

ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

(полное фирменное наименование (для коммерческой организации), наименование (для некоммерческой организации) эмитента)

Код эмитента: ***02312B***

(уникальный код эмитента)

за *12 месяцев 2025 года*****

(отчетный период, за который
составлен отчет эмитента)

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента,
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской
Федерации о ценных бумагах.

Адрес эмитента	<u>125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10</u> (адрес эмитента, содержащийся в едином государственном реестре юридических лиц)
	<u>Главный бухгалтер</u> <u>Засорин Д.В.</u> (должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) контактного лица эмитента)
Контактное лицо эмитента	<u>+7(495)775-47-40 (11040)</u> (номер (номера) телефона контактного лица эмитента)
	<u>dmitrii.zasorin@domrf.ru</u> (адрес электронной почты контактного лица (если имеется))

Адрес страницы в сети Интернет	<u>http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3196</u> (адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента)
--------------------------------	---

Заместитель Председателя Правления, действующий на основании доверенности от 29.01.2026 № 10-3/57	
(наименование должности лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа, или иного уполномоченного им лица, название, дата и номер документа, на основании которого указанному лицу предоставлено право подписывать отчет эмитента от имени эмитента)	<div> <div> <div></div> <div>Д.С. Овсепян</div> </div> <div> <div>(подпись)</div> <div>(И.О. Фамилия)</div> </div> </div>
« 20 » _____ марта _____ 20 26 г.	<div> <div>  <div> <div>АО «Банк ДОМ.РФ»</div> <div> документ подписан электронной подписью Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД </div> </div> </div> <div> <div>Сертификат: 1BD1992C000300096DCD</div> <div>Владелец: Овсепян Давид Самвелович</div> <div>Действителен: с 15.04.2025 до 15.04.2026</div> </div> </div>

Оглавление

Оглавление	3
Введение	6
Раздел 1. Управленческий отчет эмитента	7
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности	7
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли	9
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента	16
1.4. Основные финансовые показатели эмитента	19
1.4.1. Эмитенты, за исключением кредитных организаций, составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), приводят следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на ее основе:	19
1.4.2. Эмитенты, не составляющие и не раскрывающие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), указывают следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:	20
1.4.3. Эмитенты, являющиеся кредитными организациями, приводят следующие основные финансовые показатели:	20
1.4.4. Иные финансовые показатели, в том числе характеризующие финансовые результаты деятельности эмитента (группы эмитента) в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента):	23
1.4.5. Анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в подпунктах 1.4.1 - 1.4.4 настоящего пункта	23
1.5. Сведения об основных поставщиках эмитента	25
1.6. Сведения об основных дебиторах эмитента	26
1.7. Сведения об обязательствах эмитента	26
1.7.1. Сведения об основных кредиторах эмитента	26
1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения	27
1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента	28
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента	28
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента	28
1.9.1. Отраслевые риски	30
1.9.2. Страновые и региональные риски	35
1.9.3. Финансовые риски	37
1.9.4. Правовые риски	39
1.9.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)	40
1.9.6. Стратегический риск	40
1.9.7. Риски, связанные с деятельностью Эмитента	41
1.9.8. Риск информационной безопасности	42
1.9.9. Экологический риск	42
1.9.10. Природно-климатический риск	43
1.9.11. Риски кредитных организаций	44
1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента (группы эмитента)	54
Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента	55
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	55
2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	55

2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита	58
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита	66
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	66
Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента	68
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента	68
3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента	68
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)	68
3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность	68
3.5. Крупные сделки эмитента	69
Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах	70
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	70
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	70
4.2.1. Информация о реализации проекта (проектов), для финансирования и (или) рефинансирования которого (которых) используются денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	70
4.2.2. Описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	70
4.2.3. Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	74
4.2(1). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами инфраструктурных облигаций	74
4.2(1).1. Информация о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения инфраструктурных облигаций	76
4.2(1).2. Информация о реализации инфраструктурного проекта	76
4.2(2). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций, связанных с целями устойчивого развития	76
4.2(2).1. Описание стратегии устойчивого развития эмитента	77
4.2(2).2. Информация о текущем (фактическом) значении ключевого показателя (показателей) деятельности эмитента, связанного с достижением целей устойчивого развития	77
4.2(3). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций климатического перехода	77
4.2(3).1. Описание стратегии климатического перехода эмитента	77
4.2(3).2. Информация о реализации стратегии климатического перехода эмитента	77
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением	77
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	77
4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями	77
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	77
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	77

4.5.1 Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента	77
4.5.2. Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента	77
4.6. Информация об аудиторе эмитента	78
Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	83
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента	83
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	83

Введение

Обязанность осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг (далее – Отчет Эмитента) у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (далее – Банк, Эмитент, Банк ДОМ.РФ) возникает в связи с тем, что в отношении ценных бумаг Банка была осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг.

В Отчете Эмитента термины «Эмитент», «Банк», «Банк ДОМ.РФ», Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» и АО «Банк ДОМ.РФ» относятся к Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ», если иное не явствует из контекста.

Сведения об отчетности (консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности), которая (ссылка на которую) содержится в отчете эмитента и на основании которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента: консолидированная финансовая отчетность Эмитента (годовая консолидированная финансовая отчетность Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 года).

Информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента отражает его деятельность в качестве Банка, который вместе с другими организациями в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО) определяется как Группа Эмитента (далее – Группа).

Консолидированная финансовая отчетность, на основании которой в настоящем Отчете Эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента. Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента содержит достоверное представление о деятельности эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий Отчет Эмитента содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем Отчете Эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Отчете Эмитента. Данные в Отчете Эмитента приведены по состоянию на 31.12.2025.

Иная информация, которая, по мнению эмитента, будет полезна для заинтересованных лиц при принятии ими экономических решений: отсутствует.

Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

Краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: Joint Stock Company «Bank DOM.RF».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: АО «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: JSC «Bank DOM.RF».

Место нахождения: Российская Федерация, город Москва.

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Сведения о способе и дате создания эмитента:

Банк создан в соответствии с решением учредительного собрания акционеров (протокол от 01.07.1995 № 16, протокол от 11.10.1995 № 19) в результате реорганизации в форме преобразования Коммерческого банка «Российский капитал» (товарищество с ограниченной ответственностью), являющегося правопреемником Акционерного коммерческого банка «РОКАБАНК», зарегистрированного Банком России 23.04.1993 за № 2312.

В соответствии с решением единственного акционера Банка (решение от 09.11.2018 № 14/2018) наименование Банка изменено на: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»).

Сведения о случаях изменения наименования и реорганизации эмитента:

Случаи изменения наименования и реорганизации за периоды 2023, 2024, 2025 отсутствовали.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии) Эмитента:

ОГРН	1037739527077
ИНН	7725038124

Основной вид хозяйственной деятельности Эмитента (ОКВЭД): 64.19 (денежное посредничество прочее).

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности эмитента (группы эмитента), а также краткая характеристика группы эмитента с указанием общего числа организаций, составляющих группу эмитента, и личного закона таких организаций:

Банк является уполномоченным банком в сфере жилищного строительства 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») и осуществляет деятельность в целях содействия развитию жилищного строительства и созданию комфортной городской среды, в том числе посредством проектного финансирования застройщиков и ипотечного жилищного кредитования.

Банк включен в реестр банков, входящих в систему обязательного страхования вкладов, утвержденную Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» – свидетельство № 921 от 22 сентября 2005 года.

7 октября 2025 года Банк включен в перечень системно значимых кредитных организаций и в единый реестр инвестиционных советников.

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах Банка:

Рейтинговое агентство	Шкала	31.12.2025	31.12.2024
АКРА	национальная	AA+(RU)	AA+(RU)
Эксперт РА	национальная	ruAA+	ruAA
НКР	национальная	AA+.ru	AA.ru

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Банка и подконтрольных ему организаций (далее совместно – Группа).

В декабре 2025 года Группа приобрела контроль над компаниями, владеющими земельными участками. Данная сделка была учтена как приобретение активов, чистые активы приобретенных организаций составили 0,5 млн рублей.

В декабре 2025 года Группа приобрела контроль над ЗПИФ 1, представленного акциями.

Личным законом всех обществ, входящих в группу эмитента, является российское право. Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. Доходы получены от операций на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2025 года численность работников Группы составила 5 605 человек (31 декабря 2024 года: 5 391 человек).

В целях управления Группа выделяет четыре отчетных сегмента и категорию «Прочие сегменты»:

Корпоративный бизнес	Деятельность АО «Банк ДОМ.РФ» 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, а также осуществление транзакционного бизнеса с корпоративными клиентами.
Ипотека и розничный бизнес	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	Централизованная функция Казначейства по управлению ликвидностью, валютным и процентным рисками.
Арендное жилье ДФО	Инвестиция в ЗПИФ 2 в рамках Программы развития доступного арендного жилья на Дальнем Востоке.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными.

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

Трансфертный результат рассчитывается по каждой сделке, стороной по которой является какой-либо из сегментов Группы с учетом применения принятых в Группе внутренних трансфертных ставок. Трансфертные ставки определяются на основе рыночных индикаторов. Ставка трансферта применяется индивидуально к каждой сделке. Трансфертный результат (доход или расход) отражается в финансовом результате того сегмента, к которому относятся объемные показатели по сделке.

Административно-хозяйственные расходы и амортизация распределяются по сегментам согласно внутренней методике аллокации операционных расходов.

Распределение на сегменты расхода по налогу на прибыль осуществляется с учетом выделения обособленной налоговой базы по ряду операций с ценными бумагами и применением специальной налоговой ставки отличной от 25%.

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

В случае если федеральными законами для определенной категории (группы) инвесторов, в том числе для иностранных инвесторов (группы лиц, определяемой в соответствии со статьей 9 Федерального закона «О защите конкуренции», в которую входят иностранные инвесторы), установлены ограничения при их участии в уставном капитале эмитента (совершении сделок с акциями (долями), составляющими уставный капитал эмитента) в связи с осуществлением эмитентом и (или) его подконтрольными организациями определенного вида (видов) деятельности, в том числе вида (видов) деятельности, имеющего стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство и раскрываются название и реквизиты федерального закона, которым установлены соответствующие ограничения: не применимо.

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента, установленные его уставом: отсутствуют.

Иная информация отсутствует.

1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

Общая характеристика отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность.

Сохранение жестких денежно-кредитных условий привело к охлаждению кредитной активности банков. По итогам 2025 года прирост задолженности по корпоративным кредитам снизился до 11,6%¹ (18,7% за 2024 год, 20,7% за 2023 год), в том числе кредиты субъектам малого и среднего бизнеса – на 5,5% (28,8% и 19,0%). Замедлению роста корпоративного кредитования наряду с высокими рыночными ставками способствовало замедление экономики и инфляции, а также частичный переток спроса на долговые финансовые рынки. Кредиты населению выросли на 5,9% (14,3% и 26,5%) за счет ипотеки и автокредитования, тогда как необеспеченные кредиты сократились на 4,6% (+15,7% в 2023 году, +11,3% в 2024 году), в том числе за счет введения регуляторных ограничений.

¹ Данные по банковскому сектору приводятся с поправкой на валютную переоценку.

Доля ипотеки в общем объеме кредитов населению на балансах банков превысила 56% на 31.12.2025.

Рост средств населения в 2025 году замедлился по сравнению с предыдущим годом, но оставался на высоком уровне (16,2% по сравнению с 27,7% в 2024 году, 19,7% в 2023 году) на фоне сохранения привлекательной доходности по вкладам, в том числе за счет капитализации процентов. Темп роста средств юридических лиц замедлился до 7,7% (с 12,9% за 2024 год, 14,7% за 2023 год) на фоне сокращения доходов экспортеров.

За 2025 год банки заработали 3,5 трлн рублей (3,8 трлн рублей за 2024 год, 3,2 трлн рублей за 2023 год), в том числе за счет увеличения отчислений в резервы по проблемным кредитам до 2,3 трлн руб. Доходность на капитал ROE снизилась до 18,2% (23,0% и 22,1%). Чистая прибыль была основным источником увеличения балансового капитала, который с начала года вырос на 2,7 трлн рублей. Норматив достаточности совокупного капитала (Н1.0) банковского сектора с начала 2025 года вырос на 0,7 п.п. до 13,2% на 31.12.2025 на фоне снижения кредитной активности и повышения Банком России антициклической надбавки к нормативам достаточности капитала.

Выполняя функции опорного государственного банка в жилищной сфере, Банк ДОМ.РФ по итогам 2025 года продолжил развивать ключевые направления деятельности – проектное финансирование и ипотечное кредитование, диверсифицируя свой бизнес. В октябре 2025 года Эмитент вошел в список системно значимых кредитных организаций (СЗКО) Банка России.

Сведения о структуре отрасли и темпах ее развития, основных тенденциях развития, а также основных факторах, оказывающих влияние на ее состояние:

Банковский сектор

На 31.12.2025 на рынке действовало 306 банков (212 банков с универсальной лицензией, 94 – с базовой) и 46 небанковских кредитных организаций. Основное влияние на рынок оказали динамика ключевой ставки: рост в первом полугодии и плавное снижение во второй половине года, а также ужесточение макропруденциальных лимитов и сокращение объема льготных программ.

По мере смягчения денежно-кредитной политики рыночные процентные ставки снижались, что привело к оживлению кредитования, особенно в корпоративном сегменте. Кредитование компаний в 2025 году росло более сбалансированно, чем в очень активном 2024 году. Объем портфеля кредитов юридическим лицам вырос на 12% до 96,6 трлн рублей, в том числе проектного финансирования – до 22,7 трлн рублей.

Рост ипотеки (на 2 трлн рублей) оказался сопоставим с предыдущим годом. Выдачи ипотеки остались умеренными (4,5 трлн рублей), из них более 80% было выдано по госпрограммам. Объем портфеля ипотечных кредитов на конец года составил 23,8 трлн рублей против 21,8 трлн рублей в 2024 году. 01 марта 2025 года вступил в силу закон об использовании счетов эскроу при возведении индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда. Стандарты ипотечного кредитования улучшились: с 3 квартала рискованные выдачи были дополнительно ограничены макропруденциальными лимитами. 72% ипотечных кредитов в 2025 году относятся к низкому уровню риска (в 2024 году – 64%). При этом качество ипотечного портфеля ухудшилось из-за созревания кредитов, выданных в период активного роста в рамках массовой льготной ипотеки, но осталось приемлемым с учетом резервов: доля проблемных кредитов на 31.12.2025 составила 1,7% против 1,0% на 01.01.2025, из них резервами покрыто 72%.

В условиях высоких ставок и жесткой макропруденциальной политики портфель необеспеченных потребительских кредитов с учетом секьюритизации сократился до 12,7 трлн рублей, а его качество ухудшилось: доля проблемных кредитов выросла с 9% до 13%. При этом 91% проблемных кредитов покрыты резервами.

На фоне сокращения доходов экспортеров и укрепления рубля прирост средств юридических лиц несколько замедлился (+7,7% против 12,9% в 2024 году), остатки на счетах на конец года составили 62,8 трлн рублей. Склонность населения к сбережению оставалась высокой. Средства населения в 2025 году продолжили активно расти, но более умеренными темпами по сравнению с двумя предыдущими годами (16,2% против 27,7% в 2024 году и 20,4% в 2023 году), остатки на счетах (67 трлн рублей) превысили средства юридических лиц.

Стоимость риска ожидаемо выросла в розничном (2,9% против 2,3% в 2024 году) и корпоративном (1,0% против 0,3% в 2024 году) сегментах.

Чистая прибыль банковского сектора без учета внутригрупповых доходов составила 3,5 трлн рублей. Положительное влияние на величину чистой прибыли оказали рост процентных доходов и комиссионных доходов, отрицательное – рост отчислений в резервы и увеличение операционных расходов. Доходность на капитал снизилась до 18,2%. Чистая процентная маржа составила 4,3%, что соответствует средним историческим значениям (4,2%).

Прирост регулятивного капитала на 1,8 трлн руб. позволил банкам обеспечить рост кредитования в рамках прогноза Банка России и при этом восстанавливать надбавки. С 30.10.2025 СЗКО перешли на новый национальный норматив краткосрочной ликвидности. В конце декабря все системно значимые банки соблюдали его с хорошим запасом, фактические значения превышали 100% при требуемых в переходный период 80%.

Рынок ипотечного кредитования

В I полугодии 2025 года выдача ипотеки сократилась почти вдвое из-за высоких рыночных ставок и отсутствия массовой господдержки, в III квартале снижение замедлилось, а в IV квартале выдачи перешли к росту благодаря становящейся более доступной рыночной ипотеки и повышенному спросу на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. По итогам 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 968,2 тыс. ипотечных кредитов (-25,7% к 2024 году) на 4 452,5 млрд рублей (-8,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 464,2 тысячи кредитов (-1,7%) на 2 642,0 млрд рублей (+6,8%).

Такая динамика в основном обусловлена снижением выдач по рыночным программам, в то время как выдачи по ипотеке с господдержкой по итогам года сохранились практически на уровне 2024 г.

По итогам 2025 года задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 23,8 млрд рублей (+8,9% за год).

Рынок жилищного строительства

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за 2025 г. превысил показатель 2024 г.: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорялись к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 г. до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку».

Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 г. начато строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%.

Рынок проектного финансирования

Показатели проектного финансирования застройщиков в течение 2025 года продолжили расти. По данным Банка России, на конец 2025 года в 84 регионах России застройщиками заключено 12,5 тысяч кредитных договоров (+10,7% с начала года) на сумму 22,8 трлн рублей (+12,3%), из них застройщики использовали 10,2 трлн рублей (+24,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 055,4 тысяч (+6,9%). По состоянию на конец 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто почти 2,8 млн таких счетов (+31,7%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,0% до 15,8 трлн рублей, за период с начала года – 665 тыс. счетов на 4,5 трлн рублей.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в 2025 году в объеме свыше 5,5 трлн рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец 2025 года составили 7,4 трлн рублей (+16,0% с начала 2025 года). Средняя ставка по проектному финансированию на 31.12.2025 достигла 10,2% (+0,8 п.п. с начала года), снизившись тем не менее с максимальных 10,7% в середине 2025 г. благодаря снижению ключевой ставки.

Основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли:

К основным факторам, влияющим на деятельность Группы эмитента, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся в макроэкономике, на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления:

- экономическая динамика в целом и в отдельных отраслях;
- уровень инфляции и траектория изменения ключевой ставки;
- санкционные ограничения в отношении экономики и финансового сектора;
- финансовый результат организаций, включая доходы компаний от экспорта;
- состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения;
- преобладающая потребительская модель поведения;
- уровень процентных ставок по кредитам и депозитам, неценовые условия кредитования;
- ситуация на жилищном рынке.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, межгосударственных объединений и образований, а также иные меры государственной политики, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Основные факторы, оказывающие влияние на состояние банковского сектора:

- динамика ключевой ставки Банка России. Рост ключевой ставки способствует охлаждению спроса на кредиты, при этом корпоративный сегмент обычно более устойчив к ужесточению денежно-кредитной политики, чем розничный сегмент, в связи с необходимостью пополнения оборотных средств и завершения проектов;
- макропруденциальная политика Банка России. Введение надбавок к кредитам низкого качества приводит к сокращению выдач необеспеченных потребительских ссуд. Распространение макропруденциального регулирования на корпоративный сегмент и его ужесточение оказывает сдерживающее влияние на выдачи крупным компаниям с высокой долговой нагрузкой со стороны банков с ограниченным запасом капитала.

- государственная поддержка ипотечного кредитования. Ужесточение параметров программ льготной ипотеки оказывает сдерживающее влияние на динамику ипотечного кредитования.

- геополитические риски, оказывающие влияние на динамику валютных курсов и инфляцию Регулирование инфляции через денежно-кредитную политику Банка России отражается на результатах банковского сектора.

Общая оценка результатов финансово-хозяйственной деятельности эмитента (группы эмитента) в данной отрасли:

Банк ДОМ.РФ является системно значимой кредитной организацией, входит в ТОП-3 банков по объему по объему финансирования строительства жилья с применением механизма эскроу, его доля (по ОСЗ) на 31.12.2025 составляет 15,9%.

По объему выдачи ипотеки Банк входит в четверку лидеров с долей 3,9% от объема выдачи ипотеки.

В 2025 году Банк сохранил лидерство на российских рынках проектного финансирования и ипотечного кредитования, а также организации выпусков облигаций в формате устойчивого развития.

Количество выданных ипотечных кредитов

	2024	2025
В целом по РФ, тыс. шт.	1 304,7	969,3
Банк ДОМ.РФ, тыс. шт.	35,7	26,0
Доля в общем количестве выданных ипотечных кредитов	2,74%	2,68%

Источники: Банк России, наш.дом.рф

Объем выданных ипотечных кредитов

	2024	2025
В целом по РФ, трлн рублей	4,9	4,5
Банк ДОМ.РФ, трлн рублей	0,21	0,17
Доля в общем объеме выданных ипотечных кредитов	4,4%	3,9%

Источники: Банк России, наш.дом.рф

Показатели проектного финансирования

Показатели	2024	2025
Объем подписанных кредитных линий с застройщиками, трлн рублей	6,6	7,6
Доля рынка по объему кредитных лимитов (по РФ)	32,4%	33,4%
Портфель проектного финансирования, трлн руб.	1,5	1,9
Доля рынка по объему портфеля, %	16,3%	15,9%
Средства на счетах эскроу, трлн рублей	0,8	0,9
Доля рынка по объему средств на счетах эскроу, %	12,0%	12,2%

Статистика перехода на счета эскроу, на 31.12.2025

Наименование Банка	Дома, шт.	Разрешения на строительство, шт.	Площадь жилья, тыс. м ²	Застройщики (юр. лица), шт.	Регионы, шт.
В целом по РФ	10 960	6 991	114 865	4 235	89
Банк ДОМ.РФ	1 131	722	13 344	448	78
Доля Банка ДОМ.РФ	10,3%	10,3%	11,6%	10,6%	-

Источник: наш.дом.рф

Оценка соответствия результатов финансово-хозяйственной деятельности эмитента (группы эмитента) тенденциям развития в отрасли: удовлетворительная (во всех отраслях (на всех рынках)).

Соответствие результатов деятельности Эмитента тенденциям развития отрасли может оцениваться на основе кредитных рейтингов, составляемых независимыми рейтинговыми агентствами. Кредитное качество Банка подтверждено кредитными рейтингами ведущих рейтинговых агентств. На дату окончания отчетного периода подтверждены, присвоенные эмитенту, кредитные рейтинги: Эксперт РА на уровне ruAA+, прогноз «Стабильный»; АКРА на уровне AA+(RU), прогноз «Стабильный»; НКР на уровне AA+.ru, прогноз «Стабильный».

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению эмитента, результаты):

- участие в реализации государственных программ и проектов, предусматривающих меры государственной поддержки;
- финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах Российской Федерации;
- проведение мероприятий по стандартизации и автоматизации существующих бизнес-процессов для повышения их эффективности и качества исполнения.

Сведения об основных конкурентах эмитента (группы эмитента), сопоставляются сильные и слабые стороны эмитента (группы эмитента) в сравнении с ними:

По данным Банка России на 01.12.2025², привлекать средства граждан – участников жилищного строительства на счета эскроу имеют право 64 кредитные организации. Фактически, по данным наш.дом.рф, проектное финансирование на 31.12.2025 предоставляли менее 30 банков. Основные кредитные организации, предоставляющие проектное финансирование, – это крупные банки с государственным участием: ПАО Сбербанк, Банк ДОМ.РФ и Банк ВТБ (ПАО), их совокупная доля по площади объектов строительства составляет около 88%.

В рамках ипотечных программ основную конкуренцию АО «Банк ДОМ.РФ» составляют банки с государственным участием и некоторые крупные коммерческие банки, в рамках проектного финансирования – крупные банки с государственным участием. Основными конкурентами Банка являются: ПАО Сбербанк, Банк ВТБ (ПАО), АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО «Банк ПСБ», Банк ГПБ (АО).

Факторами конкурентоспособности Банка являются (сильные стороны Банка):

- 1) статус системно значимой кредитной организации;
- 2) высокие позиции на рынках присутствия: Банк входит в ТОП-3 на рынке проектного финансирования, ТОП-4 на рынке ипотечного кредитования;
- 3) устойчивая бизнес-модель. Компании Группы охватывают все этапы создания стоимости на рынке жилищного и прочего строительства, что позволяет Банку предлагать продукты и услуги с высоким потенциалом кросс-продаж;
- 4) сильная экспертиза и опыт финансирования строительных проектов любого уровня сложности;
- 5) использование цифровой платформы, объединяющей банковские и небанковские продукты (в том числе, через внешних партнеров) для формирования экосистемы «вокруг жилья»;
- 6) предоставление банковских услуг с использованием современных электронных и интернет-технологий, развитие дистанционного банковского обслуживания;
- 7) стандартизация банковских услуг массового спроса, нацеленных на обслуживание широких слоев населения;

² Банк России с 01.01.2026 прекращает публикацию перечня кредитных организаций в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.12.2024 № 475-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

- 8) развитие банковских услуг некредитного характера, предоставляемых как частным, так и корпоративным клиентам;
- 9) расширение и увеличение объемов операций по обслуживанию и управлению средствами частных клиентов с высоким уровнем сбережений.

Ключевыми вызовами для Банка остаются ограниченное присутствие в классических направлениях розничного бизнеса, достаточно высокая стоимость фондирования, ограниченный объем комиссионного дохода и усиливающаяся конкуренция банков за клиентов. В ответ на это приоритетами в среднесрочной перспективе для Группы становятся расширение продуктовой линейки, улучшение сервиса, рост клиентской базы и усиление комиссионного дохода.

Устойчивое развитие

Деятельность в области устойчивого развития интегрирована во все направления деятельности АО «Банк ДОМ.РФ». В 2025 году наблюдался прогресс во всех аспектах деятельности по устойчивому развитию: экологии, социальном развитии и корпоративном управлении, что подтверждается высоким уровнем ESG-рейтинга – ESG-AA+ от рейтингового агентства «Эксперт РА с позитивным прогнозом. Кроме того, Банк четвертый год подряд занял первое место в ренкинге организаторов размещений ESG-облигаций Cbonds в России.

Экологический аспект:

- АО «Банк ДОМ.РФ» является ключевым участником Кластерной программы субсидирования проектного финансирования (далее – Программа), оператором которой является материнская компания АО «Банк ДОМ.РФ». Программа разработана для поддержки жилищного строительства в регионах с дефицитом предложения и предусматривает отдельную субсидию при строительстве энергоэффективных и «зеленых» домов. Всего АО «Банк ДОМ.РФ» были профинансированы проекты общей площадью более 2,5 млн кв. м, из которых 42 проекта – «зеленые» общей площадью 982 тыс. кв. м.

- АО «Банк ДОМ.РФ» выступил организатором размещения инфраструктурных облигаций, которое заняло второе место в номинации «Климатический мониторинг и управление климатически активными веществами» в международном конкурсе «Зеленая Евразия» за финансирование транспортной инфраструктуры с использованием механизма инфраструктурных облигаций.

- АО «Банк ДОМ.РФ» победил в номинации «Прорыв года» премии Green Standard Awards среди новых объектов, сертифицированных по стандарту «Зеленый офис» (EGBS). Награду получили офисы банка в Санкт-Петербурге и во Владивостоке.

Социальный аспект:

- АО «Банк ДОМ.РФ» выступил организатором размещения двух выпусков облигаций, прошедших верификацию на соответствие принципам социальных облигаций Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA), для финансирования инфраструктурных проектов, а также льготного лизинга дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники общим объемом 45 млрд руб., на которые пришлось 33% размещений в Секторе устойчивого развития ПАО Московская Биржа в 2025 году.

- АО «Банк ДОМ.РФ» открыл 10 новых отделений, 7 из которых выполнены в формате смарт-офисов, включающим в себя полноценный переход на электронный документооборот, использование искусственного интеллекта и биометрии, возможность самостоятельного проведения любых финансовых операций (в том числе кассовых), обеспечение универсальными переговорными и кофейнями самообслуживания, оснащение зоны отдыха и развития для детей разного возраста, возможность прийти в офис с домашними животными. Кроме того, более 70% офисов Банка адаптированы под

потребности людей с ограниченными возможностями здоровья и оснащены необходимой инфраструктурой (включая пандусы/подъемники).

Корпоративное управление:

- В 2025 году подготовлен отчет об устойчивом развитии за 2024 год, который был включен в состав годового отчета АО «Банк ДОМ.РФ».

Дополнительно, отчет об устойчивом развитии прошел общественное заверение и независимое заверение ряда показателей устойчивого развития.

- АО «Банк ДОМ.РФ» занял третье место в рейтинге ESG-прозрачности рейтингового агентства «Эксперт РА» среди финансовых организаций, продемонстрировав заметный прирост почти на 50 п., что свидетельствует об увеличении прозрачности и о качестве отчетности.

- Проведен аудит отдельных нефинансовых показателей на 31.12.2025, в том числе ESG-маркировки активов по состоянию на 31.12.2025. Доля зеленых активов АО «Банк ДОМ.РФ» составила 15%, (662 млрд рублей), доля социальных активов составила 14% (598 млрд рублей), доля ESG-активов (зеленых и социальных одновременно) составила 6% (255 млрд рублей).

Мнения, выраженные органами управления эмитента, соответствуют информации, предусмотренной настоящим пунктом, и совпадают.

1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

Эмитент является материнской компанией Группы. Сведения, указанные в отношении Эмитента, также связаны с Группой.

Основной вид хозяйственной деятельности Эмитента (ОКВЭД): 64.19 (денежное посредничество прочее).

Основные операционные показатели, которые, по мнению Эмитента, наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность группы эмитента в денежном выражении, по данным консолидированной финансовой отчетности по МСФО, млн. руб.

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Ипотечное жилищное кредитование		
Объем активов	741 692	643 763
Финансирование жилищного строительства		
Объем активов	1 877 288	1 468 945
Объем обязательств по неиспользованным кредитным линиям по проектному финансированию жилищного строительства	5 731 646	5 108 775

Анализ динамики изменения приведенных показателей операционной деятельности эмитента (группы эмитента).

Ипотечное жилищное кредитование.

За отчетный период наблюдается рост портфеля ипотечных кредитов Группы. За 2025 год портфель увеличился на 15,2%. Банк за 2025 год выдал 26,0 тысячи ипотечных кредитов на сумму 170 млрд рублей.

Банк активно участвует в реализации программ с господдержкой — все они имеют высокую социальную значимость и направлены на повышение доступности ипотеки. Банк за 2025 год выдал ипотеки с господдержкой на сумму 162,4 млрд рублей — жилищные условия улучшили около 24,6 тысяч россиян.

Проектное финансирование.

За рассматриваемый период наблюдается существенное увеличение портфеля финансирования жилищного строительства. Портфель увеличился на 27,8%.

В 2025 году Банк закрепил свои позиции в топ-3 лидеров рынка проектного финансирования с долей 33,8% по объему открытых кредитных линий. Портфель подписанных кредитных линий проектного финансирования 7,6 трлн руб. (808 проектов в 78 субъектах Российской Федерации).

В течение 2025 года Банк продолжал наращивать портфель проектного финансирования, расширяя региональное присутствие и увеличивая количество заемщиков. Кредитные линии с застройщиками выросли на 1 трлн руб., а средства на эскроу-счетах – на 166 млрд руб., достигнув 938 млрд руб.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, произошедшие в отчетном периоде, которые, по мнению эмитента, оказали существенное влияние на изменение основных операционных показателей эмитента (группы эмитента).

Влияние макроэкономического положения государства на операционную деятельность эмитента.

1. Ситуация на рынке жилья:

- динамика цен на жилье оказывает непосредственное влияние на финансовые результаты компаний-эмитентов в строительной отрасли или секторе недвижимости;
- рост стоимости жилья способствует увеличению выручки застройщиков и девелоперов, но может негативно сказаться на спросе со стороны конечных потребителей из-за снижения доступности приобретения недвижимости.

2. Ипотечное кредитование:

- уровень развития рынка ипотеки напрямую связан с доступностью жилищного строительства для широких слоев населения;
- увеличение объемов ипотечных кредитов повышает платежеспособный спрос на недвижимость, стимулируя рост бизнеса у строительных компаний и банков, предоставляющих ипотеку;
- повышение ставок по ипотеке снижает доступность жилья, что отрицательно сказывается на доходах эмитентов.

3. Реальные располагаемые доходы населения:

- снижение уровня доходов граждан приводит к уменьшению спроса на товары длительного пользования (например, автомобили) и услуги, предоставляемые компаниями-эмитентами различных секторов экономики;
- наоборот, увеличение доходов стимулирует потребительскую активность, способствуя росту прибыли компаний, выпускающих акции и облигации.

4. Финансовая стратегия Банка России:

- политика Банка России определяет условия доступа предприятий к заемным средствам: уровень процентной ставки, объем ликвидности на финансовых рынках;
- пониженная ставка рефинансирования Банка России увеличивает доступность кредитных ресурсов для компаний, позволяя привлекать средства под меньшие проценты и снижать долговую нагрузку;

- высокие ставки приводят к удорожанию заимствований, ограничивая возможности роста капитальных вложений и замедляя развитие эмитентов.

Таким образом, макроэкономические факторы оказывают значительное воздействие на финансовую устойчивость и доходность эмитента.

В 2025 году рост российской экономики, по оценке Росстата, замедлился до +1,0% (+4,9% в 2024 году). Охлаждению экономики способствовали жесткие денежно-кредитные условия, сокращение доходов от экспорта. Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году).

На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 13,5% к 2024 году, в реальном – на 4,4%, что более чем в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках.

Высокие рыночные ставки и завершение с июля 2024 года «Льготной ипотеки» оказали сдерживающее влияние на выдачу ипотечных жилищных кредитов. По итогам 2025 года, по данным Банка России, банки предоставили 968,2 тыс. ипотечных кредитов (-25,7% к 2024 году) на 4 452,5 млрд рублей (-8,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 464,2 тысячи кредитов (-1,7%) на 2 642,0 млрд рублей (+6,8%).

«Семейная ипотека» продлена до 2030 года, однако ее условия изменились. С июля 2024 года оформить кредит по программе могут семьи с детьми до 6 лет или воспитывающие ребенка с инвалидностью, семьи с двумя детьми до 18 лет – на покупку жилья в новостройке в одном из 35 регионов с низким объёмом строительства или в малых городах, на строительство дома в любом регионе. Семейной ипотекой можно воспользоваться повторно, если в семье появился еще один ребенок и погашен предыдущий кредит (ранее было условие большей площади нового жилья). Для всех регионов установлена единая ставка 6% (ранее жители ДФО могли получить кредит по ставке 5%). С 01.04.2025 в городах, где строится не более двух многоквартирных домов в год, семьям с детьми до 6 лет включительно доступна «Семейная ипотека» для покупки вторичного жилья. Лимит по «Семейной ипотеке» может быть увеличен (до 30 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях, до 15 млн руб. в остальных регионах) при условии использования комбо-ипотеки.

Программа льготной ипотеки для ИТ-специалистов также продлена до 2030 года. С 01.08.2024 ставка по программе увеличилась с 5% до 6%, а максимальная сумма кредита стала единой для всех регионов на уровне 9 млн рублей (ранее до 18 млн рублей в городах с населением свыше 1 млн). Также из программы исключены Москва и Санкт-Петербург (ранее ипотека была доступна по всей России), а также компании, зарегистрированные в этих городах. Вместе с тем ужесточились требования к ИТ компаниям (должна быть аккредитация и налоговые льготы, ранее требовалась только аккредитация) и к заработной плате заемщиков (от 150 тыс. руб. в городах-миллионниках и Московской и Ленинградской обл. и от 90 тыс. руб. для иных регионов, ранее – 120+ для городов-миллионников, 70+ для остальных регионов).

С запуском обновленных условий программ «Семейная ипотека» и «Ипотека для ИТ-специалистов» направление средств на ИЖС стало возможно только с использованием счетов эскроу, а с октября 2025 года обязательность использования счетов эскроу установлена и при кредитовании ИЖС в рамках «Дальневосточной и арктической ипотеки».

С июня 2024 года расширились условия «Дальневосточной и арктической ипотеки». Изменения исключили требование к 5-летнему стажу для педагогических и медицинских работников. С декабря 2025 года отменено ограничение по возрасту родителей (ранее до 36 лет) для семей, где третий или последующий ребёнок родился после 1 января 2024 года. Ипотеку по программе теперь смогут оформить не только учителя, но и все работники государственных или муниципальных образовательных организаций, расположенных на территории Дальневосточного ФО, а также на сухопутных территориях Арктической зоны РФ. Использовать ипотеку можно будет не только для приобретения на первичном, но и на вторичном рынке жилья (в городах, где пока не возводятся многоквартирные дома или количество домов на этапе строительства не превышает двух зданий). Также программой теперь могут воспользоваться участники специальной военной операции. Максимальный размер кредита для покупки жилья площадью свыше 60 кв. м увеличен с 6 до 9 млн рублей.

Кроме того, в 2025 году в соответствии с поручениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации из условий реализации основных программ льготного ипотечного кредитования исключены требования по установлению кредиторами лимитов средств на выдачу кредитов в рамках программ.

Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по договорам долевого участия (далее – ДДУ) в натуральном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за 2025 год превысил показатель 2024 года, составив 25,7 млн кв. м (+2% к 2024 году), в денежном выражении – увеличился на 11% до 5,2 трлн руб. Продажи ускорились с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в I полугодии 2025 года до 2,1 млн кв. м в III квартале и 3 млн кв. м в IV квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий.

Из-за нестабильности спроса в течение 2025 года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов, но при этом география строительства расширилась и впервые охватила все 89 регионов. За год девелоперы вывели на рынок свыше 41 млн кв. м нового жилья в многоквартирных домах, что на 12% меньше рекордных 2023 - 2024 годов. Даже в условиях снижения запусков портфель строящегося жилья в МКД в России увеличился на 2% за год, до 116,6 млн кв. м.

В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2%). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%.

Показатели проектного финансирования застройщиков в течение 2025 года продолжили расти. По данным Банка России, на конец 2025 года в 84 регионах России застройщиками заключено 12,5 тыс. кредитных договоров (+10,7% к 2024 году) на сумму 22,8 трлн руб. (+12,3%), из них застройщики использовали 10,2 трлн руб. (+24,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства.

Следовательно, общая экономическая среда, включающая рынок жилья, условия ипотечного кредитования, реальные доходы населения и политика Банка России, формирует основу для устойчивого роста операционной эффективности эмитента.

1.4. Основные финансовые показатели эмитента

1.4.1. Эмитенты, за исключением кредитных организаций, составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), приводят следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на ее основе:

Не применимо.

1.4.2. Эмитенты, не составляющие и не раскрывающие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), указывают следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента:

Информация не приводится, так как Эмитент составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность.

1.4.3. Эмитенты, являющиеся кредитными организациями, приводят следующие основные финансовые показатели:

Фактическое значение показателя определяется на основании консолидированной финансовой отчетности по МСФО за отчетный период по данным Консолидированного отчета о прибылях и убытках и Консолидированного отчета о финансовом положении.

N п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	31.12.2025 / за 12 месяцев 2025	31.12.2024 / за 12 месяцев 2024
1	2	3	4	5
1	Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки, млн руб.	Значение по строке «Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	108 977	69 769
2	Чистая процентная маржа (NIM), %.	Отношение чистых процентных доходов до создания резерва под кредитные убытки (приведенных к годовому выражению) к среднему размеру стоимости активов за отчетный период*, приносящих процентные доходы	4,0	3,1
3	Чистые комиссионные доходы, млн руб.	Значение по строке «Чистые комиссионные доходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	12 727	5 632
4	Операционные доходы, млн руб.	Значение по строке «Операционные доходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	121 732	75 359

№ п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	31.12.2025 / за 12 месяцев 2025	31.12.2024 / за 12 месяцев 2024
5	Коэффициент отношения затрат к доходу (CIR), %	Отношение общехозяйственных и административных расходов с учетом амортизации (сумма строк «Административно-хозяйственные расходы» и «амортизация») к операционным доходам за минусом создание резервов (расход) / восстановление резервов (доход) под кредитные убытки по долговым финансовым активам и за минусом создание резервов (расход) / восстановление резервов (доход) прочих резервов и за минусом «восстановление / (создание) прочих резервов под кредитные убытки за соответствующий период в соответствии с Консолидированным отчетом о прибылях и убытках по МСФО	21,3	24,0
6	Чистая прибыль (убыток) за период, млн руб.	Значение по строке «Чистая прибыль» в соответствии с Консолидированным отчетом о прибылях и убытках по МСФО	73 290	42 337
7	Собственные средства (капитал), млн руб.	Определяется в соответствии с Положением Банка России от 4 июля 2018 года № 646-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»)»	407 760	342 686
8	Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1.0), %	Определяется в соответствии с Инструкцией Банка России от 26.05.2025 № 220-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности собственных средств (капитала) банков с универсальной лицензией и об осуществлении Банком России надзора за их соблюдением»	11,9	12,1
9	Норматив достаточности базового капитала банка (норматив Н1.1), %		10,5	9,2
10	Норматив достаточности основного капитала (норматив Н1.2), %		10,5	9,2

N п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	31.12.2025 / за 12 месяцев 2025	31.12.2024 / за 12 месяцев 2024
11	Рентабельность капитала (ROE), %	Отношение чистой прибыли (убытка) (приведенной к годовому выражению) к среднегодовому размеру собственного (акционерного) капитала* - строка «Итого собственные средства» Консолидированного отчета о финансовом положении по МСФО	20,0	14,0
12	Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, %	Отношение кредитов клиентов с просрочкой 90+ к объему выданных кредитов до вычета резерва на кредитные потери в соответствии с информацией, раскрываемой в отчетности по МСФО в примечании «Кредиты клиентам»	1,2	0,7
13	Стоимость риска (COR), %	Отношение создание резервов (расход) / восстановление резервов (доход) под кредитные убытки по долговым финансовым активам, входящим в кредитный портфель (приведенные к годовому выражению) к среднегодовому размеру выданных кредитов за отчетный период* до вычета резерва на кредитные потери**	-0,9	-0,8

*средний показатель за период.

** КПК.п., КПн.п. – средний кредитный портфель до вычета за период по данным Консолидированного отчета о финансовом положении по МСФО до вычета резервов, рассчитанный как сумма:

- стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, до вычета резерва;

- стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;

- стоимости кредитов клиентам, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток;

- стоимости ипотечных ценных бумаг на балансе Банка, эмитированных связанной стороной.

1.4.4. Иные финансовые показатели, в том числе характеризующие финансовые результаты деятельности эмитента (группы эмитента) в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента):

Иные финансовые показатели не приводятся.

1.4.5. Анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в подпунктах 1.4.1 - 1.4.4 настоящего пункта

Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки по долговым финансовым активам за 2025 год составили 108 977 млн руб., значение показателя по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось на 56,2% или 39 208 млн рублей. За 2025 год изменение чистых процентных доходов обусловлено ростом кредитного портфеля и опережающим ростом средней доходности активов, приносящих процентный доход над стоимостью фондирования.

Чистые комиссионные доходы за 2025 год составили 12 727 млн рублей, за 12 месяцев 2024 года 5 632 млн рублей.

Операционные доходы за рассматриваемый период в целом отражают динамику роста процентных и комиссионных доходов Группы. За 12 месяцев 2025 года значение показателя увеличилось на 46 373 млн рублей или 61,5% по сравнению со значением за 12 месяцев 2024 года.

За 12 месяцев 2025 года значение коэффициента отношения административно-хозяйственных расходов к операционным доходам (CIR) составило 21,3%. Значение показателя снизилось на 2,7 п.п. по сравнению с результатом за 12 месяцев 2024 года.

Чистая прибыль по итогам 12 месяцев 2025 года составила 73 290 млн рублей. Значение показателя увеличилось на 30 953 млн рублей по отношению к соответствующему периоду прошлого года.

Регуляторный капитал Банка на 31.12.2025 составил 407 760 млн рублей, увеличившись с начала года на 65 074 млн рублей или 19,0%.

Банком выполняются все обязательные нормативы, установленные Банком России, в том числе нормативы достаточности капитала с учетом надбавок. По состоянию на 31 декабря 2025 года достаточность собственных средств (капитала) Банка (Н 1.0) составила 11,9%, уменьшившись на 0,2 п.п. по отношению к значению соответствующего периода 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2025 года норматив достаточности базового (Н 1.1) и основного (Н 1.2) капитала банка составил 10,5%, увеличившись на 1,3 п.п. по отношению к значению соответствующего периода 2025 года.

Рентабельность капитала (ROE) достигла уровня 20,0% по итогам 12 месяцев 2025 года, увеличившись на 6,0 п.п. по отношению к значению соответствующего периода 2024 года.

Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле Группы увеличилась с 0,7% на 31.12.2024 до 1,2% на 31.12.2025.

Стоимость риска (COR) за 12 месяцев 2025 года составила -0,9%, увеличившись относительно аналогичного показателя за 2024 год на 0,1%. Данный показатель демонстрирует устойчивую позицию Банка по качеству активов в профильных сегментах кредитования.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, произошедшие в отчетном периоде, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей.

Активный рост объемов жилищного строительства, расширение масштабов проектного финансирования и развитие рынка ипотечной секьюритизации наряду с сохранением высоких темпов выдачи ипотечных кредитов способствовали достижению положительной динамики по ряду ключевых направлений деятельности группы эмитента. В результате этих факторов Банк продемонстрировал позитивную динамику основных финансовых показателей.

В 2025 году снижение мировых цен на нефть и введение новых санкций привели к сокращению доходов России от экспорта товаров на 3,3%, счета текущих операций – на 33,9%. В этих условиях поддержку рублю оказала высокая привлекательность рублевых активов для бизнеса и населения в условиях высокой ключевой ставки. В результате курс рубля к доллару США в среднем за 2025 год укрепился на 10,8% к 2024 году.

Инфляция в течение всего 2025 года превышала целевой уровень Банка России, однако к концу года рост цен замедлился – с ~10% в годовом выражении в начале года до 5,6% в декабре (в среднем за 2025 год инфляция составила 8,7%). На этом фоне Банк России с середины года начал цикл смягчения денежно-кредитной политики, снизив ключевую ставку в общей сложности на 5 п.п. с рекордных 21% в начале года до 16% в декабре. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года.

Высокие рыночные ставки и завершение с июля 2024 года «Льготной ипотеки» оказали сдерживающее влияние на выдачу ипотечных жилищных кредитов. В то же время поддержку рынку оказали:

а) адресные программы льготной ипотеки («Семейная», «Дальневосточная и арктическая», «ИТ-ипотека»), ставки по которым не превышали 6%;

б) повышение возмещения банкам (до 3-3,5% в феврале-августе 2025 года, 2,5-3,0% в оставшийся период) по «Семейной ипотеке», «Дальневосточной и арктической ипотеке», «ИТ-ипотеке»;

в) снижение Банком России с 01.03.2025 надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом более 20%, предоставленным заемщикам с ПДН менее 70%, а с 1 сентября Банк России не применяет макропруденциальные надбавки по новым кредитам на приобретение строящегося жилья в сегментах с первоначальным взносом 20-30% и ПДН 50-70%;

г) отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой.

С 01.03.2025 Банк России снизил надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом более 20%, предоставленным заемщикам с ПДН менее 70%, а с 1 сентября Банк России не применяет макропруденциальные надбавки по новым кредитам на приобретение строящегося жилья в сегментах с первоначальным взносом 20-30% и ПДН 50-70%.

С 1 июля 2025 Банк России ввел макропруденциальные лимиты (МПЛ) на выдачу ипотеки заемщикам с первоначальным взносом менее 20% и показателем долговой нагрузки (ПДН) выше 80%, а также запрет на комиссии за снижение процентной ставки. Введенные МПЛ не оказали значимого влияния на выдачу ипотеки, поскольку выдача ипотечных кредитов уже была приведена к соответствующей структуре за счет макропруденциальных надбавок.

Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 01.01.2024 составила 0,5%, на 01.01.2025 – 0,7%, на 31.12.2025 – 1,2%, тогда как по

необеспеченным потребительским этот показатель составил 13,0% на 31.12.2025, увеличившись за год на 3,6 п.п.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу за 2025 год, по данным Банка России, в объеме свыше 5,5 трлн рублей (+11% к 2024 году). По состоянию на конец 2025 года по завершенным в 84 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто почти 2,8 млн таких счетов (+31,7%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,0%, до 15,8 трлн руб., за период с начала года – 665 тыс. счетов на 4,5 трлн руб.

В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 31.12.2025 составили 7,4 трлн руб. (+16% к 31.12.2024). Уровень покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу составил 69% на 31.12.2025. Средняя ставка по проектному финансированию (на 31.12.2025) снизилась до 10,2% с максимальных 10,7% в середине 2025 г. благодаря снижению ключевой ставки.

Активизация продаж на рынке строящейся жилой недвижимости во II полугодии 2025 года способствовала росту цен на новостройки. По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 году номинальные цены на первичном жилищном рынке увеличились на 10,2% (+9,1% в 2024 году, +12,1% в 2023 году, +17,5% в 2022 году). Основной рост пришелся на второе полугодие: рост цен на строящееся жилье ускорился более, чем в 2 раза – до 6,8% после +3,1% за I полугодие 2025 года. В реальном выражении (при инфляции 5,6%) строящееся жилье подорожало на 4,3%. Медианная цена новостроек в России в декабре 2025 г. составила 161 тыс. руб. за 1 кв. м.

В результате последовательной реализации стратегии развития Группе Эмитента удалось достичь позитивных результатов во всех ключевых направлениях своей финансовой деятельности и укрепить репутацию стабильного и надежного участника российского банковского рынка.

1.5. Сведения об основных поставщиках эмитента

Сведения об основных поставщиках эмитента, объем и (или) доля поставок которых на дату окончания соответствующего отчетного периода в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг) имеет существенное значение, а также об иных поставщиках, поставки которых, по мнению эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств. В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных поставщиках группы эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые поставщики), с отдельным указанием объема и (или) доли поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых поставщиков:

АО «Банк ДОМ.РФ» является кредитной организацией, предоставляющей финансовые услуги клиентам и осуществляющей операции на финансовых рынках. Поставки товаров и услуг в пользу Группы Эмитента в основном направлены на поддержание операционно-хозяйственной деятельности и не являются существенными по сравнению с объемами основной деятельности. Сведения в отношении Группы не приводятся, так как, по мнению эмитента, предоставление такой информации не является для него рациональным, исходя из условий осуществляемой хозяйственной деятельности, размера Группы, объема поставок сырья и товаров (работ, услуг) в пользу эмитента, соотношения затрат на формирование такой информации и ее полезности (ценности) для пользователей.

Доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в Группу эмитента на 31 декабря 2025 года, составляет 0%, доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на внешнегрупповых поставщиков на 31 декабря 2025 года, составляет 100%.

Уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, который не должен быть более 10 процентов от объема поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками: 10 процентов.

Поставщики свыше порога существенности отсутствуют.

Иные поставщики, поставки которых, по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

1.6. Сведения об основных дебиторах эмитента

Сведения об основных дебиторах эмитента, доля задолженности которых в объеме дебиторской задолженности на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет для эмитента (группы эмитента) существенное значение, а также об иных дебиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для эмитента (группы эмитента) существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств. В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных дебиторах эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые дебиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых дебиторов: Отсутствуют.

Доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в Группу эмитента на 31 декабря 2025 года, составляет 0,30%, доля дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на 31 декабря 2025 года, составляет 99,70%.

Уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, который не должен быть более 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода: 10 процентов.

Дебиторы свыше порога существенности отсутствуют.

Иные дебиторы, которые, по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

1.7. Сведения об обязательствах эмитента

1.7.1. Сведения об основных кредиторах эмитента

Сведения об основных кредиторах эмитента, доля задолженности которым в объеме кредиторской задолженности эмитента (включая торговую кредиторскую задолженность, прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы (краткосрочные, долгосрочные) на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет существенное значение, а также об иных кредиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств. В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных кредиторах эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые кредиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых кредиторов: Отсутствуют.

Доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в Группу эмитента на 31 декабря 2025 года, составляет 0,38%, доля кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на 31 декабря 2025 года, составляет 99,62%.

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, который не должен быть более 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода: 10 процентов. Кредиторы свыше порога существенности отсутствуют. Иные кредиторы, которые, по мнению Эмитента, имеют для Группы существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

Сведения о размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного лицами, входящими в группу эмитента, иным лицам, входящим в группу эмитента, и лицам, не входящим в нее), а также о совершенных эмитентом (организациями, входящими в группу эмитента) сделках по предоставлению такого обеспечения, имеющих для эмитента (группы эмитента) существенное значение:

п/п	Наименование показателя	Значение показателя, млн руб.	
		31.12.2025	31.12.2024
1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, иным лицам, входящим в группу эмитента	-	-
1.1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, лицам, не входящим в группу эмитента	190 365	173 278
2	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме залога иным лицам, входящим в группу эмитента	-	-
2.1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме залога лицам, не входящим в группу эмитента	-	-
3	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме поручительства иным лицам, входящим в группу эмитента	-	-
3.1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме поручительства лицам, не входящим в группу эмитента	-	-
4	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме независимой гарантии иным лицам, входящим в группу эмитента	-	-
4.1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме независимой гарантии лицам, не входящим в группу эмитента	190 365	173 278

Уровень существенности размера предоставленного обеспечения, который не должен быть более 10 процентов от размера обеспечения, предоставленного организациями, входящими в группу эмитента, лицам, не входящим в группу эмитента: 10 процентов.

Существенные сделки предоставленного обеспечения отсутствуют.

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов.

Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления: ликвидность банковского сектора, уровень и динамика доходов населения, цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Вероятность возникновения таких факторов Эмитент оценивает как низкую.

1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Любые обязательства, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - на финансовое положение группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, с описанием факторов, при которых указанные обязательства могут повлечь такое воздействие.

Прочие обязательства, которые, по мнению Эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение Группы Эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, отсутствуют.

1.8. Сведения о перспективах развития эмитента

Описание стратегии дальнейшего развития группы эмитента не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

Деятельность Группы Эмитента в части развития ипотечного кредитования и финансирования жилищного строительства осуществляется в рамках стратегических планов развития единого института развития в жилищной сфере. 29.12.2025 Наблюдательным советом материнской компании принята Стратегия развития на период 2025-2030 годов и на перспективу до 2036 года (далее – Стратегия).

Согласно принятой Стратегии, приоритетами в среднесрочной перспективе для Банка становятся расширение продуктовой линейки, улучшение сервиса, рост клиентской базы и увеличение комиссионного дохода. Планируется развитие банковского бизнеса на профильных направлениях в жилищной сфере и создание универсального предложения классических банковских продуктов и сервисов для розничных и корпоративных клиентов:

- проектное финансирование. Основной приоритет заключается в достижении к 2030 году 20%-ной доли на рынке с последующим удержанием до 2036 года, при этом большое внимание будет уделено оптимизации внутренних процессов и цифровизации продуктов;

- корпоративно-инвестиционный бизнес и финансовые рынки, где выделяются три ключевых блока: корпоративный бизнес, финансовые рынки и рынки капитала. Основная цель по сегменту – обеспечить 15% объема кредитного бизнеса Банка к 2030 году;

- малый и средний бизнес. Формирует основу роста транзакционного дохода. Цель в развитии МСБ – рост продуктов на клиента более чем на треть к 2030 году и увеличение объема клиентской базы в ~3 раза;

- ипотека и розничный бизнес. Наращивание к 2030 году доли выдач ипотеки до 5%, увеличение активной базы клиентов в 3 раза к 2036 году и увеличение продуктов на клиента.

АО «Банк ДОМ.РФ», занимая прочные лидерские позиции на ключевых сегментах рынка недвижимости, ставит перед собой стратегическую цель - дальнейшее развитие операционной деятельности и укрепление финансовых показателей с целью повышения доступности жилья и улучшения качества среды проживания граждан Российской Федерации.

В рамках реализации данной стратегии Банк планирует расширять продуктовую линейку ипотечных кредитов, активно развивать корпоративное кредитование, поддерживать программы государственной поддержки населения при приобретении жилья, а также продолжать активное участие в финансировании проектов реновации, жилищного строительства и комплексного освоения территорий.

Кроме того, банк продолжит реализацию политики цифровой трансформации бизнеса, что позволит обеспечить высокое качество обслуживания клиентов за счет внедрения современных технологий и оптимизировать внутренние бизнес-процессы.

Ориентируясь на долгосрочные перспективы устойчивого роста, компания последовательно выполняет взятые обязательства как перед клиентами, так и перед государством, создавая тем самым благоприятные условия для формирования комфортного жилого пространства страны и обеспечения стабильного функционирования национальной экономики.

1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

Риски, реализация которых может оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность и финансовое положение Группы Эмитента.

Стратегия управления рисками в Группе направлена на создание эффективной системы, позволяющей поддерживать риски на приемлемом уровне, не угрожающем финансовой устойчивости участников Группы, тем самым способствуя стабильности и надежности Группы в целом.

Система управления рисками в Группе направлена на выявление, измерение, мониторинг, контроль и предотвращение различных видов рисков, минимизацию их влияния на запланированную прибыль и устойчивую работу участников Группы. В рамках деятельности Группы выделяются следующие основные значимые риски: кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск (в том числе процентный риск банковской книги и валютный риск), риск концентрации, операционный риск.

Служба управления рисками (СУР) координирует процесс управления рисками на уровне Группы. Прочие подразделения участников Группы участвуют в процессе управления рисками в пределах своей компетенции. Стратегия управления рисками и капиталом Банка, а также основные подходы к управлению рисками на уровне Группы определяется Советом директоров и Правлением АО «Банк ДОМ.РФ».

Дальнейшие усилия по совершенствованию комплексной системы управления всеми значимыми видами рисков будут направлены на развитие существующих методов, а также на систематизацию и интеграцию методов оценки и управления рисками с учетом международных стандартов.

Организационная структура Эмитента позволяет распределить функции и ответственность органов управления, подразделений и должностных лиц с учетом необходимости минимизировать конфликт интересов между принятием рисков («первый уровень защиты»), управлением рисками («второй уровень защиты») и аудитом системы управления рисками, включая независимую оценку эффективности процессов и контрольной среды («третий уровень защиты»).

Система управления рисками позволяет Эмитенту:

- своевременно выявлять риски, присущие деятельности Эмитента;
- выявлять потенциальные риски, которым может быть подвержен Эмитент;
- выделять значимые для Эмитента риски;
- осуществлять оценку значимых для Эмитента рисков;
- осуществлять агрегирование количественных оценок значимых для Эмитента рисков в целях определения совокупного объема риска, принятого Эмитентом;
- осуществлять контроль за объемами значимых для Эмитента рисков;
- обеспечивать выполнение установленных Банком России значений обязательных нормативов и размера открытой валютной позиции Банка, а также централизованный контроль за совокупным (агрегированным) объемом риска, принятого Банком.

В целях эффективного управления рисками Эмитентом разработана совокупность количественных и качественных показателей, характеризующих плановые (целевые) уровни рисков, целевую структуру рисков, образующих посредством системы ограничений совокупный предельный объем риска (риск-аппетит), который Эмитент готов принять, исходя из целей, установленных в бизнес-стратегии Эмитента, плановых показателей развития бизнеса (операций, сделок).

Стратегия Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне зоны контроля Эмитента.

Таким образом, инвесторам, принимающим соответствующие инвестиционные решения, не рекомендуется использовать только приведенную в данном пункте информацию о рисках, поскольку она не может служить основой для независимых и конкретных рекомендаций, специально подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных обстоятельств инвесторов.

1.9.1. Отраслевые риски

Риски, характерные для отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, и влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации).

Реализация негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения могут оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Эмитента может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Эмитент оценивает отраслевые риски как существенные. Данные риски оказывают в большей степени влияние на экономическую ситуацию Российской Федерации и в основном находятся вне контроля Эмитента.

Эмитент выделяет следующие риски, присущие банковской отрасли, которые могут оказывать влияние на деятельность:

- напряженная геополитическая ситуация, продолжение санкционного давления на экономику России, в том числе расширение санкционных мер, распространение их на кредитные организации, не находившиеся ранее под действием подобных ограничений;

- консолидация (рост концентрации) банковского сектора, приводящая к ужесточению конкуренции между кредитными организациями;

- регуляторный риск.

При этом постепенное введение Банком России ограничений на долговую нагрузку розничных заемщиков может негативно повлиять на динамику чистой процентной маржи и ROE большинства банков.

Влияние возможного ухудшения ситуации в банковской отрасли на деятельность группы зависит от масштаба соответствующих явлений. Банковская отрасль встроена в общую экономическую систему, тесно взаимосвязана с другими секторами и поэтому чувствительна к негативным явлениям в экономике. К банковской отрасли предъявляются высокие регуляторные требования и контроль со стороны Банка России.

К основным факторам, постоянно влияющим на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по биржевым облигациям, относятся рыночные и нерыночные факторы. Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления:

- общие экономические условия;

- условия предоставления ипотечных кредитов (в т.ч. уровень процентных ставок);

- состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения;

- цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, а также иные меры государственной политики, направленные на регулирование и поддержку финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Основным видом риска, характерным для сферы деятельности Эмитента, является кредитный риск, который в первую очередь связан с риском возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиками или контрагентами своих финансовых обязательств перед Эмитентом в соответствии с условиями заключенных договоров.

Эмитент определяет принципы и подходы к управлению кредитным риском, соответствующие характеру и масштабу осуществляемых операций, уровню и сочетанию рисков. Эмитент обеспечивает выполнение показателей риск-аппетита по кредитному риску, разработку методологии оценки кредитных рисков и определения потребности в капитале, требования к процедурам управления рисками, включая источники данных, используемых для оценки риска, процедуры стресс-тестирования и минимизации кредитного риска. Эмитент определяет плановый уровень кредитного риска, исходя из фазы цикла деловой активности, совокупного предельного объема риска, который Эмитент готов принять, целей, установленных стратегией развития.

Кредитный риск – риск возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) Эмитентом своих финансовых обязательств перед Банком, включает следующие подвиды кредитного риска:

- остаточный риск кредитного риска – риск, возникающий в связи с тем, что применяемые Эмитентом методы снижения риска могут не дать ожидаемого эффекта в связи с реализацией в отношении принятого обеспечения правового риска или риска ликвидности;

- контрагентский риск – риск дефолта контрагента до завершения расчетов по операциям с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам.

В рамках процедур управления контрагентским риском, который связан с неспособностью контрагента исполнять своевременно и в полном объеме договорные обязательства перед Эмитентом, а также риском дефолта контрагентов до завершения расчетов по операциям с Эмитентом, Эмитент рассматривает операции межбанковского кредитования, размещение средств в банках, казначейские операции с ценными бумагами, документарные операции и другие казначейские операции.

Действующая система ограничений по контрагентскому риску включает триггеры и лимиты по объему совершаемых операций (сделок) с одним контрагентом; лимиты по объему операций (сделок), осуществляемых с финансовыми инструментами. Установление лимита риска на контрагента осуществляется на основе анализа его финансового положения в соответствии с внутренней методикой рейтингования контрагентов. Лимиты пересматриваются на регулярной основе в соответствии с утвержденным внутренним порядком.

Управление кредитным риском Эмитента осуществляется на трех уровнях:

- на индивидуальном – анализ, оценка и минимизация рисков по конкретной сделке;
- на агрегированном – разработка программ и выработка критериев, которым должна соответствовать сделка;

- на уровне кредитного портфеля Эмитента в целом – оценка совокупного кредитного риска, его концентрации, динамики и т.п., а также выработка предложений по установлению лимитов и других управленческих решений.

Эмитент ведет постоянный мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ как консолидированного портфеля закладных и ипотечных ценных бумаг, так и проектного финансирования застройщиков: отслеживает своевременность выплат и выявляет просроченную задолженность, проводит анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности и т.п. В случае выявления факторов, свидетельствующих об увеличении риска, оперативно разрабатываются и проводятся мероприятия по его снижению, в том числе:

- на индивидуальном уровне – реструктуризация задолженности;
- на портфельном уровне – пересмотр лимитов, изменение условий кредитных продуктов.

Кредитный риск возникает по нескольким направлениям деятельности Эмитента:

- а) Кредитные риски розничного бизнеса, к которым относятся риски ипотечного портфеля группы Эмитента, в том числе риски портфеля секьюритизированных закладных (риск дефолта закладной), а также риски по прочим розничным продуктам.

Ожидаемые потери по ипотечным закладным закладываются в стоимость продуктов группы эмитента и рассчитываются через статистическое распределение убытков.

В кредитовании широко применяется информация из внешних источников, в том числе данные из сервиса упрощенной идентификации Министерства внутренних дел, сведения о занятости и доходах заемщика, получаемые из цифрового профиля физического лица. Подтверждение оценки недвижимости осуществляется с помощью информации о стоимости экспонируемой недвижимости из внешних и внутренних источников. Оценка рисков в ипотечном кредитовании проводится с использованием внутренних количественных моделей, в т.ч. интегральной скоринговой модели, объединяющей заявочную модель, скоринговые баллы от бюро кредитных историй и внешних сервисов и модель на кредитных отчетах.

Одним из направлений деятельности группы Эмитента является рефинансирование выданных ипотечных кредитов (выкуп закладных), основной риск для эмитента связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии эмитента. Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

В целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, компания, входящая в группу Эмитента, использует механизм страхования, выступая выгодоприобретателем по договорам страхования.

В целях минимизации рисков, связанных с ипотечным портфелем, Эмитент реализует комплекс мероприятий по совершенствованию процедур сопровождения закладных, в том числе определяя целесообразность предоставления рассрочки либо отсрочки по уплате аннуитетных платежей отдельным категориям заемщиков.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, регулируется коэффициентом К/З (кредит-залог), т. е. соотношением суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости жилья в залоге.

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель эмитента. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Эмитент) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников.

При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога. Эмитент регулярно проводит переоценку текущего К/З по портфелю Эмитента с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита.

Возможные негативные тренды в ценах на недвижимость, а также влияние макроэкономических факторов на платежеспособность заемщиков, учтены при ценообразовании ипотечных продуктов.

б) Корпоративные кредитные риски, которые включают в себя риски портфеля проектного финансирования, что связано с исполнением функций уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, а также прочее коммерческое кредитование.

Кредитный риск застройщика при проектном финансировании в области жилищного строительства имеет количественную оценку. Методом количественной оценки риска является симуляционное моделирование бизнес-плана с учетом параметров застройщика и

оцениваемого проекта, а также сложившейся и прогнозируемой макроэкономической ситуации.

В симуляционной модели проектного финансирования учитывается риск дефолта, риск концентрации, а также остаточный риск.

В части концентрации в симуляционной модели оценивается степень взаимосвязанности проектов: географическая близость (региональная концентрация), чувствительность к макроэкономическим факторам, принадлежность одной группе связанных заемщиков. Риск-метрики используются при принятии решения о финансировании проекта, ценообразовании сделки и резервировании.

Сопровождение и мониторинг проектов осуществляются регулярно на основе проверки обязательных условий по договору, расчета ковенантов, сбора данных о строительной готовности, анализа финансовых показателей, исковой активности и прочего.

Наиболее существенными сегментами по коммерческому кредитованию (без учета проектного финансирования) являются оборотное, инвестиционное и контрактное финансирование, а также выдача гарантий корпоративным клиентам.

Управление кредитным риском в рамках коммерческого кредитования включает следующие элементы:

- первичная идентификация, количественная и качественная оценка риска на основании документов, предоставляемых клиентом, а также внешних источников данных;
- меры по ограничению и снижению риска, включая установление лимитов, принятие обеспечения, установление ковенантов;
- мониторинг кредитных сделок с корпоративными клиентами и работа с потенциально проблемной задолженностью. В рамках данного процесса эмитентом при проведении мониторинга кредитных сделок осуществляется выявление факторов кредитного риска (ухудшение финансовых показателей деятельности, нарушение условий установленного по сделке ковенантного пакета и т.д.).

Описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

Ухудшение ситуации в отрасли может негативно повлиять на деятельность Группы, но данное влияние будет незначительным, поскольку сильные конкурентные позиции, диверсифицированный портфель контрагентов и присутствие Группы в регионах с наиболее устойчивым спросом от части минимизируют риск значительного влияния возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность Группы в целом.

Минимизировать отраслевые риски также помогают принимаемые Правительством Российской Федерации и Банком России меры, направленные на поддержку рынка жилья и ипотеки: программы по субсидированию ипотеки и финансированию девелоперов, развитие инфраструктуры, выкуп квартир в новостройках, проводимые реновации, земельные аукционы.

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых эмитентом (группой эмитента) в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

На рынке Российской Федерации:

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемые Эмитентом в своей деятельности, а также риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (группы эмитента), не влияют на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам, в связи с тем, что Эмитент оперирует в финансовой сфере и не осуществляет производство какой-либо продукции.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Деятельность Группы Эмитента в части потребления товаров и услуг за пределами Российской Федерации минимальна, в связи с чем риски, характерные для отрасли, в которой Эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации, не существенны.

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (группы эмитента) (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

На рынке Российской Федерации:

Снижение цен на недвижимость не является существенным риском на данный момент и не оказывает существенного влияния на деятельность подконтрольных Эмитенту организаций и Эмитента, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам в связи с тем, что Эмитент и его подконтрольные компании имеют диверсифицированный портфель активов.

Потенциальное снижение цен на недвижимость либо рост цен на сырье и услуги не повлияют на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Деятельность Группы Эмитента за пределами Российской Федерации минимальна, в связи с чем риски, характерные для отрасли, в которой Эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации, не существенны.

1.9.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства, в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве. Большинство клиентов эмитента также осуществляют свою деятельность (в том числе, размещают свой бизнес и активы) на территории Российской Федерации, в связи с чем эмитент рассматривает страновой риск как несущественный.

Страновой риск представляет собой риск возникновения у эмитента убытков в результате неисполнения иностранными контрагентами обязательств из-за экономических, политических, социальных изменений и особенностей национального законодательства.

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения эмитента и снижение прибыли эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

Для идентификации странового риска определяется страна принимаемого риска, т.е. страна, от рисков в которой в наибольшей степени зависит вероятность возврата выданных/размещенных эмитентом средств по конкретной сделке, и проводится комплаенс проверка клиента.

Страна принимаемого риска может быть, как страной юридической регистрации контрагента, так и страной его фактического присутствия или ведения его основного бизнеса или размещения его основных активов.

Страновой риск Российской Федерации может определяться на основе рейтингов, устанавливаемых независимыми рейтинговыми агентствами.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на его деятельность, эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет, при необходимости, корректировку стратегии своей деятельности.

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения эмитента и снижение прибыли эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

Региональные риски:

Российская Федерация состоит из разных многонациональных субъектов и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе с применением военной силы (региональные риски). Нормотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных структур федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку развитие рынка ипотечного кредитования является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности эмитента.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Российской Федерации, существуют, и эмитент не может повлиять на снижение данных рисков. Однако необходимо учитывать, что именно Московский регион – регион местонахождения эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России.

В силу размеров Российской Федерации, нельзя исключить риски, связанные с географическими особенностями страны, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения и т.п. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Ипотечные кредиты, формирующие инвестиционный портфель эмитента, были выданы в различных регионах Российской Федерации, которые характеризуются разным уровнем опасности, связанным с географическими особенностями, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным

прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью. Тем не менее, географическая диверсификация выданных кредитов позволяет нивелировать указанные риски.

Также стоит отметить, что инвестиционный портфель ипотечных кредитов, сформированный эмитентом, обладает высоким уровнем страхового покрытия залогового обеспечения (предметов ипотеки), объекты, составляющие портфель инвестиционной недвижимости, также подлежат страхованию. Указанные обстоятельства снижают риски эмитента в связи с наступлением стихийных бедствий и иных чрезвычайных ситуаций.

В целом, необходимо отметить, что страновые и региональные риски находятся вне зоны контроля эмитента, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

В случае наступления данных рисков, органы управления эмитента по возможности быстро среагируют на возникновение отрицательных и чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Российской Федерации, существуют, и эмитент не может повлиять на снижение данных рисков.

1.9.3. Финансовые риски

Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое состояние эмитента (группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели.

Эмитент может быть подвержен воздействию в той или иной степени следующих финансовых рисков: риск изменения процентных ставок, риск ликвидности, валютный риск. На постоянной основе проводится оценка влияния финансовых рисков, инфляции на ключевые финансовые показатели и результаты деятельности Эмитента.

Риск изменения процентных ставок

Риск связан с влиянием колебания рыночных процентных ставок на экономическую стоимость капитала и чистый процентный доход Эмитента.

Процентный риск возникает, когда при изменении уровня рыночных процентных ставок изменяются потоки платежей по активам и обязательствам, что в свою очередь, влияет на рыночную стоимость активов, обязательств и внебалансовых инструментов и, следовательно, на экономическую стоимость капитала Эмитента. Колебания рыночных процентных ставок также оказывают влияние на чистый процентный доход через изменение процентно-чувствительных доходов и расходов Эмитента.

Следующие три ключевые разновидности процентного риска являются объектами управления Эмитента:

(а) Риск несоответствия временной структуры активов и обязательств банковского портфеля. Возникает из-за несбалансированности сроков погашения или пересмотра процентных ставок активов, пассивов и внебалансовых обязательств.

(б) Базисный риск, или риск спреда. Относится к относительному изменению процентных ставок по различным инструментам, имеющим схожие срочности, но цена которых устанавливается в зависимости от различных индексов.

(в) Риск опциональности. Возникает из-за наличия в портфеле Эмитента производных финансовых инструментов в виде опционов и опционов, встроенных в различные активные

и пассивные продукты Эмитента, предусматривающие для Эмитента или его клиентов возможность изменения объемов, срочности денежных потоков или величины процентных ставок по инструменту. В частности, существенным источником риска опциональности являются ипотечные активы Эмитента с присущими им правом досрочного погашения.

Для мониторинга и контроля процентного риска Эмитент использует различные метрики и методы, как для измерения экономической стоимости активов, пассивов и внебалансовых обязательств, так и для оценивания чистых процентных доходов на различных временных горизонтах. В частности, Эмитент использует:

- анализ структуры процентного разрыва;
- оценку чувствительности и стресс-тестирование экономической стоимости и чистого процентного дохода;
- внутренние модели денежных потоков по ипотечным активам, прогнозирующие досрочные погашения и дефолты с учетом характеристик кредитных продуктов, а также макроэкономических факторов.

Для обеспечения приемлемого уровня процентного риска Эмитент устанавливает и осуществляет регулярный мониторинг предельных значений отдельных показателей процентного риска.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Банка финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без понесения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Банка. Основной причиной возникновения риска ликвидности является дисбаланс входящих и исходящих денежных потоков.

Помимо текущих обязательств у Эмитента имеется ряд условных обязательств (в т.ч. опционов), исполнение которых увеличивает нагрузку на платежную позицию и может привести к потребности в дополнительной ликвидности. Специфика деятельности Эмитента состоит в том, что спрос на реализацию оферт Эмитента будет максимальным в условиях негативной рыночной конъюнктуры.

Банк консервативно подходит к управлению риском ликвидности и аккумулирует значительный резерв ликвидных ресурсов, что позволит Банку независимо от ситуации на межбанковском рынке бесперебойно выполнять свои обязательства перед клиентами.

Валютный риск

Эмитент принимает присущий своей деятельности валютный риск (риск возникновения убытков или снижения прибыли, связанный с изменением курсов иностранных валют и (или) золота) в связи с неблагоприятными изменениями курсов иностранных валют и учетных цен на драгоценные металлы). Вместе с тем, благодаря действующей системе управления рисками Эмитента, которая, предусматривает регулирование открытой валютной позиции, уровень указанных рисков не превышает безопасных значений и, тем самым, не оказывает существенного влияния на финансовые показатели, ликвидность Эмитента, качество и своевременность исполнения Эмитентом своих обязательств, кроме того практически все операции Эмитента выражены в рублях Российской Федерации.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам Эмитента

По мнению Эмитента, значения инфляции до 20 % годовых не являются критическими и не окажут негативного влияния на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом.

Эмитент планирует проводить постоянный мониторинг влияния инфляции и в каждом конкретном случае принимать меры, необходимые для его уменьшения.

Влияние финансовых рисков на показатели консолидированной финансовой отчетности Эмитента

Существенное снижение инфляции и процентных ставок сверх прогнозируемых величин может повлиять на снижение таких показателей финансовой отчетности Эмитента как операционные доходы и чистая прибыль.

Увеличение уровня инфляции может оказать влияние на рост текущих операционных расходов Эмитента, который может быть в этом случае частично компенсирован дополнительными доходами от управления временно свободными денежными средствами, в связи с соответствующим ростом процентных ставок.

Из-за разрыва в объемах и сроках требований и обязательств Эмитента возможно снижение таких показателей, как операционные доходы и чистая прибыль ввиду увеличения расходов на обслуживание обязательств.

Вероятность возникновения указанных выше рисков Эмитент оценивает как незначительную.

В случае возникновения указанных выше рисков, которые могут оказать негативное влияние на положение Эмитента и на возможность Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства по ценным бумагам, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

1.9.4. Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (группы эмитента). В том числе, риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Под правовым риском понимается риск возникновения у Эмитента убытков вследствие нарушения условий заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильные юридические консультации или неверное составление документов, в том числе при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах), несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства Российской Федерации, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности Эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения филиалов Банка, юридических лиц, в отношении которых Банк осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов Банка под юрисдикцией различных государств. Правовой риск является видом операционного риска.

В целях обеспечения поддержания правового риска на приемлемом уровне и обеспечения правомерности совершаемых банковских операций и других операций структурное подразделение «Правовая служба» Эмитента осуществляет правовое сопровождение всех бизнес-процессов Эмитента.

Для минимизации данного риска проводится экспертиза на предмет соответствия заключаемых Эмитентом договоров законодательству Российской Федерации. Выявляются и локализуются правовые противоречия; вырабатываются решения, обеспечивающие снижение вероятности возникновения юридических конфликтов с партнерами.

1.9.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риски, связанные с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента (группы эмитента), качестве ее (его) товаров (работ, услуг) или характере деятельности в целом.

Репутационным риском является риск возникновения убытков в результате негативного восприятия Эмитента со стороны его акционеров, контрагентов, надзорных органов и иных заинтересованных сторон, которые могут негативно повлиять на способность Эмитента поддерживать существующие и (или) устанавливать новые деловые отношения и поддерживать на постоянной основе доступ к источникам финансирования.

Эмитент является уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, в связи с чем его деятельность подробно освещается в средствах массовой информации. Возможная публикация в СМИ негативной информации о деятельности Эмитента может нанести вред его имиджу и репутации и впоследствии отразиться на всем рынке ипотечного кредитования. Среди основных потенциальных факторов, способных оказать негативное влияние на деловую репутацию Эмитента можно выделить следующие:

- несоблюдение Эмитентом, его аффилированными лицами, дочерними компаниями и работниками законодательства Российской Федерации, а также положений учредительных и внутренних документов Эмитента;
- невыполнение функций и задач уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, определенных Правительством Российской Федерации;
- неисполнение договорных обязательств перед кредиторами и контрагентами;
- отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликта интересов клиентов и контрагентов, акционера и работников;
- осуществление рискованной кредитной и инвестиционной политики, высокий уровень операционного риска, недостатки в организации системы внутреннего контроля;
- недостатки кадровой политики;
- несовершенство политики и процессов управления информацией.

В целях минимизации вероятности формирования негативного представления о качестве оказываемых финансовых и нефинансовых услуг, предоставляемых продуктов и сервисов, Эмитент обеспечивает постоянный контроль и мониторинг уровня сервиса, оказываемого поставщиками услуг, в том числе аутсорсинга, и непосредственно влияющего на качество услуг и продуктов, предоставляемых конечным клиентам и контрагентам; бизнес-процессы Эмитента регулярно анализируются и совершенствуются в целях повышения эффективности и уровня соответствия лучшим рыночным практикам.

Вероятность реализации риска потери деловой репутации оценивается Эмитентом как низкая.

1.9.6. Стратегический риск

Риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (группы эмитента) (стратегическое управление), в том числе риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента (группы эмитента), неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых эмитент (группа эмитента) может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента (группы эмитента).

Стратегический риск – риск неблагоприятного изменения результатов деятельности Эмитента вследствие принятия ошибочных решений в процессе управления Эмитента, в том числе при разработке, утверждении и реализации стратегии развития Эмитента, ненадлежащем исполнении принятых решений, а также неспособности органов управления Банка учитывать изменения внешних факторов. Стратегический риск может также проявляться в снижении эффективности доходообразующих операций Эмитента, ростом операционных затрат или незапланированным ростом накладных расходов.

В 2025 году деятельность Эмитента велась в соответствии с целями и задачами, определенными Законом № 225-ФЗ и Стратегией. Реализация Стратегии обеспечивается в соответствии с ДПР.

Положения Стратегии сфокусированы, в первую очередь, на достижении высоких результатов исполнения указанных задач, росте платежеспособного спроса, обеспеченного развитием ипотечного кредитования, увеличении объемов жилищного строительства и повышении комфортности городской среды.

В рамках указанных ключевых задач, основными направлениями развития Банка являются проектное финансирование застройщиков и ипотечное жилищное кредитование.

Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском Эмитент использует следующие методы:

- бизнес-планирование;
- финансовое планирование;
- контроль за выполнением утвержденных планов;
- анализ изменения рыночной среды;
- своевременная корректировка планов.

1.9.7. Риски, связанные с деятельностью Эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту (группе эмитента) или связанные с осуществляемой эмитентом (группой эмитента) основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе риски, связанные с:

- отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Эмитент выполняет все требования, необходимые для продления срока действия лицензии с ограниченным сроком и для исключения риска отзыва лицензии. Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), минимальны и не могут существенно повлиять на исполнение эмитентом обязательств по размещенным ценным бумагам. Риск, связанный с отсутствием возможности продлить действие лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг минимален, лицензия на осуществление данного вида деятельности выдана без ограничения срока действия.

Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено, в том числе природные ресурсы, в связи с чем, рисков, связанных с отсутствием возможности продлить действие лицензии на использование объектов, нахождение которых в обороте

ограничено, у эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) не существует;

- возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по долгам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:

В том числе риск, связанный с предоставлением обеспечения в форме поручительства. Данный риск является незначительным, поскольку диверсификация рисков осуществляется установлением лимитов предоставляемого обеспечения.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эмитент несет субсидиарную ответственность при банкротстве дочернего общества, наступившем по вине основного общества, и отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным дочерним обществом по указанию основного общества, к тому же другие акционеры или участники дочернего общества вправе требовать от основного общества возмещения убытков, причиненных дочернему обществу по вине основного.

В целом, риск возможной ответственности Эмитента (Группы Эмитента) по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента, оценивается как несущественный;

- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) эмитента (группы эмитента).

Риск связанный с возможностью потерей потребителей финансовых услуг эмитента, на операции с которыми приходится не менее чем 10 процентов общего дохода эмитента (группы эмитента), оценивается как несущественный.

1.9.8. Риск информационной безопасности

Риск, связанный с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий.

Информационная угроза безопасности Эмитента - это риск реализации угроз безопасности информации, которые обусловлены недостатками процессов обеспечения информационной безопасности, в том числе проведения технологических и других мероприятий, недостатками прикладного программного обеспечения, автоматизированных систем и приложений, а также несоответствием указанных процессов деятельности Эмитента.

Риски, связанные с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленные недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий не окажут существенного влияния на деятельность Банка, а также исполнение обязательств. Подразделением «Информационная безопасность» реализуется комплекс мероприятий, направленных на повышение эффективности управления риском информационной безопасности и уменьшение негативного влияния риска информационной безопасности.

1.9.9. Экологический риск

Вероятность возникновения ущерба, связанного с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду.

Экологические риски - риски, связанные с последствиями деградации окружающей среды в результате негативного воздействия экономической деятельности, чрезвычайных ситуаций природного (землетрясения, извержения вулканов, оползни и сели и т.п.) и

техногенного характера (взрывы, пожары, аварии с выбросом экологически опасных веществ и т.п.).

Риски в области устойчивого развития также включают следующие риски:

Физические климатические риски - риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски, связанные с внезапными событиями, и систематические риски, связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.

Переходные климатические риски - риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.

Социальные риски - риски, связанные с влиянием последствий нарушения прав человека или действий, наносящих ущерб интересам человека. К числу возможных риск-событий относятся дискриминация, несоблюдение трудового или пенсионного законодательства, рабские условия труда, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.

Риски корпоративного управления - риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления Банка, несоблюдения требований к раскрытию информации.

При этом, экологический риск интегрирован в общую систему управления рисками Группы Эмитента в составе рисков в области устойчивого развития. Управление экологическим риском осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данного риска.

1.9.10. Природно-климатический риск

Риски, связанные с воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий.

Природно-климатический риск, оцениваемый в АО «Банк ДОМ.РФ» включает в себя физические и переходные климатические риски.

Физические климатические риски - риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски, связанные с внезапными событиями, и систематические риски, связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.

Переходные климатические риски - риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми правительствами и органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.

Данные виды риска интегрированы в общую систему управления рисками Банка в составе рисков в области устойчивого развития. Управление физическими и переходными климатическими рисками осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данных рисков. Поскольку Эмитент не осуществляет производственно-хозяйственной деятельности, природно-климатические риски незначительны.

1.9.11. Риски кредитных организаций

Сведения о рисках, связанных с деятельностью кредитной организации (банковской группы).

По результатам, проведенной в 2025 году, идентификации значимых для Эмитента рисков был утвержден следующий список значимых рисков:

- кредитный риск (включая остаточный риск кредитного риска, контрагентский риск);
- рыночный риск (в том числе процентный риск банковской книги и процентный риск по финансовым инструментам банковской книги и торговой книги);
- риск ликвидности;
- операционный риск (включая модельный риск);
- риск концентрации (включая риск концентрации кредитного риска и риск концентрации риска ликвидности);
- риск вложения в недвижимость;
- санкционный риск.

Также Банк определяет перечень потенциально значимых рисков в соответствии с решением коллегиального органа управления Эмитента. Банк управляет нефинансовыми рисками в составе прочих рисков.

Кредитный риск

Одним из основных финансовых рисков в деятельности Банка является кредитный риск, возникающий в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Банком. Основным его источником являются операции кредитования юридических и физических лиц.

Система управления кредитным риском предусматривает организацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение, ограничение кредитного риска, мониторинг, принятие мер по поддержанию риска на уровне, не угрожающем интересам кредиторов, вкладчиков и участников Банка, стресс-тестированию кредитного риска.

Контроль за кредитным риском осуществляется на основе системного, комплексного подхода, который подразумевает решение следующих задач:

- выявление и анализ всех рисков, которые возникают у Банка в процессе осуществления кредитных операций;
- качественная и количественная оценка (измерение) кредитного риска;
- проведение полного анализа уровня рисков по совершенным и планируемым Банком операциям с целью определения суммарного размера кредитного риска;
- оценка допустимости и обоснованности суммарного размера риска;
- создание подсистемы отслеживания кредитного риска на стадии возникновения негативных тенденций, а также подсистемы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение или минимизацию риска.

Контроль кредитного риска проводится на постоянной основе, система контроля кредитного риска Банка представляет собой совокупность технических, методических и финансовых процедур и организационных мероприятий и включает следующие составляющие:

- идентификацию, количественный и качественный анализ кредитного риска;
- мониторинг, анализ и оценку финансового состояния заемщиков;
- оценку кредитного портфеля с учетом риска;
- резервирование с учетом риска;
- контроль за соблюдением установленных лимитов, стандартов и внутренних регламентов деятельности;
- контроль за эффективностью деятельности по управлению рисками.

В Банке действуют следующие внутренние нормативные акты, определяющие верхнеуровневые принципы управления кредитным риском:

- Кредитная политика по корпоративным клиентам АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Кредитная политика розничного, малого и среднего бизнеса АО «Банк ДОМ.РФ» на 2024-2027 годы.

Основными целями Банка в рамках управления кредитным риском (в т.ч. контрагентским и остаточным рисками):

- обеспечение сбалансированного соотношения принимаемого риска и доходности по сделкам/операциям, несущим кредитный риск и кредитный риск контрагента;
- повышение качества кредитного процесса и контроля за соблюдением установленных триггеров (сигнальных значений) и лимитов;
- обеспечение соблюдения и выполнения требований законодательства и внутренних нормативных документов;
- обеспечение развития системы управления кредитным риском, кредитным риском контрагента в соответствии с лучшими практиками и подходами, определяемыми в качестве приоритетных регулятором, в первую очередь в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору;
- обеспечение развития системы управления кредитным риском в соответствии с принципами устойчивого развития, в том числе за счет интеграции в систему принятия решений.

Решения по сделкам/операциям, несущим кредитный и контрагентский риски, принимаются уполномоченными органами и лицами Банка, наделенными соответствующими полномочиями, в рамках установленных триггеров и лимитов согласно порядку, установленному внутренними нормативными документами Банка.

В настоящее время действует система мониторинга и оценки рисков, представляющая собой совокупность расчетных/операционных показателей, включающих оценку качества кредитного процесса, эффективность работы, качества системы контроля и эффективности в целом, что позволяет Банку оперативно реагировать в части принятия мер и проведения мероприятий, направленных на минимизацию риска для повышения качества кредитного портфеля.

Остаточный риск

Процедуры по управлению остаточным риском включены в систему управления кредитным риском Банка.

Контрагентский риск

Банк проводит оценку текущего и потенциального контрагентского риска по производным финансовым инструментам с учетом имеющегося соглашения о неттинге и без учета имеющегося соглашения о неттинге (в связи с наличием обеспечения).

Банк проводит оценку финансового положения контрагентов, а также мониторинг вероятности реализации риска до момента завершения расчетов и в процессе осуществления расчетов по казначейским сделкам. При оценке финансового положения контрагентов им присваивается внутренний рейтинг с использованием внутренних рейтинговых моделей.

В случае реализации контрагентского риска Банк учитывает связанные с ним риски: рыночный риск, операционный риск (включая правовой) и риск ликвидности.

Ограничения контрагентского риска делятся на два уровня – риск-аппетит и индикаторы риска, а также два типа – лимит и триггер.

Основными принципами управления контрагентским риском являются:

- принцип ограничения риска – контрагентский риск лимитируется путем установления ограничений по контрагентскому риску;
- принцип регулярного пересмотра ограничений – ограничения по контрагентскому риску актуализируются не реже одного раза в год;
- принцип регулярного контроля – контроль соблюдения установленных ограничений контрагентского риска осуществляется ежедневно;
- принцип осведомленности – информация об уровне принятого Банком контрагентского риска ежедневно доводится до сведения риск-тейкеров Банка, а также до иных лиц, отвечающих за управление рисками в Банке.

Для минимизации контрагентского риска Банк проводит хеджирование контрагентского риска, а также регулирование ограничений на контрагентов.

Рыночный риск

Основной целью Банка в рамках управления рыночными рисками является недопущение ухудшения финансового положения Банка вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения стоимости ценных бумаг, ПФИ, биржевых товаров, курсов валют и цен драгоценных металлов. Совет директоров Эмитента утверждает показатели риск-аппетита по рыночному риску. Комитет по управлению активами и пассивами может устанавливать дополнительные сигнальные значения и индикаторы риска.

В рамках управления рыночным риском, в том числе процентным риском банковской книги Комитет по управлению активами и пассивами Банка осуществляет контроль текущего и перспективного состояния структуры активов и пассивов, открытых валютных позиций (ОВП), устанавливает лимиты и триггеры на проведение Банком отдельных видов активных и пассивных операций, вложений в инструменты фондового рынка.

Кредитный комитет Банка осуществляет утверждение или изменение параметров лимитов на контрагентов/эмитентов и сделок, несущих помимо рыночного риска контрагентский риск, с отдельными клиентами/группами связанных клиентов, банками, иными финансовыми организациями и биржами.

Под управлением рыночным риском понимается ограничение величины возможных потерь по открытым позициям, которые могут быть понесены Банком за установленный период времени с заданной вероятностью.

В условиях изменения стоимости ценных бумаг, курсов иностранных валют и цен драгоценных металлов основными целями управления рыночным риском являются:

- оптимизация соотношения риска и доходности;
- минимизация потенциальных потерь от колебаний котировок ценных бумаг, валютных курсов, цен драгоценных металлов при выбранном уровне риска;
- соответствие требованиям Банка России.

Банк принимает рыночный риск в пределах установленных лимитов. Лимиты и триггеры могут быть установлены как по отдельным позициям (лимиты на контрагентов/эмитентов), так и на совокупный уровень принимаемого риска: лимиты и триггеры концентрации на виды финансовых инструментов и коэффициент утилизации лимита на эмитентов ценных бумаг, лимиты и триггеры рыночного риска.

Для анализа чувствительности Банка к рыночному риску используется стоимостная оценка рисков (VaR). Метод VaR используется как один из основных способов оценки рыночных рисков. Данная метрика представляет собой оценку максимальных потерь портфеля на «нормальном» рынке. «Нормальный» рынок характеризуется динамикой рыночных факторов (котировок валют/акций/товаров, процентных ставок) в ситуации отсутствия системного кризиса в экономике/банковском секторе или негативных фактов/событий (стресса), способных вызвать существенное изменение рыночных факторов, и как следствие, стоимости позиций в финансовых инструментах. Расчет VaR производится на основании следующих допущений:

- диапазон исторических данных, используемых для расчета – один год;
- VaR рассчитывается для периода в 10 рабочих дней, в течение которого в среднем возможно закрытие (или хеджирование) позиций, подверженных рыночному риску;
- используется 99-процентный уровень односторонней доверительной вероятности, что означает, что потери в размере, превышающем VaR, ожидаются для одного из 100 периодов;
- для оценки VaR в условиях волатильного рынка рассчитывается показатель Stressed VaR за период (год) существенного стресса на рынке.

Управление рыночным риском осуществляется путем:

- установления системы внутренних лимитов и триггеров;
- ограничения величины возможных потерь по открытым позициям, которые могут быть понесены Банком за установленный период времени с заданной вероятностью.

Под процентным риском банковской книги понимают риск ухудшения финансового положения Банка вследствие снижения размера капитала, уровня доходов, стоимости активов в результате изменения процентных ставок на рынке.

Среди основных источников процентного риска банковской книги выделяют:

- риск переоценки – риск, возникающий из-за разницы в сроках погашения или пересмотра ставок активов и обязательств Банка;
- базисный риск – риск неравномерного изменения ставок по различным инструментам, возникающий из-за того, что такие изменения происходят в разные моменты времени и разных масштабах;
- риск кривой доходности – риск, возникающий из-за изменений наклона и формы кривой доходности в связи с различными по величине и направлению движениями процентных ставок на разных сроках;

- опционный риск – риск, возникающий из-за процентных опционов, встроенных в активы, обязательства и внебалансовые позиции Банка;
- риск досрочного погашения активов и пассивов, чувствительных к изменению процентных ставок.

Наиболее чувствительными к процентному шоку считаются инструменты, привязанные к плавающим ставкам, краткосрочные активы/пассивы (кроме средств до востребования), портфель ценных бумаг, потребительские кредиты, вклады физических лиц (с правом пополнения/досрочного снятия).

Управление процентным риском банковской книги в условиях режима таргетирования инфляции, установленного Банком России, направлено на:

- оптимизацию размера экономического капитала Банка, необходимого для покрытия непредвиденных потерь при реализации риска;
- принятие решений об изменении базовых, продуктовых и трансфертных процентных ставок в целях оптимизации соотношения риска и доходности;
- минимизацию потенциальных потерь от колебаний процентных ставок;
- стабилизацию процентной маржи вне зависимости от рыночных условий;
- регулярное измерение процентного риска банковской книги и координацию действий подразделений Банка по соблюдению установленных лимитов и триггеров процентного риска банковской книги;
- принятие решений об осуществлении операций на финансовых и срочных рынках;
- минимизацию гэпов между процентно-чувствительными активами и процентно-чувствительными пассивами в разрезе сроков и валют, а также снижению подверженности Банка к изменению уровня процентных ставок;
- принятие решений о целесообразности и формах хеджирования процентного риска банковской книги;
- соответствие требованиям Банка России.

Управление процентным риском по банковскому портфелю осуществляется путем:

- установления системы внутренних лимитов и триггеров;
- оптимизации размера экономического капитала Банка, необходимого для покрытия непредвиденных потерь при реализации риска;
- минимизации потенциальных потерь от колебаний процентных ставок;
- стабилизации процентной маржи вне зависимости от рыночных условий;
- принятия решений о целесообразности и формах хеджирования риска.

Оценка процентного риска осуществляется на основе анализа влияния различных сценариев в движении процентных ставок на процентные доходы/расходы и приведенную стоимость всех чувствительных к процентному риску активов/требований и пассивов/обязательств Банка.

Подразделение, ответственное за управление рисками, регулярно доводит до сведения руководства Банка отчет с результатами анализа разрыва процентного гэпа (разрыв в срочности и объемах процентных активов/требований и пассивов/обязательств) и стресс-тестирования.

В рамках управления рыночным риском также анализируется валютный риск, в том числе валютный риск банковской книги. Валютный риск представляет собой риск

возникновения убытков или снижения прибыли, связанный с изменением курсов иностранных валют и (или) золота.

Валютный риск минимизируется путем установления и контроля лимитов на размер открытых валютных позиций.

Банк контролирует валютный риск установлением лимитов по открытой валютной позиции отдельно для операций по отдельным валютам, операциям с драгоценными металлами для различных филиалов Банка, а также по операциям с производными валютными инструментами (опционы, фьючерсы и пр.). Максимальный размер открытой валютной позиции контролируется Казначейством и Подразделением, ответственным за управление рисками.

Основные способы управления валютными рисками:

- выбор в качестве валюты платежа своей национальной валюты;
- уравнивание своих активов и пассивов, выраженных в слабой иностранной валюте;
- хеджирование валютных рисков – страхование от валютного риска путем создания встречных требований и обязательств в иностранной валюте.

Риск ликвидности

Риск ликвидности – риск неспособности Эмитента финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без понесения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Эмитента.

Риск ликвидности охватывает его различные формы:

- риск несоответствия между суммами и датами поступлений и списаний денежных средств (входящих и исходящих денежных потоков);
- риск непредвиденных требований ликвидности, то есть последствия того, что непредвиденные события в будущем могут потребовать больших ресурсов, чем предусмотрено;
- риск рыночной ликвидности, то есть вероятности потерь при реализации активов либо ввиду невозможности закрыть имеющуюся позицию из-за недостаточной ликвидности рынка или недостаточных объемов торгов;
- риск фондирования, то есть риск, связанный с потенциальными изменениями стоимости фондирования (собственный и рыночный кредитный спрэд), влияющими на размер будущих доходов Банка.

Целью управления риском ликвидности является обеспечение способности Банка своевременно и полно выполнять свои денежные и иные обязательства, вытекающие из сделок с использованием финансовых инструментов, в соответствии со сроком их исполнения.

Управление риском ликвидности осуществляется также в целях:

- выявления, измерения и определения приемлемого уровня ликвидности и структуры фондирования;
- определения потребности Банка в ликвидных средствах;
- постоянного контроля за состоянием ликвидности;
- принятия мер для обеспечения финансовой устойчивости Банка и минимизации риска ликвидности исходя из интересов его кредиторов и вкладчиков;

- создания системы управления ликвидностью на стадии возникновения негативной тенденции, а также системы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение достижения ликвидности критически значительных для Банка размеров (минимизацию).

Банк консервативно подходит к управлению ликвидностью и аккумулирует значительный резерв ликвидных ресурсов, что позволит Банку независимо от ситуации на межбанковском рынке бесперебойно выполнять свои обязательства перед клиентами.

В Банке внедрена система ежедневного мониторинга ликвидности. Технология оперативного контроля и управления ликвидностью Банка подразумевает вычисление планируемой и фактической платежной позиции по всем валютам с использованием статистических данных о среднесуточном размере списаний, поступлений и остатка на клиентских счетах в предыдущие периоды. На основании результатов вычислений при необходимости оперативно принимаются решения о мерах, необходимых для улучшения ликвидности Банка.

Анализ и прогнозирование состояния ликвидности Банка, а также оценка значения избытка (дефицита) ликвидности проводятся с использованием результатов статистического анализа ресурсной базы с учетом влияния сезонных и прочих колебаний, чувствительности к изменению процентных ставок, различных макроэкономических показателей и т.д.

Среди основных методов анализа можно выделить следующие:

- оценка нормативов ликвидности, установленных нормативными актами Банка России;
- оценка внутренних показателей риска ликвидности;
- определение показателей избытка/дефицита ликвидности;
- анализ концентрации источников фондирования и плановой структуры поступлений денежных средств;
- оценка риска фондирования;
- стресс-тестирование риска ликвидности.

Регулярная оценка и прогнозирование ликвидности по срокам нацелены на своевременное выявление существенных дисбалансов ликвидности, которые могут возникать в результате проведения различных операций. На основании произведенных оценок и составленных прогнозов Совет директоров Банка и Комитет по управлению активами и пассивами имеют возможность заблаговременно принять решение по организации мероприятий, позволяющих минимизировать риски ликвидности, воздействуя на срочную структуру активов и пассивов.

Операционный риск

Операционный риск - риск возникновения прямых и косвенных потерь в результате несовершенства или ошибочных внутренних процессов Эмитента, действий персонала и иных лиц, сбоев и недостатков информационных, технологических и иных систем, а также в результате реализации внешних событий.

В Банке внедрена система управления операционным риском, которая представляет собой комплекс инструментов и процедур, направленных на выявление (идентификацию), оценку, контроль (снижение) и мониторинг уровня операционного риска, по результатам выполнения которых формируется управленческая и регуляторная отчетность.

В целях выявления и оценки операционных рисков осуществляется:

- самооценка рисков и контролей;

- сбор и обработка данных о событиях операционного риска;
- риск-ориентированное управление бизнес-процессами;
- внедрение мер контроля, соразмерных с уровнем операционного риска;
- поддержание и развитие риск-культуры;
- комплекс мер по обеспечению непрерывности и восстановлению деятельности.

Риск-ориентированное управление бизнес-процессами Банка позволяет учитывать основные факторы и характеристики внешней среды и внутренних условий (таких как внедрение или изменение процессов, продуктов и услуг, применяемых технологий), в которых функционирует Банк и которые могут служить источниками для заблаговременной идентификации операционных рисков, их последующей оценки и своевременного принятия мер по управлению уровнем операционного риска.

В целях снижения уровня операционного риска Банк реализует комплекс мероприятий, направленных на совершенствование бизнес-процессов и информационных систем, включая:

- повышение уровня организации бизнес-процессов за счет формализации взаимодействия участников бизнес-процессов и повышения степени их автоматизации;
- выявление недостатков и совершенствование применяемых средств и способов контроля, в том числе за счет обеспечения соизмеримости принимаемых мер контроля с уровнем операционного риска;
- мониторинг уровня операционного риска;
- реализация мероприятий, направленных на обеспечение непрерывности деятельности, в том числе исполнение бизнес-процессов в режиме удаленной (дистанционной) работы;
- развитие и поддержание риск-ориентированной корпоративной культуры.

Для мониторинга операционного риска в Банке используются следующие инструменты:

- анализ динамики ключевых индикаторов риска и контрольных показателей уровня риска;
- анализ данных о внутренних и внешних событиях операционного риска, причинах их возникновения, понесенных потерях;
- регулярный контроль выполнения запланированных мероприятий по воздействию на риск.

Банк реализует модель «трех линий защиты» управления операционным риском, сочетающуюся с риск-ориентированным корпоративным управлением и корпоративной культурой, обеспечивающую высокий уровень коммуникаций и осведомленность всех заинтересованных сторон о присущих деятельности Банка рисках.

В 2025 году развитие системы управления операционным риском осуществлялось посредством совершенствования методологии с учетом регуляторных требований и актуализации внутренних нормативных документов, определяющих единые принципы, порядки, а также применяемые методы управления видами операционного риска в рамках единой системы инструментов управления операционным риском.

В рамках реализации общих процессов обеспечения непрерывности и/или восстановления деятельности проведены работы: обновлены и протестированы планы аварийного восстановления критически важных информационных систем и инфраструктуры, актуализированы и протестированы частные планы обеспечения непрерывности и восстановления деятельности по критичным подразделениям, выполнены

мероприятия по повышению защиты от DDoS-атак, внедрены детективные контроли для поддержания бесперебойной работы дополнительных офисов Банка.

Модельный риск

Модельным риском является риск ошибок процессов разработки, проверки, адаптации, приемки, применения методик количественных и качественных моделей оценки активов, рисков и иных показателей, используемых в принятии управленческих решений.

Ограничение негативного воздействия модельного риска на эффективность бизнеса и внутренние процедуры Банка осуществляется посредством валидации моделей.

Модельный риск признан значимым в связи с планированием поэтапного перехода на модели оценки кредитного риска на основе внутренних рейтингов (ПВР).

Для оценки эффекта изменения внешних условий и других факторов на качество работы модели проводится регулярный мониторинг моделей на актуальных (обновленных) данных.

В качестве основных показателей, по которым оценивается модельный риск, выступают:

- концептуальная обоснованность методов, применяемых в модели;
- качество реализации методов, применяемых в модели;
- чувствительность выходных данных модели к изменениям в тех или иных методах, применяемых в модели;
- успешность результатов исторического поведения параметров, применяемых в модели.

Валидация подразделяется на два основных типа: первичная валидация и периодическая валидация. Первичная валидация осуществляется после разработки новых моделей, включая перекалиброванные, перед внедрением модели в промышленную эксплуатацию. Периодическая валидация – анализ эффективности модели за определенный период времени в течение этапа использования модели в промышленной эксплуатации. Периодическая валидация проводится не реже 1 раза в год, однако возможно осуществление внеплановой валидации при наличии достаточных сигналов о снижении качества работы модели от пользователей модели и по результатам постоянного мониторинга.

Требования к капиталу по модельному риску рассчитываются в соответствии с внутренней методикой, основанной на специально разработанном подходе к оценке буфера капитала для покрытия модельного риска.

В этой методике используются в том числе следующие данные для расчета требований к капиталу:

- данные о потерях от реализации модельного риска;
- риск-веса в зависимости от значимости применяемых моделей, их качества, актуальности на основе проведенной валидации моделей, применяемых в Банке.

Риск концентрации

Управление риском концентрации осуществляется путем:

- установления и контроля системы внутренних лимитов и триггеров;
- определения периметра факторов концентрации риска;

- установления лимитов на такие факторы концентрации как риск на отдельных заемщиков и группы связанных заемщиков, концентрацию активов по видам финансовых инструментов, по видам экономической деятельности;
- контроля за соблюдением обязательных нормативов Банка России по риску концентрации.

Риск концентрации включает 2 значимых, 2 потенциально значимых и 1 незначимый риск, соответственно:

- *риск концентрации кредитного риска (значимый риск)* – риск, возникающий в связи с подверженностью Банка крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Банка и его способности продолжать свою деятельность. В рамках кредитного риска в Банке оцениваются следующие подвиды риска концентрации:
 - риск концентрации группы заемщиков (риск, связанный со значительным объемом требований к одному контрагенту или группе связанных контрагентов);
 - риск отраслевой кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в одном секторе экономики (отрасли));
 - риск региональной кредитной концентрации (риск, связанный с концентрацией кредитных требований к контрагентам в отдельном географическом регионе/субъекте Российской Федерации);
 - риск концентрации видов обеспечения (риск, возникающий при реализации мероприятий по снижению кредитного риска с использованием идентичных видов обеспечения);
 - риск кредитной концентрации требований, номинированных в одной иностранной валюте.
- *риск концентрации рыночного риска (незначимый риск)* – риск возникновения значительных убытков, способных создать угрозу для платежеспособности Банка и его способности продолжать свою деятельность. В рамках рыночного риска оценивается риск концентрации финансовых инструментов (вложений в финансовые инструменты одного типа и инструменты, стоимость, которых зависит от общих факторов);
- *риск концентрации риска ликвидности (значимый риск)* – риск, возникающий в связи с подверженностью Банка крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Банка и его способности продолжать свою деятельность. В рамках риска ликвидности в Банке оценивается следующий подвид риска концентрации: - риск концентрации источников фондирования (риск, связанный с зависимостью Банка от отдельных источников ликвидности);
- *риск концентрации операционного риска (потенциально значимый риск)* – риск связанный с подверженностью Банка крупным событиям операционного риска, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности кредитной организации и ее способности продолжать свою деятельность;
- *риск концентрации других значимых рисков (потенциально значимый риск)* – риск, возникающий в связи с подверженностью Банка крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Банка и его способности продолжать свою деятельность.

Риски вложения в недвижимость

Риск вложения в недвижимость представляет собой риск возникновения потерь в случае снижения реальной справедливой стоимости вложений в недвижимость вследствие снижения цен на рынке жилой недвижимости и апартаментов, снижения арендных ставок на рынке жилой недвижимости и апартаментов и/или рост операционных затрат на владение и управление недвижимостью, снижения ликвидности объектов инвестирования, а также нарушения планов строительства (срыв сроков, ненадлежащее качество строительства, неисполнение застройщиком принятых обязательств и т.д.).

Управление риском осуществляется через лимитирование размера экономического капитала, выделяемого на каждый объект вложений. Контроль за рыночной стоимостью и ликвидностью инвестиционных объектов основан на анализе соответствия планов продаж / арендных планов и фактических значений, сложившейся рыночной ситуации, а также отчетов независимых оценщиков. В период строительства и отделки / меблировки объекта проводится строительный контроль независимыми сюрвейерскими компаниями или силами строительной экспертизы АО «Банк ДОМ.РФ», отчеты которых включаются в риск-анализ, застройщики регулярно анализируются на предмет финансовой устойчивости, формируются ежеквартальные отчеты о мониторинге портфеля с индикацией относительного уровня риска.

Санкционный риск

Санкционный риск – прямой и косвенный риск, связанный с возможными потерями вследствие применения мер ограничительного характера, введенных иностранными государствами, государственными объединениями и/или союзами и/или государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и/или союзов в отношении Эмитента, акционера, членов Правления и Совета директоров, клиентов и контрагентов Эмитента.

Основной целью управления санкционным риском является выстраивание системы по минимизации последствий от реализации санкционных рисков, мониторинг внешней среды и обеспечение соблюдения требований международного и национального законодательства, нормативных актов Банка России, а также обеспечение непрерывности деятельности Эмитента.

Дополнительно влияние санкционного риска учитывается при планировании необходимого уровня капитала и при реализации процедур по управлению ликвидностью Эмитента.

Управление санкционным риском учитывает особенности бизнес-модели Эмитента и его отраслевой специализации.

1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента (группы эмитента)

Сведения об иных рисках, являющихся, по мнению эмитента, существенными для эмитента (группы эмитента).

Иные существенные риски в деятельности Эмитента отсутствуют.

Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента

2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Состав совета директоров эмитента

Информация не раскрывается в соответствии с постановлением 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» (далее – «Постановление № 1102») и постановлением 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 – «Постановление № 1587»).

Информация о единоличном исполнительном органе эмитента.

Фамилия, имя, отчество:	Грицкевич Максим Александрович
-------------------------	--------------------------------

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента.

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента.

Принятие решений по вопросам организации, мониторинга и контроля системы оплаты труда, оценки ее соответствия стратегии Банка, характеру и масштабу совершаемых операций, результатам его деятельности, уровню и сочетанию принимаемых рисков находится в зоне ответственности Совета директоров Банка.

Система оплаты труда Банка регулируется Кадровой политикой АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Кадровая политика), утвержденной решением Совета директоров (протокол от 29.10.2024 № 66). Кадровая политика обязательна к применению во всех подразделениях Банка и распространяется на всех работников.

Кадровой политикой АО «Банк ДОМ.РФ» регламентируется порядок выплат должностных окладов и выплат стимулирующего характера (далее – нефиксированная часть оплаты труда, премия).

Кадровой политикой определено следующее.

Руководство Банка и иные работники, принимающие риски: размер нефиксированной части оплаты труда для данной категории работников должен составлять не менее 40 % от

общего размера вознаграждений (т.е. совокупного дохода) при расчете целевых показателей (до корректировок) на планируемый период, в зависимости от категории занимаемой должности и уровня ответственности.

К данной категории работников применяется отсрочка (рассрочка) и последующая корректировка не менее 40% нефиксированной части оплаты труда на срок не менее 3 (трех) лет (за исключением операций, окончательные финансовые результаты которых определяются ранее указанного срока). Ключевые показатели эффективности (далее – КПЭ) и функциональные ключевые показатели эффективности (далее – ФКПЭ), используемые для корректировки отсрочки, утверждаются Советом директоров Банка. При получении негативного финансового результата в целом по Банку или по соответствующему направлению деятельности премия может не выплачиваться либо выплачиваться в меньшем размере по сравнению с отсроченной величиной.

Категория работников, осуществляющих внутренний контроль и управление рисками: размер нефиксированной части оплаты труда составляет не более 50 % от общего размера вознаграждений за труд (совокупного дохода). Для данной категории работников размер премии не зависит от финансовых результатов бизнес-подразделений. При этом размер премии работников данных подразделений определяется с учетом качества выполнения задач, возложенных на них распорядительными документами и нормативными актами Банка (в т.ч. положением о данном подразделении).

В соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России, включая Инструкцию Банка России от 17.06.2014 № 154-И «О порядке оценки системы оплаты труда в кредитной организации и порядке направления в кредитную организацию предписания об устранении нарушения в ее системе оплаты труда» и стратегии развития Банка сформирована:

- матрица КПЭ Банка, которая определяет две группы КПЭ: отраслевые показатели и финансово-экономические показатели. Целевые значения КПЭ Банка ежегодно определяются на основании бизнес-плана Банка на предстоящий отчетный период;
- ФКПЭ Банка и их целевые значения.

Должностные оклады работников Банка устанавливаются штатным расписанием Банка и фиксируются в трудовых договорах работников. В соответствии с п. 8.2.10 Устава Банка утверждение условий трудовых договоров с Председателем Правления Банка, членами Правления Банка, включая условия о вознаграждениях и компенсациях, относится к компетенции Совета директоров Банка.

Штатное расписание Банка утверждается Председателем Правления или уполномоченным лицом и является основой для формирования фонда оплаты труда Банка.

Расходы фонда оплаты труда на предстоящий год на ежегодной основе выносятся Банком на утверждение Советом директоров Банка.

В соответствии с Кадровой политикой крупным вознаграждением, требующим специального согласования с Советом директоров, является единовременная выплата работнику Банка нефиксированной части заработной платы в размере равном или превышающем два годовых должностных оклада данного работника.

Выплаты, относящиеся к нефиксированной части оплаты труда, в Банке производятся в денежной форме.

Информация о размере и видах вознаграждения, которые были выплачены кредитной организацией – эмитентом

Все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе указанного органа управления, иные виды

вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходов, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода.

Структура вознаграждения членов Совета директоров эмитента:

Наименование показателя	Размер вознаграждения / компенсации расходов, тыс. руб.
Вознаграждения:	9 112
Заработная плата	-
Премии	-
Комиссионные	-
Вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе органа управления	9 112
Иные виды вознаграждения	-
Расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом	-
ИТОГО	9 112

Сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера расходов, подлежащих компенсации:

Порядок расчета и сроки выплаты вознаграждения и (или) размера расходов, подлежащих компенсации членам Совета директоров эмитента установлены Положением о мотивации членов Совета директоров АО «Банк ДОМ.РФ» (утверждено решением ед. акционера 28.11.2018 №15/2018). Решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров эмитента за 2024 - 2025 корпоративный год принято единственным акционером АО «Банк ДОМ.РФ» (утверждено акционером 30.06.2025).

Структура вознаграждения членов коллегиального исполнительного органа (Правление) эмитента:

Наименование показателя	Размер вознаграждения / компенсации расходов, тыс. руб.
Вознаграждения:	166 411
Заработная плата	83 066
Премии	83 345
Комиссионные	-
Вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе органа управления	-
Иные виды вознаграждения	-
Расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом	-
ИТОГО	166 411

Сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера расходов, подлежащих компенсации:

Выплаты вознаграждения членам коллегиального исполнительного органа эмитента осуществляются в объеме, в порядке и в сроки, установленные Порядком премирования работников, принимающих риски и осуществляющих внутренний контроль и управление рисками АО «Банк ДОМ.РФ», утвержденным Советом директоров эмитента (протокол от 02.10.2025 №75), а также в соответствии с иными решениями Совета директоров эмитента.

Решение о выплате вознаграждения членам коллегиального исполнительного органа эмитента по итогам 2024 г. принято Советом директоров АО «Банк ДОМ.РФ» (протокол от 31.03.2025 №71).

Размер вознаграждения Правления указан за вычетом НДФЛ и не включает суммы страховых взносов.

В случае если эмитентом выплачивалось вознаграждение и (или) компенсировались расходы лицу, которое одновременно являлось членом совета директоров (наблюдательного совета) эмитента и входило в состав коллегиального исполнительного органа (правления, дирекции) эмитента, выплаченное вознаграждение и (или) компенсированные расходы такого лица, связанные с осуществлением им функций члена совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, включаются в совокупный размер выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов по совету директоров (наблюдательному совету) эмитента, а иные виды выплаченного вознаграждения и (или) компенсированных расходов такого лица включаются в совокупный размер вознаграждения и (или) компенсированных расходов по коллегиальному исполнительному органу (правлению, дирекции) эмитента: указанные выплаты и компенсации в рассматриваемом периоде отсутствовали.

В случае если эмитентом является акционерный инвестиционный фонд, описываются также с указанием размера вознаграждения управляющей компании, осуществляющей доверительное управление активами такого фонда, специализированного депозитария, регистратора, оценщика и аудитора такого фонда, а также все виды расходов, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом, в том числе с содержанием имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду, и совершением сделок с указанным имуществом, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период. Дополнительно указываются сведения о принятых органами управления акционерного инвестиционного фонда решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате: не применимо.

2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

В целях обеспечения эффективности и результативности финансово-хозяйственной деятельности Банка при совершении банковских операций и других сделок, эффективности управления активами и пассивами, включая обеспечение сохранности активов, управления банковскими рисками, достоверности, полноты, объективности и своевременности составления и представления финансовой, бухгалтерской, статистической и иной отчетности (для внешних и внутренних пользователей), а также информационной безопасности, соблюдения нормативных правовых актов, стандартов саморегулируемых организаций, Устава Банка и внутренних документов Банка, исключения вовлечения Банка и участия его работников в осуществлении противоправной деятельности, в том числе легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма, а также своевременного представления в соответствии с законодательством Российской Федерации сведений в органы государственной власти и Банк России, в Банке функционирует система внутреннего контроля.

Система внутреннего контроля Банка представляет собой совокупность системы органов и направлений внутреннего контроля, обеспечивающую соблюдение порядка осуществления и достижения целей, установленных законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, Уставом Банка и внутренними документами Банка.

В соответствии с Уставом система органов внутреннего контроля – совокупность органов управления Банка, а также подразделений и служащих (ответственных сотрудников), выполняющих функции в рамках системы внутреннего контроля. Порядок

образования и полномочия органов внутреннего контроля определяются Уставом Банка, иными положениями о системе внутреннего контроля, утвержденными уполномоченными органами Банка.

Система органов внутреннего контроля Банка состоит из:

- органов управления Банка: Общего собрания акционеров, Совета директоров, Правления и Председателя Правления Банка;
- Ревизионной комиссии Банка;
- главного бухгалтера Банка (его заместителей);
- структурных подразделений и работников Банка, осуществляющих внутренний контроль в соответствии с полномочиями, определяемыми внутренними документами Банка, включая:

а) Службу внутреннего аудита;

б) подразделение «Внутренний контроль»;

в) Ответственного сотрудника (структурного подразделения) по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, назначаемого (создаваемого) и осуществляющего свою деятельность в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативными актами Банка России;

г) Контролера профессионального участника рынка ценных бумаг – ответственного сотрудника, осуществляющего проверку соответствия деятельности Банка, как профессионального участника рынка ценных бумаг, требованиям законодательства Российской Федерации о рынке ценных бумаг, в том числе нормативных актов Банка России, законодательства Российской Федерации о защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг, о рекламе, а также соблюдением внутренних документов Банка, связанных с его деятельностью на рынке ценных бумаг;

д) Службу управления рисками;

е) Иные структурные подразделения и (или) ответственных сотрудников в зависимости от характера и масштаба деятельности Банка, определенных внутренними документами Банка, регулирующими создание и функционирование органов внутреннего контроля.

Система внутреннего контроля Банка включает следующие направления:

- контроль со стороны органов управления Банка за организацией деятельности Банка;
- контроль за функционированием системы управления банковскими рисками и оценку банковских рисков;
- контроль за распределением полномочий при совершении банковских операций и других сделок;
- контроль за управлением информационными потоками (получением и передачей информации) и обеспечением информационной безопасности;
- осуществляемое на постоянной основе наблюдение за функционированием системы внутреннего контроля в целях оценки степени ее соответствия задачам и масштабам деятельности Банка, выявления недостатков, разработки предложений и осуществления контроля за реализацией решений по совершенствованию системы внутреннего контроля Банка (мониторинг системы внутреннего контроля).

Органы управления Банка, а также подразделения и служащие (ответственные сотрудники), входящие в систему органов внутреннего контроля, а также иные структурные

подразделения и работники Банка, обеспечивают соблюдение действующего законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава Банка и внутренних документов Банка.

Полномочия структурных подразделений и (или) ответственных сотрудников Банка, осуществляющих функции внутреннего контроля:

Служба внутреннего аудита осуществляет:

- проверку и оценку эффективности системы внутреннего контроля в целом, выполнения решений органов управления Банка;
- проверку эффективности методологии оценки банковских рисков и процедур управления банковскими рисками, установленных внутренними документами Банка (методиками, программами, правилами, порядками и процедурами совершения банковских операций и сделок, управления банковскими рисками), и полноты применения указанных документов;
- проверку надежности функционирования системы внутреннего контроля за использованием автоматизированных информационных систем, включая контроль целостности баз данных и их защиты от несанкционированного доступа и (или) использования, с учетом мер, принятых на случай нестандартных и чрезвычайных ситуаций в соответствии с планом действий, направленных на обеспечение непрерывности деятельности и (или) восстановление деятельности Банка в случае возникновения нестандартных и чрезвычайных ситуаций;
- проверку и тестирование достоверности, полноты и своевременности бухгалтерского учета и отчетности, а также надежности (включая достоверность, полноту и своевременность) сбора и представления информации и отчетности;
- проверку применяемых способов (методов) обеспечения сохранности имущества Банка;
- оценку экономической целесообразности и эффективности совершаемых Банком операций и других сделок;
- проверку процессов и процедур внутреннего контроля;
- проверку деятельности Службы внутреннего контроля и подразделений, осуществляющих управление рисками;
- обеспечение единства подходов к организации внутреннего аудита в кредитных и некредитных финансовых организациях, входящих в Группу, сбор информации о его состоянии и выработка рекомендаций по его совершенствованию;
- проведение анализа соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Банка, проверка обеспечения эффективности, надежности и целостности бизнес-процессов (деятельности) и информационных систем, в том числе надежности процедур противодействия противоправным действиям, злоупотреблениям и коррупциям;
- выявление недостатков системы внутреннего контроля, которые не позволили (не позволяют) Банку достичь поставленных целей, включая анализ критериев, установленных исполнительными органами в качестве параметров оценки степени исполнения (достижения) поставленных целей (стратегии, бизнес-плана и т.п.), и оценку эффективности и целесообразности использования финансовых, трудовых, материально-технических и иных ресурсов;
- оценку результатов внедрения мероприятий, реализуемых Банком на всех уровнях управления, по устранению выявленных нарушений, недостатков и совершенствованию системы внутреннего контроля;
- проверку обеспечения соблюдения требований законодательства и внутренних нормативных документов Банка;
- оценку эффективности корпоративного управления;
- проверку соблюдения этических принципов и корпоративных ценностей Банка;

- проверку порядка постановки целей Банка и мониторинга/контроля их достижения;
- проверку уровня нормативного обеспечения и процедур информационного взаимодействия Банка с заинтересованными сторонами, и уровня нормативного обеспечения менеджмента Банка на всех уровнях управления;
- проверку обеспечения прав акционеров, в том числе подконтрольных компаний, и эффективности взаимоотношений Банка с ними;
- проверку процедур раскрытия информации о деятельности Банка;
- проверку основных элементов системы управления рисками: цели и задачи, достаточность и зрелость элементов системы, инфраструктура, организация процессов, средства автоматизации, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, формирование отчетности;
- проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Банка на всех уровнях управления;
- анализ информации о реализовавшихся рисках (в т.ч. выявленных по результатам проверок нарушений, фактах не достижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств и других случаях);
- оценку эффективности мероприятий по управлению рисками;
- проверку стратегии Банка и поправок к ней на соответствие различным нормативным актам, утвержденным акционером, Правительством Российской Федерации (включая стратегии и государственные программы);
- проверку бизнес-планов деятельности Банка на соответствие стратегии Банка;
- оценку деятельности Банка в области противодействия коррупции и мошенничеству.

Служба внутреннего аудита действует на основании Положения Банка России от 16.12.2003 № 242-П «Об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах», Устава Банка и Положения о Службе внутреннего аудита Банка. Руководитель Службы внутреннего аудита назначается на должность Советом директоров Банка на основании предварительной рекомендации Комитета Совета директоров по аудиту и рискам и должен соответствовать требованиям нормативных актов Банка России и требованиям Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» к деловой репутации.

Внутренний контроль осуществляет следующие функции:

- организация выявления и мониторинга регуляторного риска в деятельности Банка;
- организация учета и оценки событий регуляторного риска;
- анализ внедряемых Банком новых банковских продуктов, услуг и планируемых методов их реализации на предмет наличия регуляторного риска;
- направление в случае необходимости рекомендаций по управлению регуляторным риском руководителям структурных подразделений и Председателю Правления;
- координация и участие в разработке комплекса мер, направленных на снижение уровня регуляторного риска в Банке;
- мониторинг эффективности управления регуляторным риском;
- участие в разработке внутренних документов по управлению регуляторным риском, направленных на урегулирование конфликта интересов, на противодействие коммерческому подкупу и коррупции;
- информирование работников Банка по вопросам, связанным с управлением регуляторным риском, с урегулированием конфликта интересов;
- организация выявления конфликтов интересов в деятельности Банка и его работников;
- разработка рекомендаций по урегулированию конфликта интересов, направление их в ответственные подразделения Банка;
- анализ показателей динамики жалоб (обращений, заявлений) клиентов и анализ соблюдения Банком прав клиентов;

- анализ экономической целесообразности заключения Банком договоров с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на оказание услуг и (или) выполнение работ, обеспечивающих осуществление Банком банковских операций (аутсорсинг);
- участие в разработке внутренних документов и организации мероприятий, направленных на соблюдение правил корпоративного поведения, норм профессиональной этики;
- участие в рамках своей компетенции во взаимодействии Банка с надзорными органами, саморегулируемыми организациями, ассоциациями и участниками финансовых рынков.

Внутренний контроль осуществляет функции Службы внутреннего контроля в соответствии с Положением Банка России от 16.12.2003 № 242-П «Об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах», Уставом Банка и Положением о подразделении «Внутренний контроль». Руководитель Службы внутреннего контроля соответствует требованиям нормативных актов Банка России и требованиям Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» к деловой репутации.

В рамках функционирования системы внутреннего контроля к компетенции Совета директоров Банка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Уставом Банка относятся вопросы:

- создание и функционирование эффективного внутреннего контроля;
- регулярное рассмотрение на своих заседаниях эффективности внутреннего контроля и обсуждение с исполнительными органами Банка вопросов организации внутреннего контроля и мер по повышению его эффективности;
- рассмотрение документов по организации системы внутреннего контроля, подготовленных исполнительными органами Банка, Службой внутреннего аудита, Внутренний контроль, должностным лицом (ответственным сотрудником, структурным подразделением) по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, Подразделениями управления рисками, иными структурными подразделениями Банка, аудиторской организацией, проводящей (проводившей) аудит;
- принятие мер, обеспечивающих оперативное выполнение исполнительными органами рекомендаций и замечаний Службы внутреннего аудита, Службы внутреннего контроля, аудиторской организации, проводящей (проводившей) аудит, и надзорных органов;
- своевременное осуществление проверки соответствия внутреннего контроля характеру и масштабу осуществляемых операций, уровню и сочетанию принимаемых рисков.

Основными задачами Комитета Совета директоров по аудиту и рискам является:

- содействие Совету директоров Банка в решении задачи по обеспечению наличия и функционирования в Банке эффективной системы внутреннего контроля;
- содействие в обеспечении участия Совета директоров Банка в системе управления банковскими рисками и оценке банковских рисков;
- выработка рекомендаций по вопросам проведения внешних аудиторских проверок, выбора/утверждения аудитора Банка, а также об определении размера оплаты услуг аудитора Банка;
- осуществление взаимодействия с Ревизионной комиссией Банка;
- осуществление взаимодействия с аудитором Банка.

Председатель Правления и Правление Банка, в рамках своей компетенции, определенной законодательством Российской Федерации и Уставом Банка, в

порядке, устанавливаемом внутренними документами Банка, регулирующими создание и функционирование системы внутреннего контроля Банка, осуществляют контроль за организацией деятельности Банка путем реализации следующих полномочий:

- обеспечение участия во внутреннем контроле всех работников Банка в соответствии с их должностными обязанностями;
- установление ответственности за выполнение решений Совета директоров Банка, реализацию стратегии и политики Банка в отношении организации и осуществления внутреннего контроля;
- делегирование полномочий на разработку правил и процедур в сфере внутреннего контроля руководителям соответствующих структурных подразделений и контроль за их исполнением;
- проверка соответствия деятельности Банка внутренним документам, определяющим порядок осуществления внутреннего контроля, и оценка соответствия содержания указанных документов характеру и масштабам деятельности Банка;
- распределение обязанностей подразделений и служащих, отвечающих за конкретные направления (формы, способы осуществления) внутреннего контроля;
- рассмотрение материалов и результатов периодических оценок эффективности внутреннего контроля;
- создание эффективных систем передачи и обмена информацией, обеспечивающих поступление необходимых сведений к заинтересованным в ней пользователям. Системы передачи и обмена информацией включают все документы, определяющие операционную политику и процедуры деятельности кредитной организации;
- создание системы контроля за устранением выявленных нарушений и недостатков внутреннего контроля и мер, принятых для их устранения;
- обеспечение принятия внутренних документов, определяющих правила и процедуры управления банковскими рисками, в целях соблюдения основных принципов управления банковскими рисками, утвержденным Советом директоров;
- распределение полномочий и ответственности по управлению банковскими рисками между руководителями подразделений различных уровней, обеспечение их необходимыми ресурсами, установление порядка взаимодействия и представления отчетности.

Участие органов управления Банка в процессе управления рисками:

- Совет директоров Банка;
- Правление Банка;
- Председатель Правления Банка.

Полномочия органов управления закреплены во внутренних документах Банка.

Совет директоров Банка:

- участие в системе управления рисками, осуществление анализа эффективности мероприятий по управлению банковскими рисками путем рассмотрения отчетов о деятельности Банка, отчета Службы внутреннего аудита, отчета об уровне принимаемых Банком и группой Банка рисков и иных отчетов Банка;
- определение допустимого совокупного уровня риска по Банку и группе Банка и периодичность его пересмотра в соответствии с требованиями Банка России;
- утверждение стратегии управления рисками и капиталом Банка и группы Банка, в том числе в части обеспечения достаточности собственных средств (капитала) и ликвидности на покрытие рисков как в целом по Банку и группе Банка, так и по отдельным направлениям их деятельности, а также утверждение порядка управления

наиболее значимыми для Банка и группы Банка рисками и контроль за реализацией указанного порядка;

- осуществление контроля за деятельностью исполнительных органов Банка по управлению рисками;
- осуществление контроля за полнотой и периодичностью проверок Службы внутреннего аудита, соблюдением основных принципов управления банковскими рисками отдельными подразделениями и Банком в целом;
- утверждение порядка предотвращения конфликтов интересов, плана восстановления финансовой устойчивости в случае существенного ухудшения финансового состояния Банка, плана действий, направленных на обеспечение непрерывности деятельности и (или) восстановление деятельности Банка в случае возникновения нестандартных и чрезвычайных ситуаций, утверждение политики Банка в области оплаты труда и контроль ее реализации;
- утверждение порядка применения банковских методик управления рисками и моделей количественной оценки рисков (в случае, предусмотренном ст. 72.1 Закона о Банке России), включая оценку активов и обязательств, внебалансовых требований и обязательств Банка, а также сценариев и результатов стресс-тестирования;
- оценка состояния корпоративного управления в Банке;
- решение о согласии на совершение или о последующем одобрении крупной сделки в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Председатель Правления Банка:

- утверждение руководителя и штатного расписания службы управления рисками;
- утверждение внутренних документов Банка, за исключением документов, утверждаемых Общим собранием акционеров, Советом директоров и Правлением Банка.

Правление Банка:

- утверждение внутренних документов, определяющих правила и процедуры реализации созданной в Банке и группе Банка системы внутреннего контроля и системы управления рисками, за исключением документов, утверждение которых в соответствии с настоящим Уставом отнесено к компетенции Совета директоров или Председателя Правления Банка;
- принятие решений о классификации ссудной задолженности в более высокую категорию качества либо о признании качества обслуживания долга по ссудной задолженности хорошим в соответствии с требованиями законодательства и нормативных документов Банка России;
- принятие решений о классификации требований к контрагентам Банка в целях формирования резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности/резервов на возможные потери по прочим требованиям в соответствии с нормативными документами Банка России.

Комитет совета директоров по аудиту и рискам:

Количественный состав: 3 члена (на 31.12.2025).

Деятельность Комитета Совета директоров по аудиту и рискам основывается на Положении о Комитете Совета директоров по аудиту и рискам, в соответствии с которым количество членов Комитета не может быть менее 3 (трех) человек.

Персональный состав:

Ф. И. О.	Сведения о членстве в составе комитета
Председатель комитета	
Член 1	Избран решением Совета директоров (протокол от 19.07.2023 № 53). Переизбран решением Совета директоров (протокол от 08.08.2024 № 63)
Члены комитета	
Член 2	Избран решением Совета директоров (протокол от 20.12.2024 № 68)
Член 3	Избран решением Совета директоров (протокол от 08.08.2024 № 63)

Ревизионная комиссия:

Ревизионная комиссия является постоянно действующим органом Банка, который в соответствии с уставом избирается общим собранием акционеров для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Банка на срок до следующего годового общего собрания акционеров. Количественный состав Ревизионной комиссии составляет не более 5 (пяти) членов.

Порядок деятельности Ревизионной комиссии определяется законодательством Российской Федерации, уставом Банка и Положением о ревизионной комиссии, утвержденным решением единственного акционера 09.11.2018.

К компетенции ревизионной комиссии Банка, кроме вопросов, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом Банка, относятся:

осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Банка по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, по решению общего собрания акционеров, совета директоров или по требованию акционера (акционеров) Банка, владеющего в совокупности не менее чем 10 (десятью) процентами голосующих акций Банка;

проверка и анализ финансового состояния Банка, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;

подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Банка, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Банка;

проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой и бухгалтерской отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Банка;

проверка своевременности и правильности ведения расчетных операций с контрагентами, бюджетами всех уровней, а также расчетных операций по оплате труда, социальному страхованию, начислению и выплате дивидендов;

проверка законности хозяйственных операций, осуществляемых Банком по заключенным от его имени договорам и сделкам;

проверка эффективности использования активов и иных ресурсов Банка, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;

проверка выполнения предписаний ревизионной комиссии по устранению выявленных нарушений/недостатков и выполнения рекомендаций, отраженных в актах по результатам предыдущих проверок (ревизий);

проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых исполнительными органами и советом директоров, уставу Банка и решениям общего собрания акционеров;

разработка для совета директоров и правления рекомендаций по формированию бюджетов Банка и их корректировке;

решение иных вопросов, отнесенных к компетенции ревизионной комиссии законодательством, уставом и положением о ревизионной комиссии.

По требованию Ревизионной комиссии Банка лица, занимающие должности в органах управления Банка, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Банка. Ревизионная комиссия вправе привлекать к своей работе экспертов и консультантов, работа которых оплачивается за счет Банка.

Ревизионная комиссия Банка вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

Ревизионная комиссия

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Руководитель Службы внутреннего аудита

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Руководитель структурного подразделения по управлению рисками

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Соглашения или обязательства Эмитента или подконтрольных Эмитенту организаций, предусматривающие право участия работников Эмитента и работников подконтрольных Эмитенту организаций в его уставном капитале, отсутствуют.

Сведения о предоставлении или возможности предоставления работникам эмитента и работникам подконтрольных эмитенту организаций опционов Эмитента: отсутствуют.

Примечания к разделу 2.

Дополнительно эмитент сообщает о том, что между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 в составе информации, установленной пунктом 2.5, изменения не происходили.

Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента

3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного периода: 1.

В случае если в состав лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Эмитента, входят номинальные держатели акций Эмитента, дополнительно указывается общее количество номинальных держателей акций Эмитента с ненулевыми остатками на лицевых счетах: номинальные держатели акций эмитента отсутствуют.

Дополнительно раскрывается общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента, с указанием категорий (типов) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в последний имеющийся у эмитента список, и даты, на которую в таком списке указывались лица, имеющие право осуществлять права по акциям эмитента: на 31.12.2025 у Эмитента 1 акционер, в связи с чем списки лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников), не составляются. Все решения принимаются единственным акционером единолично.

Информация о количестве акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение, на дату окончания отчетного периода, отдельно по каждой категории (типу) акций: на дату окончания отчетного периода Эмитент не имеет на балансе собственных акций.

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: акции Эмитента не принадлежат подконтрольным организациям.

3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)

В случае участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличия специального права («золотой акции») указываются сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента и специальном праве («золотой акции»): Российская Федерация, субъекты Российской

Федерации или муниципальные образования не имеют долей участия в уставном капитале Эмитента или специального права («золотой акции»).

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

Сведения не указываются, так как акции эмитента не допущены к организованным торгам.

3.5. Крупные сделки эмитента

Сведения не указываются, так как акции эмитента не допущены к организованным торгам.

Примечания к разделу 3.

Дополнительно Эмитент сообщает о том, что между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 в составе информации, установленной пунктом 3.3, изменения не происходили.

Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах

4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

4.2.1. Информация о реализации проекта (проектов), для финансирования и (или) рефинансирования которого (которых) используются денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

В отношении проекта (проектов), для финансирования и (или) рефинансирования которого (которых) используются денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, указываются:

идентификационные признаки ценных бумаг:

Биржевые зеленые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии 001P-01, в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, регистрационный номер программы биржевых облигаций 4-02312-B-001P-02E от 09.12.2021. Регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4B02-01-02312-B-001P от 21.02.2023 (далее – «Зеленые облигации»).

цели и направления реализации проекта (проектов):

Все денежные средства, полученные от размещения Зеленых облигаций, были использованы Эмитентом на рефинансирование портфеля кредитов в рамках проектного финансирования, выданных застройщикам с целью реализации проекта строительства энергоэффективных жилых зданий с классами энергоэффективности не ниже «очень высокого»: А, А+ или А++. На момент проведения первоначальной верификации были отобраны кредиты, направленные на строительство 54 энергоэффективных жилых зданий с совокупным остатком ссудной задолженности 20 167,3 млн руб. За счет средств от размещения Зеленых облигаций Эмитентом были рефинансированы кредиты проектного финансирования, направленные на строительство 15 энергоэффективных жилых зданий с совокупным остатком ссудной задолженности 5 058,4 млн руб. (далее – Проект).

Целями Проекта являются эффективное потребление ресурсов, повышение энергоэффективности, сокращение выбросов парниковых газов, сохранность окружающей среды, что соответствует Принципам зеленых облигаций, Таксономии, Политике в области устойчивого развития, принятой на уровне акционера, к которой 10.08.2023 присоединился Эмитент, Политике ответственного финансирования и инвестирования, принятой на уровне акционера, к которой 12.08.2024 присоединился Эмитент, а также Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.10.2022 №3268-р, и Указу Президента № 309.

Проект направлен на энергоэффективное строительство, являющееся одним из основных направлений устойчивого (в том числе зеленого) развития Российской Федерации в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 14.07.2021

№1912-р «Об утверждении целей и основных направлений устойчивого (в том числе зеленого) развития Российской Федерации».

принципы, критерии и стандарты проектов, указанные в решении о выпуске облигаций, которым соответствует проект (проекты):

Постановление Правительства РФ от 21.09.2021 №1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития в Российской Федерации» (ранее и далее – «Таксономия»);

Принципы зеленых облигаций (Green Bond Principles), разработанные Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA) (ранее и далее – «Принципы зеленых облигаций»).

характеристики проекта (проектов), подтверждающие его (их) соответствие принципам, критериям и стандартам проектов, указанным в решении о выпуске облигаций:

На дату погашения облигаций проект соответствовал направлению 3.4³ «Строительство энергоэффективных зданий и сооружений» Таксономии и категории «Энергоэффективность» зеленых проектов Принципов зеленых облигаций.

Эмитент отмечает, что в направление 3.2.2 «Эффективное теплоснабжение и кондиционирование» Таксономии было упразднено⁴ в редакции от 11.03.2023 и заменено направлением 3.4 «Строительство энергоэффективных зданий и сооружений». Наличие у здания класса энергоэффективности не ниже «А» означает снижение потребления энергии на 40% и выше, что превышает критерий «снижение на 20% и выше», установленный направлением 3.2.2 в прежней редакции. Это подтверждается позицией методологического центра Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ»⁵.

Процесс отбора кредитов, выданных в рамках проектного финансирования жилищного строительства, на рефинансирование которых направлены денежные средства от размещения Зеленых облигаций, производился в соответствии с Концепцией зеленых облигаций АО «Банк ДОМ.РФ», утвержденной решением Правления АО «Банк ДОМ.РФ», протокол от 13.10.2022 №29/22 (далее – «Концепция зеленых облигаций»).

Концепция зеленых облигаций разработана Эмитентом в соответствии с Принципами зеленых облигаций и Таксономией и в 2024 году была заменена Концепцией инструментов финансирования устойчивого развития АО «Банк ДОМ.РФ», утвержденной решением Правления АО «Банк ДОМ.РФ» (протокол от 18.10.2024 №37/24) (далее – Концепция инструментов финансирования устойчивого развития) и разработанной Эмитентом в том числе в соответствии с Принципами зеленых облигаций и Таксономией.

Направления использования денежных средств от размещения Облигаций соответствуют категории «Финансирование проектов строительства энергоэффективных зданий» Концепции инструментов финансирования устойчивого развития.

Информация о классе энергоэффективности зданий, на строительство которых выданы кредиты проектного финансирования, указывается в пункте 9.2.24 проектной декларации, которая в обязательном порядке и в публичном доступе размещается в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф, далее – ЕИСЖС). Форма

³ Критерий соответствия для многоквартирных домов – класс энергоэффективности А (очень высокий), А+ (высочайший) и А++ (наивысший), определенные органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов

⁴ Постановление Правительства РФ от 11.03.2023 № 373 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 21 сентября 2021 г. № 1587»

⁵ Доступно по ссылке <https://veb.ru/ustojchivoe-razvitiye/zeljonoe-finansirovanie/metodologiya/>

проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации». Все поля проектной декларации являются обязательными для заполнения застройщиком.

качественные и количественные показатели, характеризующие положительный эффект от реализации проекта (проектов) на окружающую среду и (или) климат и (или) на развитие общественной жизни:

На момент проведения первоначальной верификации были отобраны кредиты, направленные на строительство 54 энергоэффективных жилых зданий с совокупным остатком ссудной задолженности 20 167,3 млн руб. За счет денежных средств от размещения Зеленых облигаций Эмитентом были рефинансированы кредиты проектного финансирования, направленные на строительство 15 энергоэффективных жилых зданий с совокупным остатком ссудной задолженности 5 058,4 млн руб. В настоящем отчете экологический эффект был пересчитан с учетом итогового пула зданий по данным на дату расчетов для Решения о выпуске.

Класс энергетической эффективности зданий	Количество жилых зданий, шт.	Общая жилая площадь всех зданий, кв. м	Остаток ссудной задолженности рефинансируемых кредитов проектного финансирования на 25.01.2023 г., тыс. руб.	Совокупная экономия энергетических ресурсов от базового уровня за год, кВт*ч	Совокупное сокращение выбросов в год, т CO ₂
A (очень высокий)	8	199 108	1 987 837	20 629 596	5 048
A+ (высочайший)	5	126 293	2 126 156	16 649 095	4 083
A++ (наивысший)	2	37 187	944 412	5 461 175	1 761
ИТОГО	15	362 588	5 058 405	42 739 866	10 892

Наиболее ранний кредитный договор, задолженность по которому была рефинансирована за счет выпуска Зеленых облигаций, был заключен 08.05.2020.

Строительство энергоэффективных жилых зданий позволяет снизить негативное воздействие на окружающую среду, способствует эффективному потреблению ресурсов, сокращению выбросов парниковых газов. Совокупная минимальная расчетная экономия энергетических ресурсов на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение, а также электроэнергии на общедомовые нужды составит минимум 40% в год по сравнению с минимальным базовым уровнем удельного годового расхода энергетических ресурсов в многоквартирном доме⁶. Это позволит сэкономить 42,7 млн кВт*ч и снизить выбросы на 10,9 тыс. т CO₂ за каждый год эксплуатации зданий⁷.

описание того, как эмитент планирует выявлять риски возникновения возможных негативных последствий для окружающей среды и социальной сферы, связанных с реализацией проекта (проектов), и управлять такими рисками:

⁶ Рассчитывается на основании Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»

⁷ Для расчета также использованы значения градусо-суток отопительного периода для регионов строительства зданий, приведенных в Приказе Минэкономразвития России от 15.07.2020 № 425 «Об утверждении методических рекомендаций по определению в сопоставимых условиях целевого уровня снижения государственными (муниципальными) учреждениями суммарного объема потребляемых ими дизельного и иного топлива, мазута, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, угля, а также объема потребляемой ими воды» и консервативных предположений по этажности строящихся зданий

Эмитент осуществляет мониторинг рисков возникновения негативных последствий для окружающей среды и социальной сферы в рамках российского законодательства. Порядок работы по проектированию и строительству зданий определяет Градостроительный кодекс Российской Федерации. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», застройщик при строительстве здания обязан раскрывать, среди прочего, результаты воздействия на окружающую среду и общество, сообщать обо всех фактах нарушения законодательства, выявленного уполномоченными органами исполнительной власти, в ходе регулярных проверок. Эмитент осуществляет проверку проектной документации, а также выезды на строительную площадку с целью контроля процесса строительства.

Управление вышеуказанными рисками проекта Эмитентом не осуществляется, поскольку Эмитент является кредитующей организацией.

описание того, как цели и направления использования денежных средств, полученных от размещения облигаций, соотносятся со стратегией эмитента по вопросам устойчивого развития (стратегией устойчивого развития) (если применимо):

Одним из приоритетов деятельности Эмитента в рамках реализации Политики в области устойчивого развития и Политики ответственного финансирования и инвестирования, принятыми на уровне акционера, к которому присоединился Эмитент, является снижение негативного влияния на окружающую среду и экологию. Эмитент признает важную роль банковской системы в зеленой трансформации экономики, включая строительную отрасль, и обращает внимание отрасли на актуальность зеленого и энергоэффективного жилищного строительства.

дата начала реализации проекта (каждого из проектов):

27.12.2021 – дата размещения в ЕИСЖС первой проектной декларации по жилому зданию в составе Проекта.

дата окончания реализации (каждого из проектов):

31.12.2025 – дата ввода в эксплуатацию последнего жилого здания в составе Проекта.

описание стадии, на которой находится реализация проекта (проектов) или указание на то, что реализация проекта (проектов) не начата, с установлением планируемого срока начала реализации проекта (проектов) и (или) условий, при выполнении которых будет начата реализация проекта (проектов):

На отчетную дату реализация Проекта завершена.

сведения о достижении качественных и количественных показателей, характеризующих положительный эффект от реализации проекта (проектов) на окружающую среду и (или) климат и (или) на развитие общественной жизни:

Расчетный положительный эффект от реализации Проекта на окружающую среду и (или) климат рассчитан для стадии эксплуатации жилых зданий и будет достигнут после ввода в эксплуатацию всех зданий в составе Проекта.

Сведения о качественных и количественных показателях, характеризующих положительный эффект от реализации Проекта на окружающую среду и (или) климат приведены выше в настоящем пункте.

4.2.2. Описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

Приводится описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций:

Политика по управлению денежными средствами у Эмитента отсутствует, так как выпуск Зеленых облигаций направлен на рефинансирование понесенных затрат и политика по управлению денежными средствами не требуется. Процедура управления денежными средствами, полученными от выпуска, раскрывается в решении о выпуске и Концепции инструментов финансирования устойчивого развития Эмитента.

Эмитент намерен поддерживать совокупный остаток ссудной задолженности по Проекту не меньше совокупной номинальной стоимости Зеленых облигаций, находящихся в обращении. В случае, если до погашения Зеленых облигаций общая номинальная стоимость выпуска превысит общий размер рефинансирования портфеля кредитов в рамках проектного финансирования, выданных застройщикам с целью реализации Проекта, а также при досрочном и полном погашении данных рефинансируемых кредитов и/или при переводе данных рефинансируемых кредитов в категорию проблемных, в том числе в случае, если здания, составляющие Проект, не будут достроены, все высвободившиеся средства будут направлены на рефинансирование иных кредитов в рамках проектного финансирования, выданных для целей строительства энергоэффективных жилых зданий с классами энергоэффективности не ниже «очень высокого»: А, А+ или А++, соответствующих Таксономии и Принципам зеленых облигаций, а также Концепции инструментов финансирования устойчивого развития Банка и решению о выпуске настоящих облигаций.

Эмитент не будет использовать денежные средства, полученные от размещения Зеленых облигаций, до их направления на указанные в п. 4.2 настоящего отчета цели, предусмотренные решением о выпуске, поскольку Проект уже профинансирован Эмитентом посредством выдачи портфеля кредитов в рамках проектного финансирования.

После достижения указанных целей Эмитент приложит все возможные усилия для того, чтобы высвободившиеся денежные средства были направлены на рефинансирование иных зеленых (в том числе энергоэффективных) проектов в жилищном строительстве. Временно свободные денежные средства размещаются в номинированные в российских рублях инструменты управления ликвидностью в соответствии с внутренними регламентами Эмитента.

4.2.3. Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

Приводится отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, в составе которого должны быть указаны следующие сведения:

информация об общем объеме денежных средств, полученных от размещения облигаций:

Зеленые облигации полностью размещены 21.02.2023 в количестве 5 000 000 (пять миллионов) штук по номинальной стоимости, равной 1 000 (одна тысяча) рублей за одну облигацию, что соответствует 100% номинальной стоимости облигаций. Объемом финансирования является цена размещения Зеленых облигаций, которая составила 5 000 000 000 (пять миллиардов) рублей.

в случае если в отчетном периоде (отчетном периоде, состоящем из 12 месяцев) эмитенту поступили денежные средства от размещения облигаций, - информация об объеме денежных средств, полученных от размещения таких облигаций в указанном отчетном периоде:

Не применимо.

информация об общем объеме и объеме в отчетном периоде (отчетном периоде, состоящем из 12 месяцев) использованных денежных средств и о распределении указанных денежных средств между проектами с указанием объемов денежных средств, направленных на финансирование (рефинансирование) каждого из проектов (в случае если денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, использованы для финансирования и (или) рефинансирования нескольких проектов):

Все денежные средства, полученные от размещения Зеленых облигаций, направлены исключительно на рефинансирование кредитов проектного финансирования, выданных Эмитентом на реализацию Проекта. Совокупный остаток ссудной задолженности по Проекту не меньше совокупной номинальной стоимости Зеленых облигаций, находящихся в обращении, таким образом свободные денежные средства у Эмитента отсутствуют. Все денежные средства были использованы для рефинансирования затрат на реализацию Проекта в 2023 году.

информация об объеме денежных средств, полученных от размещения, облигаций, которые временно не были направлены на финансирование и (или) рефинансирование проекта (проектов), и сведения об использовании таких денежных средств:

Не применимо, нераспределенные денежные средства отсутствуют.

сведения об оценке эмитентом соответствия расходов на финансирование и (или) рефинансирование проекта (проектов) в отчетном периоде (отчетном периоде, состоящем из 12 месяцев) графику планируемых расходов на финансирование и (или) рефинансирование проекта (проектов) (при наличии такого графика) или отклонения от него:

Не применимо, так как график планируемых расходов отсутствует.

сведения об оценке эмитентом соответствия использования денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, в отчетном периоде политике эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения таких облигаций, а в случае если проект (проекты) не определен (определены), - также политике по использованию денежных средств, полученных от размещения облигаций:

Не применимо, так как политика по управлению денежными средствами у Эмитента отсутствует.

сведения о верификаторе, подготовившем заключение (документ) о соответствии отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, принципам и стандартам финансовых инструментов, указанным в решении о выпуске облигаций:

Наименование: Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА» (АО «Эксперт РА») (далее – «Верификатор»).

Место нахождения: 109240, г. Москва, Николоямская ул., д. 13, стр. 2, эт/пом/ком 7/1/13.

результаты независимой внешней оценки верификатором соответствия отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, принципам и стандартам финансовых инструментов, указанным в решении о выпуске облигаций:

Независимая внешняя оценка верификатором соответствия отчета об использовании денежных средств не проводилась.

ссылка на заключение (документ) верификатора о соответствии отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций, принципам и стандартам финансовых инструментов, указанным в решении о выпуске облигаций, раскрытое (раскрытый) на странице в сети «Интернет»:

Независимая внешняя оценка верификатором соответствия отчета об использовании денежных средств не проводилась.

пояснения в отношении причин отсутствия заключения (документа) верификатора о соответствии отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций принципам и стандартам финансовых инструментов, указанным в решении о выпуске облигаций (в случае отсутствия указанного заключения (документа) верификатора):

Независимая внешняя оценка отчета об использовании денежных средств за 2025 год не проводилась, так как до даты подготовки отчета об использовании денежных средств Верификатор 18.02.2025 прекратил анализ на соответствие Зеленых облигаций Эмитента и проекта, рефинансируемого за счет средств от их размещения, Принципам зеленых облигаций и критериям зеленого финансового инструмента согласно Таксономии в связи с полным погашением выпуска. Дополнительно Эмитент сообщает, что 18.02.2025 Верификатор подтвердил соответствие Зеленых облигаций Эмитента и проекта, рефинансируемого за счет средств от их размещения, Принципам зеленых облигаций и критериям зеленого финансового инструмента согласно Таксономии.

4.2(1). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами инфраструктурных облигаций

Не применимо.

4.2(1).1. Информация о целевом использовании денежных средств, полученных от размещения инфраструктурных облигаций

Не применимо.

4.2(1).2. Информация о реализации инфраструктурного проекта

Не применимо.

4.2(2). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций, связанных с целями устойчивого развития

Не применимо.

4.2(2).1. Описание стратегии устойчивого развития эмитента

Не применимо.

4.2(2).2. Информация о текущем (фактическом) значении ключевого показателя (показателей) деятельности эмитента, связанного с достижением целей устойчивого развития

Не применимо.

4.2(3). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций климатического перехода

Не применимо.

4.2(3).1. Описание стратегии климатического перехода эмитента

Не применимо.

4.2(3).2. Информация о реализации стратегии климатического перехода эмитента

Не применимо.

4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением

Не применимо.

4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

Не применимо.

4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями

Не применимо.

4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Информация не указывается. Информация, предусмотренная данным пунктом, раскрывается эмитентами, акции которых допущены к организованным торгам.

4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

4.5.1 Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента

Информация о регистраторе эмитента:

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Регистраторское общество «СТАТУС»

Сокращенное фирменное наименование: АО «СТАТУС»

Место нахождения: г. Москва, ул. Новохохловская, д. 23, стр. 1 пом. 1

ИНН: 7707179242

ОГРН: 1027700003924

Информация о лицензии регистратора на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг:

Номер: № 10-000-1-00304

Дата выдачи: 12.03.2004

Срок действия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг: без ограничения срока действия

Наименование органа, выдавшего лицензию: ФКЦБ России

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента: 02.09.2014

Ссылка на соответствующую информацию, опубликованную эмитентом на странице в сети Интернет: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3196>.

4.5.2. Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента

В обращении находятся бездокументарные ценные бумаги кредитной организации - эмитента с централизованным учетом прав.

Сведения о депозитарии:

Полное фирменное наименование:	Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»
Сокращенное фирменное наименование:	НКО АО НРД
Место нахождения:	105066, г. Москва, ул. Спартаковская, дом 12
ИНН (если применимо):	7702165310
ОГРН (если применимо):	1027739132563

Информация о лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление деятельности депозитария на рынке ценных бумаг:

Номер:	045-12042-000100
Дата выдачи:	19 февраля 2009 г.
Срок действия:	Без ограничения срока действия
Орган, выдавший указанную лицензию:	ФСФР России

4.6. Информация об аудиторе эмитента

Информация в отношении аудитора (аудиторской организации, индивидуального аудитора) эмитента, который проводил проверку промежуточной отчетности эмитента, раскрытой эмитентом в отчетном периоде, и (или) который проводил проверку (обязательный аудит) годовой отчетности эмитента за последний заверченный отчетный год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»
ИНН: 7709383532
ОГРН: 1027739707203
Место нахождения: 115035, г. Москва, Садовническая набережная, дом 77, стр. 1

отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех
завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором
проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность	Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с МСФО
2023 год	2023 год, 3, 6, 9 месяцев 2023 года
2024 год	2024 год, 3, 6, 9 месяцев 2024 года
2025 год	2025 год, 3, 6, 9 месяцев 2025 года
2026 год	2026 год, 3, 6, 9 месяцев 2025 года

вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний завершенный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность):

бухгалтерская (финансовая) отчетность, подготовленная в соответствии с РПБУ за 2023, 2024, 2025 и за 2026 годы;

годовая консолидированная финансовая отчетность Эмитента в соответствии с МСФО за 2023, 2024, 2025 и за 2026 годы;

промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Эмитента (обзорная проверка): 3, 6, 9 месяцев 2023 года; 3, 6, 9 месяцев 2024 года, 3, 6, 9 месяцев 2025 года, 3, 6, 9 месяцев 2026 года.

сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

услуги по проведению обзорной проверки промежуточной обобщенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента и его дочерних организаций;

услуги по проведению обзорной проверки обобщенной промежуточной обобщенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента и его дочерних организаций за 6, 9, 12 месяцев 2023 года; 6, 9, 12 месяцев 2024 года; 6, 9, 12 месяцев 2025 года; 6, 9, 12 месяцев 2026 года;

услуги по проведению аудита отчета по балансовому счету учета безвозмездного вклада в имущество АО «Банк ДОМ.РФ» по состоянию на 31 июля 2023 года, подготовленного в соответствии с принципами учета, содержащимся в Положении Центрального банка Российской Федерации № 809-П «О плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения»;

услуги по проведению аудита отчета о прибыли подготовленного с целью включения прибыли текущего года на 1 июля 2025, на 1 октября 2025 года, на 1 апреля 2026 года, на 1 июля 2026 года, на 1 октября 2026 года в базовый капитал;

услуги по проведению проверки ключевых показателей в области устойчивого развития аудиторской организацией в соответствии с Международным стандартом заданий,

обеспечивающих уверенность (ISAE) 3000 (пересмотренный) «Задания, обеспечивающие уверенность, отличные от аудита и обзорной проверки финансовой информации прошедших периодов».

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора:

Сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы, определяемой в соответствии с Международным стандартом контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.01.2019 № 2н «О введении в действие международных стандартов аудита на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов Министерства финансов Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 31.01.2019 № 53639: указанные существенные интересы отсутствуют;

Наличие долей участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале эмитента: доли участия аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) в уставном капитале Эмитента отсутствуют.

Предоставление эмитентом заемных средств аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации): заемные средства аудитору (лицам, занимающим должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) Эмитентом не предоставлялись.

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: тесные деловые взаимоотношения (участие в продвижении продукции (услуг) Эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственные связи между аудитором (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) и Эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента) отсутствуют.

Сведения о лицах, занимающих должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации: лица, занимающие должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента, которые одновременно занимают должности в органах управления и (или) органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации, отсутствуют.

меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: сведения не приводятся, факторы отсутствуют;

фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору эмитента за последний заверченный отчетный год, с отдельным указанием размера вознаграждения,

выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:

фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) за 2025 год составляет 34,98 млн рублей, в том числе по договору проведения аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания отчетного периода составляет 34,32 млн рублей, за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг составляет 0,66 млн рублей;

фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудитору (аудиторской организации) за 2024 год составляет 33,70 млн рублей, в том числе по договору проведения аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности на дату окончания отчетного периода составляет 24,7 млн рублей, за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг составляет 8,98 млн рублей.

размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг:

В период действия договора на оказание услуг по проведению аудиторской проверки отчетности, отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.

В отношении аудитора эмитента, который проводил (будет проводить) проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного за последний заверченный отчетный год эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору, а если аудитор эмитента является членом объединения организаций, включенного в перечень российских сетей аудиторских организаций или перечень международных сетей аудиторских организаций, - также организациям, которые являются членами того же объединения организаций, членом которого является аудитор эмитента (входят с аудитором эмитента в одну сеть аудиторских организаций), с отдельным указанием размера вознаграждения, выплаченного за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг.

Описывается порядок выбора аудитора эмитента:

процедура конкурса, связанного с выбором аудитора эмитента, и его основные условия: процедура проведения конкурса, связанного с выбором аудитора Эмитента, не предусмотрена;

процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников, членов) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Устав Эмитента не предусматривает специальной процедуры выдвижения аудитора (аудиторской организации) для утверждения общим собранием акционеров Эмитента.

В соответствии с п.7.5.10 Устава Эмитента, утверждение аудиторской организации относится к компетенции общего собрания акционеров Эмитента.

В соответствии с решением единственного акционера Банка, ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» утверждено в качестве аудитора Эмитента для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности и

консолидированной финансовой отчетности Банка за 2023 год (Решение единственного акционера от 30.06.2023 №35/2023)

В соответствии с решением единственного акционера Банка, ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» утверждено в качестве аудитора Эмитента для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности Банка за 2024 год (Решение единственного акционера от 28.06.2024 №37/2024)

В соответствии с решением единственного акционера Банка, ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» утверждено в качестве аудитора Эмитента для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности и консолидированной финансовой отчетности Банка за 2025 год (Решение единственного акционера от 30.06.2025 №39/2025)

Примечания к разделу 4.

Дополнительно Эмитент сообщает о том, что между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 в составе информации, установленной пунктами 4.1, 4.3-4.5 отчета эмитента, изменения не происходили.

Дополнительно эмитент сообщает о том, что между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 в составе информации, установленной пунктом 4.6 отчета эмитента, произошли следующие изменения:

4.6. Информация об аудиторе эмитента

Информация в отношении аудитора (аудиторской организации, индивидуального аудитора) эмитента, который проводил проверку промежуточной отчетности эмитента, раскрытой эмитентом в отчетном периоде, и (или) который проводил (будет проводить) проверку (обязательный аудит) годовой отчетности эмитента за текущий и последний заверченный отчетный год.

Полное фирменное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 - Аудит» (до 13.01.2026 - Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги»).

Сокращенное фирменное наименование аудиторской организации: ООО «Б1 - Аудит» (до 13.01.2026 - ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»).

Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

Годовая консолидированная финансовая отчетность с заключением независимого аудитора Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» на 31 декабря 2025 года опубликована на странице в сети Интернет:

<https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=3196&type=4>.

5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» с аудиторским заключением независимого аудитора за 2025 год опубликована на странице в сети Интернет:

<https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=3196&type=3>.