 158	-	-	-	-	(1 653)	1 477 404
Прочие кредиты клиентам	386 247	-	257	-	12 127	-	101 491	(2 212)	497 910
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
Оценочные обязательства и обязательства кредитного характера	25 275	-	-	201	24	-	2 058	(35)	27 523
Прочие обязательства	4 563	2 920	1 081	1 234	1 682	14 061	15 619	(63)	41 097
Итого обязательства	1 831 715	1 665 572	1 080	1 446	529 022	1 238 114	27 338	(105 641)	5 188 646

25. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Макроэкономика

В 1 квартале 2025 года рост российской экономики, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,7% к соответствующему периоду 2024 года (4,3% в 2024 году). Наибольшее влияние оказало снижение активности в добыче полезных ископаемых и оптовой торговле. При этом темп роста строительных работ по итогам января - марта 2025 года, напротив, ускорился: +6,9% к январю – марту 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 – марте 2025 года увеличился на 3,2% к аналогичному периоду 2024 года (после +6,5% в 2024 году). Потребление поддерживалось высоким ростом зарплат (+15,7% в номинальном выражении и +5,2% – в реальном в январе - феврале 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,3% в январе – марте 2025 года с поправкой на сезонность).

Вместе с тем в 1 квартале 2025 года наблюдалось укрепление курса рубля (на 10% с начала года до 83,7 рубля / доллара США на конец марта 2025 года) в условиях низкого импорта и притока зарубежного капитала на фоне ожидаемого улучшения геополитической ситуации.

В результате инфляционное давление снизилось, но оставалось повышенным: по оценке Банка России, текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за 1 квартал 2025 года составил 8,3% в пересчете на год после 12,9% в 4 квартале 2024 года. Годовая инфляция по итогам марта 2025 года достигла 10,3%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). В этих условиях регулятор сохранил ключевую ставку в 1 квартале 2025 года на уровне 21%. При этом доходность 5-летних ОФЗ немного снизилась (до 15,7% на 31 марта 2025 года, -0,8 п.п. с 30 декабря 2024 года) с учетом ожиданий участников рынка по снижению ключевой ставки.

Рынок ипотечного кредитования

По итогам 1 квартала 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 142,7 тыс. ипотечных кредитов (-50,5% к 1 кварталу 2024 года) на 611,1 млрд рублей (-41,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 73,0 тысячи кредитов (-23,6%) на 402,8 млрд рублей (-18,0%). Снижение выдачи ипотеки обусловлено ростом рыночных ставок и высокой базой 1 квартала 2024 года, когда еще действовала «Льготная ипотека». Поддержку рынку в январе – марте 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам и повышение возмещения банкам (до 3-3,5 п.п.) по «Семейной ипотеке» и «Дальневосточной и арктической ипотеке».

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – марте 2025 года сохранялась низкой (6,0%, -0,2 п.п. к январю – марту 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье увеличилась до 11,6% (+0,6 п.п. за год) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но оставалась существенно ниже рыночных ставок предложения (28% на конец марта 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 20 107 млрд рублей на 1 апреля 2025 года (+7,9% с 1 апреля 2024 года). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 марта 2025 года раскрыта в примечании 26. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 13.

Рынок жилья и строительства

В 1 квартале 2025 года, по данным Росстата, введено 32,0 млн кв. м жилья (+8,9% к 1 кварталу 2024 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 7,3 млн кв. м (-17,2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 20,1% до 24,7 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 77%.

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

По данным Банка России, на 1 апреля 2025 года в 83 регионах России застройщиками заключено 11,4 тысяч кредитных договоров (+16,5% к 1 апреля 2024 года) на сумму 20,6 трлн рублей (+18,5% к 1 апреля 2024 года), из них застройщики использовали 8,7 трлн рублей (+33,2% к 1 апреля 2024 года) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 997,6 тысячи (+4,7% к 1 апреля 2024 года). По состоянию на 1 апреля 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 2,2 млн таких счетов (+42,9% к 1 апреля 2024 года). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 54,8% до 12,2 трлн рублей.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 1 апреля 2025 года составили 6,5 трлн рублей (+12,6% к 1 апреля 2024 года). Средняя ставка по проектному финансированию (ПФ) выросла (с 6,9% на 1 апреля 2024 года до 10,4% на 1 апреля 2025 года) на фоне снижения покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу (с 89% на 1 апреля 2024 года до 75% на 1 апреля 2025 года), что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с низкой степенью распроданности и распространением рассрочек от застройщиков.

26. Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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



26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 31 марта 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	-	-	437 705	437 705	437 705	-
Инвестиционные ценные бумаги	111 594	215 315	-	326 909	326 909	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	126 608	126 608	126 608	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 243	1 243	1 243	-
Прочие финансовые активы	-	10	4 000	4 010	4 010	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 261	696 101	-	700 362	700 362	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 638	-	13 638	13 638	-
Инвестиционные ценные бумаги	399	-	-	399	399	-
Кредиты клиентам, в т.ч.	-	-	3 493 206	3 493 206	3 804 653	(311 447)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	<i>1 951 786</i>	<i>1 951 786</i>	<i>2 232 554</i>	<i>(280 768)</i>
<i>Финансирование арендного жилья и жилищного строительства</i>	-	-	<i>1 118 737</i>	<i>1 118 737</i>	<i>1 122 935</i>	<i>(4 198)</i>
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	<i>422 683</i>	<i>422 683</i>	<i>449 164</i>	<i>(26 481)</i>
Прочие финансовые активы	-	-	20 621	20 621	20 621	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 марта 2025 года						
	116 254	925 064	4 083 383	5 124 701	5 436 148	(311 447)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	12 744	1 750	2 966	17 460	17 460	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	410 712	-	410 712	410 798	86
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 503 701	2 503 701	2 542 938	39 237
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	<i>1 355 131</i>	<i>1 355 131</i>	<i>1 355 552</i>	<i>421</i>
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	<i>1 148 570</i>	<i>1 148 570</i>	<i>1 187 386</i>	<i>38 816</i>
Облигации выпущенные	541 405	379 916	843 383	1 764 704	2 021 852	257 148
Прочие заемные средства	-	40 848	-	40 848	52 070	11 222
Прочие финансовые обязательства	-	-	10 590	10 590	10 590	-
Итого финансовые обязательства на 31 марта 2025 года						
	554 149	833 226	3 360 640	4 748 015	5 055 708	307 693



26. 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

	31 марта 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	201 568	6 908
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	5 903	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.

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

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

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

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

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

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

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

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

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>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	(19)	49 663	11 982	-	61 626
Погашение/выбытие	321	(46 458)	(39)	-	(46 176)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	152
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	17 122	-	-	17 122
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	1 872	(3 693)	539	-	(1 282)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	(2)	(2)
31 марта 2025 года (не аудировано)	1 034	437 705	126 608	1 243	566 590

	<i>Производные финансовые обязательства</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	-	-	45 720	9 126	92	54 938
Погашение/выбытие	84	(7)	(35 433)	(355)	-	(35 711)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	5	9 243	-	-	9 248
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	562	1	(2 619)	41	-	(2 015)
Переоценка, отраженная в прочем совокупном доходе	-	4	-	-	(24)	(20)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(14)	(14)
31 марта 2024 года (не аудировано)	(3 201)	602	308 678	76 635	1 203	383 917

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

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



26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	426 458	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ ставка резерва	1,5%-4,7%/0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 377	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	2,8%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	8 143	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	20,7%-69,3%
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	768	Дисконтированные потоки/Экспертный расчет	Кредитный спред / RUONIA	4,65% / 18,56% - 21,22%
Инвестиционная недвижимость	126 608	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,8 - 18,8 / 108 - 509 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(2 966)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	4,65%

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

	Ставка резерва			
	-1%	-	-	+1%
Кредитный спред	+1,5%	425 244	422 616	413 408
	-	439 755	436 978	427 227
	-1,5%	455 061	452 129	441 866

	Размер покрытия требований имуществом заемщика			
	-10%	-	-	+10%
Ставка дисконтирования	+1.5%	576	718	861
	-	583	727	871
	-1.5%	589	735	881

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых обязательств

	Кредитный спред			
	-1%	-	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 169)	(1 152)	(1 135)
	-	(1 321)	(1 382)	(1 280)
	+1%	(1 404)	(1 381)	(1 359)

	Изменение ставки			
	-1%	-	-	+1%
Обменный курс	5%	1 271	1 275	1 279
	-	2 289	2 182	2 304
	-5%	3 308	3 318	3 329

	Изменение кривой			
	-1%	-	-	+1%
Прогнозная ставка		242	234	226

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	<i>Стоимость реализации апартаментов/квартир</i>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	71 470	76 263	81 057
	-	72 339	77 195	82 139
	-1,5%	73 270	78 271	83 272
	<i>Ставка аренды</i>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 872	1 947	2 021
	-	1 903	1 979	2 056
	-1,5%	1 934	2 013	2 092

Торг представляет собой изменения ставок аренды и расчетной стоимости квадратного метра.

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.

27. Операции со связанными сторонами

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

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

Операции со связанными сторонами осуществляются Группой на рыночных условиях, за исключением привлеченных кредитов от регулятора, полученных в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займов, обеспеченных залогом; кредитов, полученных на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, по ставке ниже рыночной (примечание 19).



27. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 марта 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
Контрагент 1	277 080	-	-	277	145 065	-	-	12 770	-
Контрагент 2	276 212	-	-	1	30 000	6 739	-	-	-
Контрагент 3	-	-	266 727	-	-	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	190 365	-	-	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	-	-	136 068	-	-
Контрагент 6	-	48 035	-	-	-	-	12 825	107	12 323
Контрагент 7	-	-	-	-	-	-	62 429	-	-
Контрагент 8	46 897	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	40 035	-	-
Контрагент 10	1	-	6 540	201	2 864	25 080	-	13	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	32 802	-	-
Контрагент 12	30 826	-	-	359	-	1 596	-	9	-
Контрагент 13	-	19 533	-	-	-	-	-	-	10 522
Контрагент 14	-	24 574	-	-	-	-	3 690	-	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	-	26 622	-	-
Контрагент 16	-	27	-	2	-	-	-	-	22 921
Контрагент 17	20 792	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 18	-	1 571	-	26	-	-	205	-	16 063
Контрагент 19	-	4 755	-	59	-	-	1	-	11 018
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	15 664	-	-

27. Операции со связанными сторонами (продолжение)

В таблице ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами, которые являлись существенными с точки зрения балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 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	183 677	-	-	1	77 000	7 560	-	-	-
Контрагент 3	-	-	50 930	6 103	-	-	-	-	-
Контрагент 4	-	-	-	-	188 158	-	-	-	-
Контрагент 5	-	-	-	-	-	-	120 844	-	-
Контрагент 6	-	42 769	-	-	-	-	15 772	107	14 952
Контрагент 8	212	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 9	-	-	-	-	-	-	20 052	-	-
Контрагент 10	1	-	6 972	201	-	25 034	-	13	-
Контрагент 11	-	-	-	-	-	-	68 466	-	-
Контрагент 12	92 322	-	6	2	51 157	1 971	-	-	-
Контрагент 13	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000
Контрагент 14	-	25 959	-	-	-	-	5 488	-	-
Контрагент 15	-	-	-	-	-	-	7 014	-	-
Контрагент 16	-	23	-	3	-	-	2	-	22 923
Контрагент 17	50 225	-	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 18	-	1 914	-	29	-	-	203	5	16 231
Контрагент 19	-	3 864	-	63	-	-	310	-	11 770
Контрагент 20	-	-	-	-	-	-	26 757	-	-
Контрагент 21	53 946	471 676	-	-	-	-	-	-	-
Контрагент 22	-	60 219	6 113	-	-	-	44 093	-	-
Контрагент 23	-	8 722	-	62	-	-	1 651	10	11 937
Контрагент 24	-	-	-	1	-	-	14 060	26	-

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, другие компенсации, составил 165 млн рублей (за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано): 99 млн рублей). По состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано) и 31 декабря 2024 года к ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления АО «ДОМ.РФ».

28. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 31 марта 2025 года (не аудировано) и 31 марта 2024 года (не аудировано).

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		Реклассификации	После реклассификации
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(2 277)		(306)	(2 583)
Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	-		506	506
Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью	8		(8)	-
Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)	302		(192)	110
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 по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток» реклассифицированы в отдельные строки «Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам» и «Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)»;
- ▶ из статьи «Доходы за вычетом расходов по операциям с жилой недвижимостью» реклассифицированы в строку «Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)».

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года (не аудировано):

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью		Реклассификации	После реклассификации
Кредиты, предоставленные клиентам	-		(206 724)	(206 724)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	(70 617)		70 617	-
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	(39 033)		39 033	-
Прочие кредиты и займы	(97 074)		97 074	-

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

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

29. События после отчетной даты

С 31 марта 2025 года по дату выпуска настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности не произошло требующих раскрытия событий.