

# ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

**Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»**

---

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

**КОД ЭМИТЕНТА: 00739-A**

(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

**125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10**

(адрес эмитента, содержащийся в едином государственном реестре юридических лиц)

**директор**

**Жаркова Ольга Александровна**

(должность, фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) контактного лица эмитента)

Контактное лицо  
эмитента

**(495) 775-4740**

(номер (номера) телефона контактного лица эмитента)

**mailbox@domrf.ru**

(адрес электронной почты контактного лица (если имеется))

Адрес страницы в сети  
«Интернет»

**<https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>**

(адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента)

**Управляющий директор  
по доверенности от 04.12.2023 № 3/233**

(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)

« 20 » марта 20 26 г.

(подпись)

**Н.Н. Романюк**

(И.О. Фамилия)



ПАО ДОМ.РФ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 55E4A100E8B392814AAA3BB6B75EE34E

Владелец: **Романюк Наталья Николаевна**

Действителен: с 05.02.2026 до 05.02.2027

# Оглавление

Оглавление .....	3
Введение .....	5
Раздел 1. Управленческий отчет эмитента .....	6
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности .....	6
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли .....	10
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента .....	17
1.4. Основные финансовые показатели эмитента .....	21
1.4.1. Эмитенты, за исключением кредитных организаций, составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), приводят следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на ее основе: .....	22
Эмитент является некредитной финансовой организацией и приводит финансовые показатели, которые наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансовые результаты деятельности группы эмитента, с указанием методики расчета таких финансовых показателей, в п. 1.4.4. ....	22
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 .....	22
1.4.3. Эмитенты, являющиеся кредитными организациями, приводят следующие основные финансовые показатели .....	22
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) .....	22
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 .....	27
1.7.1. Сведения об основных кредиторах эмитента .....	27
1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения .....	28
1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента .....	29
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента .....	30
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента .....	30
1.9.1. Отраслевые риски .....	32
1.9.2. Страновые и региональные риски .....	32
1.9.3. Финансовые риски .....	39
1.9.4. Правовые риски .....	44
1.9.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) .....	48
1.9.6. Стратегический риск .....	49
1.9.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	50
1.9.8. Риск информационной безопасности .....	51
1.9.9. Экологический риск .....	51
1.9.10. Природно-климатический риск .....	52
1.9.11. Риски кредитных организаций .....	52
1.9.12. Иные риски, которые являются существенными для эмитента (группы эмитента) .....	52
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 .....	54
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	54
2.1.1. Информация о составе совета директоров (наблюдательного совета) эмитента .....	54

2.1.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента .....	54
2.1.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента.....	54
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 .....	54
2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита.....	56
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита.....	63
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента .....	63
Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента.....	64
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента.....	64
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 .....	64
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции») .....	65
3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность.....	65
3.5. Крупные сделки эмитента.....	65
Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах .....	66
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	66
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций .....	66
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.....	66
4.2.2. Описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций .....	66
4.2.3. Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций.....	66
4.2(1). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами инфраструктурных облигаций.....	66
4.2(2). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций, связанных с целями устойчивого развития.....	66
4.2(3). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций климатического перехода .....	66
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением .....	67
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием.....	70
4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями .....	70
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	70
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	71
4.5.1 Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента ...	71
4.5.2. Сведения о депозитарии, осуществляющем централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента .....	72
4.6. Информация об аудиторе эмитента.....	72
Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	77
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента .....	77
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность .....	77

## Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – отчет эмитента):

- в отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг;
- ценные бумаги эмитента допущены к организованным торгам на бирже.

В отчете эмитента термины «эмитент», ДОМ.РФ, Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ и «Общество» относятся к Публичному акционерному обществу «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 (с указанием, прошла ли такая отчетность аудит (аудиторскую проверку):** консолидированная финансовая отчетность эмитента (консолидированная финансовая отчетность с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 года).

Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента отражает его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) определяется как группа (далее - группа эмитента).

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.

## Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

### 1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

#### Краткая информация об эмитенте:

<b>Полное фирменное наименование эмитента</b>	
на русском языке	Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»
на английском языке	Public joint-stock company «DOM.RF»
<b>Сокращенное фирменное наименование эмитента</b>	
на русском языке	ПАО ДОМ.РФ
на английском языке	PJSC DOM.RF
<b>Место нахождения</b>	Российская Федерация, г. Москва
<b>Адрес</b>	125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10
<b>Сведения о способе создания эмитента</b>	эмитент создан путем учреждения на основании решения учредителя от 29.11.1996 № 1 в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию» в целях реализации федеральной целевой программы «Свой дом» и привлечения внебюджетных финансовых средств для предоставления населению долгосрочных ипотечных кредитов на улучшение жилищных условий.
<b>Дата создания</b>	
Дата регистрации до 1 июля 2002 года	05.09.1997
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1027700262270 30.09.2002
<b>Сведения о случаях изменения наименования и реорганизации эмитента, если такие случаи имели место в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента</b>	<p>Случаи изменения наименования:</p> <p>За периоды 2023, 2024 г. отсутствовали.</p> <p>Полное фирменное наименование Акционерное общество «ДОМ.РФ» изменено на Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (дата государственной регистрации изменения – 02.09.2025). Решением единственного акционера эмитента от 30.06.2025 № 218/83 утвержден Устав Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (редакция 13), 02.09.2025 в ЕГРЮЛ внесены сведения о фирменном наименовании эмитента, содержащем указание на то, что эмитент является публичным акционерным обществом.</p> <p>Случаи реорганизации эмитента за периоды 2023, 2024, 2025 г. отсутствовали.</p>

<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1027700262270
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7729355614
<b>Основной вид хозяйственной деятельности эмитента (ОКВЭД)</b>	64.99 (предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки)

**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:**

Эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения раскрываются в отношении группы эмитента. Эмитент является контролирующим лицом хозяйственных обществ (группа эмитента). Общее количество хозяйственных обществ, составляющих группу эмитента и созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации – 16. Личным законом всех обществ, входящих в группу эмитента, является российское право.

По состоянию на 31.12.2025 в группу также включено ассоциированное предприятие с долей владения 45%.

В соответствии с уставом эмитент является коммерческой организацией, осуществляющей деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Эмитент является единым институтом развития в жилищной сфере, выполняет цели, задачи и осуществляет функции, предусмотренные Федеральным законом от 13.07.2015 № 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).

Согласно ч. 3 ст. 2 Закона № 225-ФЗ основными задачами эмитента являются:

1) содействие развитию территорий общего пользования, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, территорий городских населенных пунктов, городских поселений и городских округов, городов федерального значения для удовлетворения социально-бытовых потребностей граждан, в том числе проживающих на соответствующей территории (далее - городская среда), содействие развитию жилищного строительства (включая строительство стандартного жилья, наемных домов, индивидуальное жилищное строительство), в том числе с использованием механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

2) содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;

3) содействие реализации мер государственной поддержки в целях улучшения жилищных условий граждан, мер государственной поддержки лиц, осуществляющих жилищное строительство и (или) строительство объектов инфраструктуры, и определению единых подходов к решению вопросов при реализации указанных мер, за исключением мер поддержки, направленных на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

4) содействие комплексному развитию территории и повышению качества городской среды, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;

5) содействие развитию рынка найма (аренды) гражданами (юридическими лицами) помещений, предназначенных для проживания;

6) снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;

7) мониторинг в сфере жилищного строительства;

8) содействие реализации проектов, связанных с обеспечением благоприятной окружающей среды, повышением энергетической эффективности, реализацией социально ориентированных проектов и иными направлениями устойчивого развития Российской Федерации, определенными законодательством Российской Федерации;

9) содействие привлечению внебюджетного финансирования в целях развития жилищного строительства, создания объектов инженерной, социальной, дорожно-транспортной, энергетической и иной инфраструктур для удовлетворения социально-бытовых потребностей граждан, в том числе путем размещения облигаций;

10) содействие осуществлению структурных преобразований в российской экономике, в том числе посредством финансирования направленных на применение преимущественно отечественной продукции и обеспечение технологического суверенитета проектов в сфере жилищного строительства, создания объектов инженерной, социальной, дорожно-транспортной, энергетической, туристской и иной инфраструктур, иного развития территорий для достижения целей, предусмотренных ч. 2 ст. 3 Закона № 225-ФЗ.

Основными направлениями деятельности эмитента являются:

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

В целях управления группой эмитента выделяются шесть отчетных сегментов и категория «Прочие сегменты», а также блок «Межсегментные операции»:

Корпоративный бизнес	Деятельность компании группы, являющейся кредитной организацией в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием односторонних ипотечных ценных бумаг с поручительством ПАО ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией группы, в том числе выкуп дефолтных зкладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.



Арендное жилье	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе двух ЗПИФ, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и (или) апартментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья на Дальнем Востоке и в Арктической зоне Российской Федерации.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Ипотека и розничный бизнес	Выкуп залладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости группы эмитента, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании группы, являющейся кредитной организацией: 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.
Финансовые рынки	Операции на финансовых рынках; управление валютным риском; управление портфелем ценных бумаг; предоставление клиентам компании группы, являющейся кредитной организацией инструментов управления процентным и валютным риском; брокерское обслуживание.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность компаний группы, в том числе для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов.
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами группы эмитента, исключаемые в рамках консолидации.

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

**В случае если федеральными законами для определенной категории (группы) инвесторов, в том числе для иностранных инвесторов (группы лиц, определяемой в соответствии 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:**

Эмитент является стратегическим акционерным обществом в соответствии с Указом Президента РФ от 04.08.2004 № 1009 «Об утверждении Перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ».

В связи с этим на совершение с акциями ДОМ.РФ, принадлежащими недружественным иностранным лицам<sup>1</sup> сделок (операций), влекущих за собой прямо и (или) косвенно установление, изменение, прекращение или обременение прав владения, пользования и (или) распоряжения соответствующими акциями, распространяются ограничения, указанные в подпункте «а» пункта 2 Указа Президента Российской Федерации от 05.08.2022 № 520 «О применении специальных экономических мер в финансовой и топливно-энергетической сферах в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций».

Две компании группы эмитента осуществляют подлежащую лицензированию деятельность, которая в соответствии с Федеральным законом от 29.04.2008 № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» является деятельностью, имеющей стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства. Иностранные инвесторы в определенных случаях при приобретении обыкновенных акций эмитента должны соблюдать требования и ограничения, предусмотренные указанным федеральным законом для приобретения прав косвенного контроля в отношении хозяйственных обществ, имеющих стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства.

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

**Иная информация, которая, по мнению эмитента, является существенной для получения заинтересованными лицами общего представления об эмитенте и его финансово-хозяйственной деятельности:** отсутствует.

## **1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли**

**Общая характеристика отрасли, в которой осуществляют деятельность организации группы эмитента:**

В соответствии с ч. 2 ст. 2 Закона № 225-ФЗ эмитент как единый институт развития в жилищной сфере осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Для достижения предусмотренных Законом № 225-ФЗ целей и решения задач эмитент управляет организациями единого института развития в жилищной сфере, является оператором федеральных программ льготной ипотеки и других программ помощи гражданам, разрабатывает и реализует меры, направленные на снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг, развивает механизм финансирования региональной инфраструктуры с помощью облигаций, создает, осуществляет эксплуатацию и модернизацию единой информационно-коммуникационной системы жилищного строительства, формирует и предоставляет аналитическую информацию.

Деятельность группы эмитента направлена на достижение национальных целей развития, целевых показателей и задач, предусмотренных Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» (далее - Указ № 309):

- «Реализация потенциала каждого человека, развитие его талантов, воспитание патриотичной и социально ответственной личности»;
- «Комфортная и безопасная среда для жизни»;
- «Устойчивая и динамичная экономика»;
- «Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы».

---

<sup>1</sup> Недружественные иностранные лица – иностранные лица, связанные с иностранными государствами, которые совершают в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и лица, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц.

Для достижения поставленных целей группа ДОМ.РФ эффективно решает задачи по многостороннему развитию жилищной сферы и повышению доступности жилья путем поддержки спроса и стимулирования предложения в жилищной сфере.

В соответствии с заявленными показателями совокупный ввод в эксплуатацию жилья к 2030 году должен составить около 1 млрд кв. метров. Для обеспечения таких объемов строительства потребуются значительный объем инвестиций в создание необходимой инфраструктуры.

В 2025 году показатели жилищного строительства почти не уступали результатам 2024 года: введено в эксплуатацию 108,1 млн кв. м жилья. Сектор многоквартирных домов (МКД) показал небольшое снижение (-2,0%), при этом общий объем ввода поддержан за счет рекордного уровня индивидуального жилищного строительства (63,5 млн кв. м, +2,0% к 2024 году).

Низкая обеспеченность жилой площадью определяет высокую потребность в новом строительстве. Как показывают исследования, проведенные в сентябре 2025 года совместно ПАО ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ, 26,4 млн российских семей хотели бы улучшить свои жилищные условия (43% всех семей).

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

#### Банковский сектор

Несмотря на снижения ключевой ставки с июня, денежно-кредитные условия оставались жесткими, что привело к снижению кредитной активности в 2025 году. Снижению темпов роста задолженности по корпоративным кредитам до 11,6%<sup>2</sup> (18,7% за 2024 год) наряду с высокими рыночными ставками способствовало замедление экономики и инфляции, а также частичный переток спроса на долговые финансовые рынки. Розничные кредиты выросли на 5,9% (+14,3% за 2024 год) за счет ипотеки (+8,9% за 2025 год с учетом секьюритизации) и автокредитования (+17,5%), тогда как необеспеченные кредиты сократились на 4,6%, в том числе за счет регуляторных ограничений. Доля ипотеки в общем объеме кредитов населению на балансах банков превысила 56% на 31.12.2025. Долговая нагрузка населения постепенно снижалась в условиях опережающего роста доходов по сравнению с динамикой задолженности по розничным кредитам: реальные располагаемые денежные доходы населения в 2025 году выросли на 7,4%.

На фоне высоких процентных ставок склонность населения к сбережению оставалась высокой. Рост средств населения замедлился по сравнению с предыдущим годом, но оставался на высоком уровне (+16,2% по сравнению с +27,7% в 2024 году), в том числе за счет капитализации процентов. Темп роста корпоративных средств замедлился до 7,7% на фоне сокращения доходов экспортеров (+12,9% по итогам 2024 года).

За 2025 год банки заработали 3,5 трлн рублей (3,8 трлн рублей за 2024 год), доходность на капитал ROE снизилась до 18,2% (23,0%). 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% на 31.12.2025.

#### Рынок ипотечного кредитования

В I полугодии 2025 года выдача ипотеки в годовом сопоставлении 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%).

---

<sup>2</sup> Данные по банковскому сектору приводятся с поправкой на валютную переоценку.

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 договорам долевого участия (далее - ДДУ) в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за 2025 год превысил показатель 2024 года: 25,7 млн кв. м (+2%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорились 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 свыше 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.

#### 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 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 года благодаря снижению ключевой ставки. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию счетами эскроу составил 69% на 31.12.2025.

#### Рынок аренды

Высокие ставки по рыночной ипотеке в совокупности с выходом на рынок квартир, приобретенных в период ажиотажного спроса, привели к оживлению на рынке аренды в 2025 году. Собственники, видя сжатие спроса на вторичном рынке недвижимости, наращивали активность по сдаче жилья в аренду. Большой объем нового предложения и снижение доступности рыночной ипотеки привели к росту спроса на арендное жилье.

На 31.12.2025 число активных объявлений о сдаче квартир достигло 95 тыс. – объем предложения увеличился на 17% за 2025 год (82 тыс. объявлений 31.12.2024) и удвоился за последние два года (44 тыс. на 31.12.2023). В 2025 году предложение аренды жилья в России росло за счет квартир всех типов комнатности, однако сильнее всего увеличилось количество объявлений о сдаче студий (+38% за год до 13 тыс.) и однокомнатных квартир (+19% до 37 тыс.). В результате доля малогабаритных квартир по итогам 2025 года превысила половину всего предложения аренды жилья (53% от всех объявлений против 50% в 2024 году, 45-46% в 2022-2023 гг.).

Стоимость покупки недвижимости, в основном, растет быстрее цены аренды. Например, в 2024-2025 годах в целом по России цены на первичном рынке жилья, по данным индекса цен ДОМ.РФ, росли

на 9-10% ежегодно, тогда как средняя стоимость аренды жилья за месяц, по данным ЦИАН, даже дешеvela на 4-5% ежегодно. Это делает аренду более доступной альтернативой приобретению своего жилья, особенно в условиях высоких рыночных ставок. По данным опроса российских семей, проведенном ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ в 2025 году, в ближайшие 5 лет до 7,3 млн семей могут арендовать жилье на рыночных условиях: из них 5,8 млн семей уже живут в арендном жилье, а 1,5 млн семей хотят улучшить жилищные условия и готовы рассмотреть аренду.

#### Рынок ипотечных ценных бумаг

В 2025 году долговые финансовые рынки сохранили уверенную динамику. Объем выпусков корпоративных облигаций, включая структурные продукты и секьюритизацию, составил рекордные 9,5 трлн рублей (+17,5% к 2024 году). В результате объем рынка корпоративных облигаций по непогашенному номиналу вырос на 13,1% до 33,3 трлн рублей.

Несмотря на высокие рыночные процентные ставки, банки сохраняли высокий интерес к рынку ипотечной секьюритизации, который сформирован преимущественно ипотечными облигациями с поручительством ПАО ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ). В 2025 году достигнут рекордный показатель по объему размещений ИЦБ ДОМ.РФ – 11 выпусков на 670 млрд рублей (98,5% номинальной стоимости всех выпусков ипотечных ценных бумаг), а компания группы эмитента вновь стала второй по объему выпуска корпоративных облигаций в стране (по итогам 2024 года – третий, 2023 года – второй).

В 2025 году рынок ИЦБ ДОМ.РФ рос быстрее ипотечного портфеля. В результате доля секьюритизированных через ПАО ДОМ.РФ ипотечных кредитов по итогам года выросла до 8,8% всей задолженности по ипотеке (против 7,9% на конец 2024 года и 7,4% на конец 2023 года), причем у отдельных банков-оригинаторов эта доля была намного выше. В выпуске ипотечных облигаций ДОМ.РФ участвуют все основные ипотечные банки Российской Федерации, на которые приходится почти 90% рынка ипотеки. Благодаря уникальному регуляторному режиму, развитой инфраструктуре и широким возможностям привлечения ликвидности ипотечная секьюритизация на платформе ПАО ДОМ.РФ становится для банков все более значимым инструментом улучшения нормативов, управления ликвидностью и рисками ипотечного кредитования для поддержания новых выдач.

В 2025 году объем сделок РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ (без учета РЕПО с ЦК с КСЧ) составил 11,0 трлн руб. Высокой активности рынка способствовало расширение корзины бумаг, доступных для проведения сделок РЕПО, а также введение нового норматива краткосрочной ликвидности (ННКЛ), по которому с 01.10.2025 банки могут включать в состав высоколиквидных активов (ВЛА) не более 30% выпуска ценных бумаг, размещенного после 31.12.2024.

По итогам 2025 года в обращении находилось 80 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на 2,1 трлн руб. – 99,3% рынка ипотечных ценных бумаг, 6,4% рынка корпоративных облигаций (+0,4 п.п.). С момента запуска механизма секьюритизации на платформе ПАО ДОМ.РФ в 2016 году состоялось 83 выпуска на сумму 3,6 трлн рублей.

#### 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 на финансовом рынке, макроэкономике, в строительном секторе и в секторе потребления:

- общие экономические условия;
- условия предоставления ипотечных кредитов (в том числе 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, межгосударственных объединений и образований, а также иные меры государственной политики,

направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Реализация негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшение ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижение реальных располагаемых доходов населения, рост безработицы могут повлиять на будущие результаты деятельности группы эмитента.

Вероятность возникновения таких факторов эмитент оценивает, как низкую.

#### Общие экономические условия

В 2025 году санкционное давление продолжило оказывать сдерживающее влияние на внешнюю торговлю России. Тем не менее курс рубля укрепился в среднем на 10,8% до 83,4 рублей / доллар США на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики. Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%).

В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году).

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). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения.

#### Условия предоставления ипотечных кредитов

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в 2025 году сохранялась низкой (6,2%, на уровне 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 10,3% (-1,2 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (21% на конец 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

#### Состояние рынка труда, уровень и динамика доходов населения

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.

#### Цены на жилье и их динамика

По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 году номинальные цены на первичном 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: на фоне активизации спроса 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 (с учетом инфляции 5,6%) строящееся жилье подорожало на 4,3%.

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

Выступая партнером государства при реализации ключевых инициатив в области жилищной политики, ПАО ДОМ.РФ присутствует в сегментах с ограниченным числом рыночных участников (ипотечные ценные бумаги, институциональная аренда жилья, инфраструктурное строительство, восстановление памятников культурного наследия, вовлечение в хозяйственный оборот неэффективно используемых земель). Вместе с тем группа занимает лидирующие позиции на конкурентных рынках проектного финансирования и ипотечного кредитования.

Компания группы стабильно входит в ТОП-4 на рынке ипотечного кредитования. В 2025 году компания группы предоставила 26 тысяч ипотечных кредитов на 170 млрд руб. Являясь уполномоченным банком в сфере жилищного строительства входит в ТОП-3 кредиторов на рынке проектного финансирования.

По количеству застройщиков-партнеров, по объему средств на счетах эскроу (989 млрд рублей) и по объему портфеля (1,9 трлн рублей). Общая площадь многоквартирных домов, профинансированных группой эмитента, превысила 87,8 млн кв. м, а более 17 млн кв. м. жилья было введено в эксплуатацию. Объем открытых кредитных линий застройщикам по итогам года составил 7,6 трлн рублей.

Группа эмитента развивает цивилизованный рынок аренды, создавая пилотные проекты – дома с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, где квартиры предлагаются с качественной отделкой, мебелью и бытовой техникой. Учитывая преимущества институционального арендного жилья, в дальнейшем удельный вес данного сегмента рынка будет расти. Активизации рынка доступного арендного жилья могла бы способствовать готовность региональных властей софинансировать ставки для семей и отдельных категорий граждан, которые не имеют возможности приобрести в собственность жилье.

Рынок ипотечной секьюритизации России сегодня сформирован преимущественно однотраншевыми ипотечными облигациями с поручительством ДОМ.РФ (99,3% рынка на 31.12.2025), которые представляют собой самостоятельный класс активов с широкой базой инвесторов, развитой торговой и биржевой инфраструктурой, глубоким рынком РЕПО и уникальным регуляторным режимом. Высокое качество и стандартная структура облигаций, выстроенная ДОМ.РФ инфраструктура для выпуска ИЦБ ДОМ.РФ, их сервисного сопровождения и обращения на рынке делают ИЦБ ДОМ.РФ доминирующим инструментом для секьюритизации ипотеки в России. Все выпуски ИЦБ ДОМ.РФ включены в Первый котировальный список ПАО Московская Биржи, в Ломбардный список Банка России входят 76 выпусков ИЦБ 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. На дату окончания отчетного периода подтверждены, присвоенные эмитенту, кредитные рейтинги: Агентство АКРА на уровне AAA(RU), прогноз «Стабильный»; Агентство «Эксперт РА» подтвердило кредитные рейтинги на уровне ruAAA, прогноз «Стабильный» и 13.08.2025 повысило ESG-рейтинг до уровня ESG-AA+, что означает очень высокий уровень соблюдения эмитентом интересов в области устойчивого развития при принятии ключевых решений, прогноз по рейтингу – «Позитивный».

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

- участие в реализации программ с господдержкой;
- финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах Российской Федерации;
- стандартизация и автоматизация действующих процессов.

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

Выполняя уникальные функции в статусе института развития, ДОМ.РФ присутствует в сегментах с ограниченным числом рыночных участников. Вместе с тем, ДОМ.РФ занимает лидирующие позиции на конкурентных рынках проектного финансирования и ипотечного кредитования.

В связи с тем, что на рынках институциональной аренды жилья, ипотечных ценных бумаг и по направлениям предоставления земельных участков и развития механизма облигаций для финансирования инфраструктуры ДОМ.РФ выступает в роли института развития, конкуренты на данных рынках отсутствуют.

В рамках ипотечных программ и проектного финансирования основную конкуренцию группе составляют крупные банки. По объему выданных ипотечных кредитов группа входит в топ-4 в России.

По данным Банка России, требованиям, предъявляемым для работы с застройщиками, по состоянию на 01.12.2025 соответствовало 64 кредитные организации<sup>3</sup>. Фактически деятельность по проектному финансированию застройщиков осуществляли 30 банков. Группа входит в топ-3 по объему финансирования строительства жилья с применением механизма привлечения средств через счета эскроу.

### **Устойчивое развитие**

Деятельность в области устойчивого развития интегрирована во все направления деятельности ПАО ДОМ.РФ. В 2025 году наблюдался прогресс во всех аспектах деятельности по устойчивому развитию: экологии, социальном развитии и корпоративном управлении. В 2025 году рейтинговое агентство «Эксперт РА» повысило ESG-рейтинг ПАО ДОМ.РФ до уровня ESG-AA+, что соответствует очень высокому уровню реализации и планирования практик в области устойчивого развития. Прогноз по рейтингу – позитивный.

#### **Экологический аспект**

ДОМ.РФ последовательно развивает систему «зеленой» стандартизации как основу масштабирования устойчивых решений в жилищном девелопменте. В России приняты национальные «зелёные» стандарты для многоквартирных домов (ГОСТ Р 70346–2022) и индивидуального жилищного строительства (ГОСТ Р 71392–2024), закрепляющие единые требования к энергоэффективности, экологической ответственности и качеству жилой среды. В 2025 году работа была расширена на международный уровень: на основе разработанных национальных стандартов ДОМ.РФ инициировал разработку межгосударственного стандарта «зеленого» строительства для стран ЕАЭС и СНГ, направленного на сближение требований к устойчивому жилищному строительству и формирование единых подходов в евразийском пространстве.

В октябре 2023 года ДОМ.РФ запустило программу финансирования застройщиков в 39 регионах, а в мае 2024 года масштабировало ее на 61 субъект страны. Программа предусматривает возможность дополнительного субсидирования «зеленого» строительства в размере до 2% при соответствии проектов установленным «зеленым» критериям. По итогам реализации первой в России программы поддержки «зеленого» и энергоэффективного жилищного строительства в 2025 году поддержано 428 проектов общей площадью 6,7 млн кв. м, включая 54 «зеленых» проекта совокупной площадью 1,31 млн кв. м.

Также ДОМ.РФ выступил методологом методики «Клевер» комплексной оценки многоквартирных жилых домов, которая позволяет подтверждать соответствие принципам экологичного строительства и социальной устойчивости.

В рамках углеродного рынка ДОМ.РФ выступил агентом для участника Сахалинского эксперимента по сокращению выбросов парниковых газов, оказав содействие в проведении сделки по приобретению 8 400 углеродных единиц. Это позволило региональной регулируемой организации соблюсти выделенные Сахалинской областью квоты по выбросам парниковых газов. Сделка являлась крупнейшей по объему углеродных единиц, приобретенных для погашения превышения квот в рамках Сахалинского эксперимента, на момент ее совершения.

#### **Социальный аспект**

В 2025 году более 718 тыс. семей воспользовались мерами поддержки, которые реализует ДОМ.РФ.

Компания группы в 2025 году разместила два выпуска облигаций дочерней организации группы, прошедших верификацию на соответствие принципам социальных облигаций ISMA. Общий объем выпусков составил 45 млрд руб. и направлен на финансирование строительства инфраструктуры и льготного лизинга коммунальной и дорожно-строительной техники, а также сельскохозяйственной техники и оборудования. На Группу ДОМ.РФ приходится 47% всех выпусков социальных облигаций в стране.

<sup>3</sup> <https://www.cbr.ru/vfs/credit/fzlist/fz697list-20240101.xlsx>



На информационно-сервисном портале [спроси.дом.рф](https://спроси.дом.рф) было проведено более 45 млн бесплатных консультаций по вопросам жилищного строительства, ипотечного кредитования и ЖКХ. На ежемесячной основе порталом пользуется более 2 млн человек.

#### Управленческий аспект

В 2025 году подготовлен отчет об устойчивом развитии за 2024 год, который был включен в состав годового отчета ПАО ДОМ.РФ. Дополнительно, отчет об устойчивом развитии прошел общественное заверение и независимое заверение ряда показателей.

Проведен аудит нефинансовых показателей на 31.12.2025, доля зеленых активов группы составила 11%, (682 млрд рублей), доля социальных активов составила 10% (632 млрд рублей), доля ESG-активов (зеленых и социальных одновременно) составила 5% (331 млрд рублей).

Деятельность группы эмитента в области устойчивого развития в 2025 году была высоко оценена профессиональным сообществом.

ДОМ.РФ и дочерние организации стали лауреатами различных наград и рейтингов, среди которых:

- I-й уровень среди финансовых компаний ESG-индекса РБК и НКР;
- Группа «А» индексов «Вектор устойчивого развития» и «Ответственность и открытость»;
- «платина» рейтинга лучших работодателей по версии Forbes;
- 3 награды международного конкурса «Зеленая Евразия»:
  - 1-е место в номинации «Образование и кадры в сфере климата»;
  - 2-е место в номинации «Климатически нейтральные транспортные системы и решения»;
  - 2-е место в номинации «Климатический мониторинг и управление климатически активными веществами»;
- национальная премия «Лидеры ответственного бизнеса» за лучшую программу по развитию ответственного инвестирования;
- победитель премии «Дело в людях: пространство устойчивых решений» в номинации «Выстраивание отношений с партнерами и клиентами».

Образовательному проекту ДОМ.РФ в рамках национальной премии «Наш вклад» присвоен статус федерального социального проекта, а организации присвоен статус «Партнер национальных проектов России».

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

### 1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

Эмитент является материнской компанией для хозяйственных обществ, входящих в группу эмитента. Сведения, указанные в отношении эмитента, также связаны с группой эмитента.

Деятельность эмитента направлена на выполнение определенных Законом № 225-ФЗ задач и функций.

ДОМ.РФ выступает агентом Российской Федерации и оператором федеральных и региональных программ государственной поддержки. В 2025 году льготная ипотека помогла решить жилищный вопрос более 609 тыс. российских семей, еще более 108 тыс. многодетных заемщиков получили компенсации до 450 тыс. руб. на погашение ипотеки. В 2025 году продолжилось субсидирование ставок по ранее включенным в программу поддержки кредитам, выданным до 31.05.2022 на финансирование низкомаржинальных проектов жилищного строительства. По итогам 2025 года сумма возмещения недополученных доходов, списанная с лицевых счетов кредиторов, открытых в Федеральном казначействе России, за период реализации программы (с учетом расчетного периода июнь 2025 г.) составила 4,89 млрд рублей.

В рамках поддержки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей компания группы участвует в реализации 18 государственных программ – 1 870 заёмщиков получили господдержку.

Это позволило в условиях повышенной ключевой ставки Банка России обеспечить достижение следующих результатов:

- более 2,5 млн кв. м строящегося жилья поддержано в рамках кластерной программы льготного кредитования для застройщиков, реализующих проекты в отдельных регионах Российской Федерации с недостаточным уровнем предложения жилья, его низкой доступностью для населения, а также слабыми показателями, характеризующими развитие жилищного строительства;
- свыше 500 тыс. кв. м ИЖС профинансировано по программе льготного кредитования подрядчиков, реализующих проекты ИЖС по договорам подряда с расчетами через счета эскроу.
- более 400 тыс. кв. м жилого строительства поддержано в рамках льготного кредитования застройщиков, реализующих проекты на территориях малых городов с населением до 100 тыс. человек, а также в сельской местности;
- инвестиционных проектов отрасли туризма обеспечены льготным финансированием.

Активы группы эмитента по итогу 2025 года превысили отметку в 6,4 трлн руб., увеличившись за год на 15,4%. Компания группы эмитента за 2025 год выдала 26,0 тыс. ипотечных кредитов (-27% к значению на 31.12.2024) на сумму 170 млрд руб. (-20% к значению на 31.12.2024). Решая стратегическую для страны задачу по улучшению жилищных условий граждан, начиная с 2021 года объем ввода в эксплуатацию многоквартирного жилья с участием инструментов института развития достиг 39,2 млн кв.м, объем портфеля индивидуального жилья, профинансированного эмитентом – 3,2 млн кв. м. Градпотенциал реализованных федеральных земельных участков составил 16,2 млн кв. м. В целях привлечения средств для строительства жилой инфраструктуры компанией группы выпущены облигации в объеме 165 млрд рублей с момента запуска механизма в 2021 году, а портфель одобренных проектов составляет 200 млрд рублей по состоянию на конец года, реализуемых на территории 29 субъектов Российской Федерации. В 2025 году запущена программа льготного лизинга коммунальной, строительно-дорожной и сельскохозяйственной техники (программа по лизингу). В 2025 году были размещены два выпуска облигаций для финансирования инвестиционных проектов в объеме 15 млрд руб. Результатами 2025 года стало обеспечение финансирования более 880 единиц техники на общую сумму 7,8 млрд руб. по программам льготного лизинга.

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

Показатель	31.12.2025	31.12.2024
Ипотечное жилищное кредитование (объем активов)	2 665 473	2 245 089
Финансирование жилищного строительства (объем активов)	1 871 818	1 467 247
Финансирование арендного жилья (объем активов) <sup>4</sup>	19 154	14 482
Инвестиционная недвижимость – Арендное жилье	126 522	111 188
Секьюритизация ипотечных активов (объем облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных компанией группы) <sup>5</sup>	2 029 281	1 660 604

**Анализ динамики изменения приведенных показателей операционной деятельности эмитента (группы эмитента):**

Ипотечное жилищное кредитование.

Увеличение портфеля ипотечных активов группы эмитента связано прежде всего с ростом портфеля секьюритизированных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными. По итогам 2025 года секьюритизированный портфель закладных в активах группы эмитента составил 1,9 трлн руб.

<sup>4</sup> Указана балансовая стоимость МСФО по статьям сегмента «Арендное жильё»: финансирование жилищного строительства и арендного жилья, финансовая аренда в составе прочих кредитов клиентам, запасы в составе прочих активов.

<sup>5</sup> Указана номинальная стоимость облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных компанией группы эмитента на отчетную дату, с учетом корректировок на внутригрупповые операции.

(+16,9% к значению за 2024 год). Суммарный портфель ипотечных жилищных кредитов физических лиц группы эмитента составил 2,7 трлн рублей (+18,7% к значению на 31.12.2024).

#### Финансирование жилищного строительства

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) с 01.07.2019 привлечение средств участников долевого строительства возможно только с использованием счетов эскроу, за исключением проектов строительства жилья, соответствующих критериям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019».

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, за 2025 год с проектным финансированием группы строилось 13,3 млн кв. м жилья в 78 российских регионах. За рассматриваемый период наблюдается увеличение объема кредитного портфеля проектного финансирования на 27,6% относительно значения показателя за 2024 год, что также является результатом деятельности группы. Суммарный объем портфеля проектного финансирования группы эмитента по итогам 2025 года составил 1,9 трлн рублей.

#### Финансирование арендного жилья.

На конец 2025 года в портфеле кредитов и займов, выданных на финансирование арендного жилья и апартаментов, ПАО ДОМ.РФ 3 проекта в 3 регионах (Москва, Тюменская область, Приморский край) общей площадью 319,2 тыс. кв. м (6 тыс. квартир и апартаментов). Показатель финансирования арендного жилья включает портфель кредитов и займов, выданных на финансирование арендного жилья и апартаментов. К финансируемым проектам арендного жилья также относятся проекты арендных домов, классифицируемые как финансовая аренда (до передачи права собственности как запасы) - 5 проектов в 3 регионах (Республика Саха (Якутия), Приморский край, Магаданская область) общей площадью 65,8 тыс. кв. м (1,3 тыс. квартир). Балансовая стоимость проектов Арендного жилья по МСФО составила 19,2 млрд руб. Рост балансовой стоимости активов по сравнению со значением соответствующего периода 2024 года составил 32%, изменение в основном связано с финансированием 2 новых проектов, а также оплат по ДДУ ранее подписанных проектов.

#### Инвестиционная недвижимость – Арендное жилье

ПАО ДОМ.РФ ведется создание рынка институционального арендного жилья и осуществляется реализация проектов по созданию арендного жилья в городах России. В 2023 году была запущена программа «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе». В соответствии с Указанием Президента Российской Федерации от 15.10.2025 № Пр-2360 согласовано предложение ПАО ДОМ.РФ о возможности расходования остатка средств в том числе на приобретение арендных квартир в Арктической зоне Российской Федерации. Согласно протоколу заседания Правления ПАО ДОМ.РФ от 24.10.2025 № 6/39, утверждены изменения и дополнения в Программу «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе» в следующей редакции: Программа «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе и Арктической зоне Российской Федерации». Программа предполагает приобретение жилых помещений с готовой отделкой и мебелью по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи с последующей передачей квартир в аренду региональным операторам. Зафиксированная регионами потребность в жилье подобной категории в рамках осуществления программы составляет не менее 10 000 квартир, срок реализации – до 2043 года. Основной причиной роста объема инвестиционной недвижимости арендного жилья в текущем отчетном периоде является финансирование 25 проектов в рамках данной программы (1 687 квартир), а также финансирование, увеличение строительной готовности строящихся проектов в рамках реализации программы развития рынка аренды для граждан (1 666 квартир) и переоценка проектов, находящихся на балансе.

Основным механизмом финансирования проектов ДОМ.РФ по строительству арендного жилья, включая апартаменты для коммерческого найма, является ЗПИФ 1 с привлечением средств частных и институциональных инвесторов, для реализации программы «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе и Арктической зоне Российской Федерации» используется ЗПИФ 2. Для выполнения задачи по формированию рынка арендного жилья через механизмы привлечения коллективных инвестиций, а также для обеспечения эффективного управления активами паевых инвестиционных фондов действует созданная ДОМ.РФ компания группы.

На 31.12.2025 в портфеле ПАО ДОМ.РФ 86 проектов арендного жилья в 19 регионах (Москва, Воронежская, Липецкая, Свердловская, Тамбовская, Тюменская области, Приморский край, Республика Саха (Якутия), Сахалинская область, Магаданская область, Чукотский автономный округ, Камчатский край, Забайкальский край, Амурская область, Хабаровский край, Республика Бурятия, Еврейская автономная область, Республика Башкортостан, Чеченская Республика) общей площадью 1 092,0 тыс. кв. м (23,1 тысяч квартир и апартаментов). Балансовая стоимость проектов арендного жилья по МСФО составила 126,5 млрд руб.

Благодаря арендным проектам ПАО ДОМ.РФ на конец 2025 года улучшили жилищные условия 7,5 тыс. семей, за весь период, начиная с 2017 года – 26,1 тыс. семей.

Секьюритизация ипотечных активов.

Компания группы за 2025 год разместила 11 выпусков ипотечных ценных бумаг на рекордные 670 млрд руб. (+24% к 2024 году). По состоянию на 31.12.2025 номинальная стоимость выпущенных ипотечных ценных бумаг ДОМ.РФ с учетом корректировок на внутригрупповые операции составила 2 029 млрд руб. (+22,2% с начала 2025 года). По состоянию на 31.12.2025 в обращении находилось 80 выпусков ИЦБ ДОМ.РФ объемом более 2,1 трлн руб., что составляет 99,3% всего рынка ипотечных ценных бумаг.

**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):**

Макроэкономическая ситуация в стране влияет на показатели операционной деятельности эмитента. Наиболее важное значение имеет ситуация на рынке жилья и ипотечного кредитования, динамика реальных располагаемых доходов населения, денежно-кредитная политика Банка России.

В 2025 году рост российской экономики, по оценке Росстата, замедлился до +1,0% (+4,9% в 2024 году). Потребительский спрос показал более сдержанную динамику: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% к 2024 году (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось ростом зарплат (+13,5% в номинальном выражении и +4,4% – в реальном в 2025 году) на фоне рекордно низкой безработицы (2,2%).

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», «IT-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», «IT-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;

д) начатый Банком России в июне цикл смягчения денежно-кредитной политики.

«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<sup>6</sup>.

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.

С 1 июля 2025 Банк России ввел макропруденциальные лимиты (далее - 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.

#### **1.4. Основные финансовые показатели эмитента**

**Финансовые показатели, характеризующие финансовые результаты деятельности группы эмитента.**

---

<sup>6</sup> Комбо-ипотека или комбинированная ипотека – объединение льготной и рыночной ипотеки в один договор с единым платежом на основе средневзвешенной ставки – используется в случае, если установленного максимального лимита по программе недостаточно для приобретения более дорогого жилья.

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

Эмитент является некредитной финансовой организацией и приводит финансовые показатели, которые наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансовые результаты деятельности группы эмитента, с указанием методики расчета таких финансовых показателей, в п. 1.4.4.

**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:**

Эмитент не является кредитной организацией.

**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):**

Основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности)<sup>7</sup>:

№ п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	31.12.2025	31.12.2024
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	130 776	104 493
2	Операционные доходы, млн. руб.	Значение по строке «Операционные доходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	161 040	118 109
3	Коэффициент отношения затрат к доходу (CIR), %	Отношение операционных расходов к операционным доходам до создания резервов (с учетом амортизации)	28,3	29,0
4	Чистая прибыль (убыток) за период, млн. руб.	Значение по строке «Чистая прибыль (убыток)» консолидированного отчета	88 819	65 750

<sup>7</sup> В таблице 1.4.4 приведены финансовые показатели, наиболее объективно и всесторонне характеризующие финансовые результаты деятельности группы эмитента, являющегося головной организацией банковского холдинга и составляющего консолидированную финансовую отчетность.

		о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО		
5	Чистая прибыль к операционным доходам, %	Отношение показателя Чистая прибыль (убыток) к операционным доходам	55,2	55,7
6	Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты), млн руб.	Значение по строке «Приобретение основных средств и нематериальных активов» консолидированного отчета о движении денежных средств консолидированной отчетности по МСФО	7 000	5 375
7	Чистый долг, млн руб.	Разность между общим долгом и денежными средствами, и их эквивалентами. За «Общий долг» принимаются обязательства эмитента.	5 707 253	4 400 605
8	Рентабельность капитала (ROE), %	Отношение чистой прибыли (убытка) к среднегодовому размеру* собственного (акционерного) капитала	21,6	18,8
9	Рентабельность активов (ROA), %	Отношение чистой прибыли (убытка) к среднегодовому размеру* активов	1,5	1,4
10	Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1), %	Показатель соотношения собственных средств (капитала) и активов за вычетом резервов на возможные потери и с учетом коэффициента в зависимости от группы риска.	13,8	13,3
11	Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, %	Отношение размера неработающих кредитов, определяемых в соответствии с учетной политикой эмитента, к размеру выданных кредитов	0,9	0,6
12	Стоимость риска (COR), %	Отношение расходов на создание резерва под кредитные убытки к среднегодовому размеру выданных кредитов* до вычета резерва на кредитные потери	0,7	0,5

\*средний показатель за период определяется на основании усреднения квартальных значений показателей.

#### 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

Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки за 2025 год составили 130 776 млн руб., значение показателя в сравнении со значением соответствующего периода прошлого

года увеличилось на 25,2% или 26,3 млрд рублей. Изменение чистых процентных доходов за 2025 год относительно значения показателя за 2024 год обусловлено преимущественно ростом кредитного портфеля проектного финансирования жилищного строительства за прошедший календарный год на 404 572 млн рублей или 21,6%.

#### Операционные доходы

Операционные доходы за 2025 год увеличились на 42 931 млн рублей или 36,3% по сравнению со значением 2024 года. Изменение показателя связано с совокупностью факторов, в первую очередь, с ростом активов, приносящих процентный доход, главным образом кредитного портфеля, в результате чего существенно изменилась доля процентных доходов в структуре операционного дохода, также отдельное влияние оказывает переоценка и резервирование по кредитам проектного финансирования.

#### Коэффициент отношения затрат к доходу (CIR)

По итогам 2025 года значение коэффициента отношения операционных расходов с учетом амортизации к операционным доходам составило 28,3%. Значение показателя снизилось на 0,7 п.п. по сравнению со значением за 2024 год. Динамика объясняется преимущественно ростом чистого процентного дохода.

#### Чистая прибыль

Чистая прибыль по итогам 2025 года составила 88 819 млн рублей. Значение показателя увеличилось на 23 069 млн рублей или 35,1% по отношению к значению прошлого года. Рост прибыли в отчетном периоде связан в первую очередь с увеличением операционных доходов, описанных выше.

#### Чистая прибыль к операционным доходам

За отчетный период показатель отношения чистой прибыли к операционным доходам снизился на 0,5 п.п. Отрицательная динамика показателя связана в первую очередь с ростом расходов по налогу на прибыль в отчетном периоде относительно значения 2024 года.

#### Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты)

По итогам 2025 года затраты на приобретение основных средств и нематериальных активов составили 7 000 млн рублей. Значение показателя выше значения 2024 года на 1 625 млн рублей или 30,2%.

#### Чистый долг

Рост показателя чистого долга с уровня 4 400 605 млн рублей по состоянию на 2024 год до значения 5 707 253 млн рублей по состоянию на конец 2025 года сопряжен с сопоставимой динамикой активов группы эмитента и отражает специфику части профильных направлений деятельности:

- 1) ипотечная секьюритизация: при расчете чистого долга включаются обязательства по выпущенным ипотечным облигациям (по статье облигации, выпущенные в структуре обязательств), амортизируемые через пулы закладных на балансе ипотечных агентов – эмитентов ипотечных облигаций;
- 2) проектное финансирование на базе уполномоченного банка в сфере жилищного строительства: при расчете чистого долга включаются остатки на счетах эскроу, привлеченные в рамках сделок проектного финансирования застройщиков.

Активный рост бизнеса в профильных сегментах деятельности при поддержании высокого уровня операционной эффективности положительно отражаются на финансовом результате группы эмитента и, в частности, на показателях рентабельности капитала и активов.

#### Рентабельность капитала (ROE)

Рентабельность капитала (ROE) достигла уровня 21,6% по итогам 2025 года, увеличившись на 2,8 п.п по отношению к значению 2024 года.

#### Рентабельность активов (ROA)



Рентабельность активов (ROA) на уровне 1,5% по итогам 2025 года, что выше значения 2024 года на 0,1 п.п.

Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1)

Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1) достиг уровня 13,8% по итогу 2025 года, снизившись на 0,5 п.п. по отношению к значению 2024 года.

Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле

Значение доли неработающих кредитов в кредитном портфеле за 2025 год составило 0,9% увеличившись на 0,3 п.п. по сравнению с значением 2024 года.

Стоимость риска (COR)

Показатель стоимости риска (COR) достиг значения 0,7% за 2025 год, что превышает значение 2024 года на 0,2 п.п.

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

Рост объемных показателей в сфере строительства жилья, проектного финансирования, ипотечной секьюритизации, институциональной аренды, а также сохранение активности на рынке ипотечного кредитования позволили группе эмитента добиться положительных результатов по различным направлениям деятельности.

В 2025 году курс рубля к доллару США в среднем за 2025 год укрепился на 10,8% к 2024 году, несмотря на снижение доходов России от экспорта товаров (-3,3%) и счета текущих операций (-33,9%). Поддержку рублю оказала высокая привлекательность рублевых активов для бизнеса и населения в условиях высокой ключевой ставки.

В условиях замедления внутреннего спроса и укрепления рубля годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 года в общей сложности на 5 п.п. до 16%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ за год снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года.

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 рынке увеличились на 10,2% (+9,1% в 2024 году, +12,1% в 2023 году, +17,5% в 2022 году). В реальном выражении (с учетом инфляции 5,6%) строящееся жилье подорожало на 4,3%. Медианная цена новостроек в России в декабре 2025 года составила 161 тыс. руб. за 1 кв. м.

Ипотека оставалась наиболее качественным сегментом кредитования физических лиц: доля просроченной свыше 90 дней задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 31.12.2023 составила 0,5%, на 31.12.2024 – 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.

По итогам 2025 года в России зафиксировано замедление роста цен на аренду жилья на фоне растущего предложения, превысившего спрос. Стоимость аренды квартир за 2025 год снизилась на 3-5% относительно высокого уровня предыдущего года во всех городах, кроме Санкт-Петербурга. Средняя цена аренды квартиры за год уменьшилась до 98 тыс. руб. в месяц в Москве, 37 тыс. руб. – в городах-миллионниках (без столиц) и до 41 тыс. руб. – в крупных городах (с населением 0,5-1 млн жителей).

## **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. Указывается определенный эмитентом уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, который не должен быть более 10 процентов от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг), а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, - не должен быть более 10 процентов от объема поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками.

ПАО ДОМ.РФ является организацией, осуществляющей деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере, предоставляющей финансовые услуги клиентам и осуществляющей операции на финансовых рынках. Поставки сырья и товаров (работ, услуг) поставщиками в пользу группы эмитента в основном направлены на поддержание операционно-хозяйственной деятельности и не являются существенными для консолидированной финансовой отчетности группы. В связи с чем, следуя принципу рациональности, изложенному в Положении Банка России от 27.03.2020 № 714-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг», информация об основных поставщиках в отношении консолидированной финансовой отчетности не раскрывается.

Доля внешнегрупповых поставщиков в консолидированной финансовой отчетности группы составляет 100% за 2025 год и 2024 год, так как внутригрупповые операции элиминируются в соответствии с МСФО. Доля внутригрупповых поставщиков в консолидированной финансовой отчетности группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, так как обороты с компаниями группы исключаются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

Объем поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на внешнегрупповых поставщиков (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2025: 32 331 млн руб.

31.12.2024: 19 169 млн руб.

Уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, определенный эмитентом, составляет 10% от объема поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Поставщики сырья и товаров (работ, услуг) выше порога существенности за 2025 год и за 2024 год отсутствуют.

#### **Сведения об иных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение**

Иные поставщики за 2025 год и 2024 год, поставки которых по мнению эмитента, имеют для эмитента 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:

Указывается определенный эмитентом уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, который не должен быть более 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности на дату окончания соответствующего отчетного периода, а если

эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, - не должен быть более 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности группы эмитента.

В состав дебиторской задолженности для целей данного пункта включены строки «Средства в финансовых учреждениях», «Инвестиционные ценные бумаги», «Кредиты, предоставленные клиентам» и финансовые активы по строкам «Прочие активы» Консолидированных отчетов о финансовом положении группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на внешних дебиторов в консолидированной финансовой отчетности группы, подготовленной в соответствии с МСФО составляет 100% по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года. Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу согласно консолидированной финансовой отчетности группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, так как внутригрупповые задолженности элиминируются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

До исключения внутригрупповых операций для целей составления консолидированной финансовой отчетности структура дебиторской задолженности следующая:

Объем и доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2025: 14,1 % (979 915 млн руб.)

31.12.2024: 15,6 % (853 006 млн руб.)

Объем и доля дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2025: 85,9 % (5 966 233 млн руб.)

31.12.2024: 84,4 % (4 611 485 млн руб.)

Уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, определенный эмитентом, составляет 10% от общей суммы дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Дебиторы свыше порога существенности за 2025 год и 2024 год отсутствуют.

#### **Сведения об иных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение**

Иные дебиторы за 2025 год и 2024 год, имеющие для эмитента 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 (группы 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 (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 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:

Указывается определенный эмитентом уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, который не должен быть более 10 процентов от суммы кредиторской задолженности на дату окончания соответствующего отчетного периода, а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, - не должен быть более 10 процентов от суммы кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности группы эмитента.

В состав кредиторской задолженности для целей данного пункта включены строки «Средства финансовых учреждений», «Средства клиентов», «Облигации выпущенные», «Прочие заемные средства» и «Прочие обязательства» Консолидированных отчетов о финансовом положении группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года.

Доля внешнегрупповых кредиторов в консолидированной отчетности группы составляет 100% по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, так как внутригрупповые операции элиминируются в соответствии с МСФО. Объем и (или) доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу согласно консолидированной финансовой отчетности группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, так как внутригрупповые задолженности элиминируются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

До исключения внутригрупповых операций для целей составления консолидированной финансовой отчетности структура кредиторской задолженности следующая:

Объем и доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2025: 8,3 % (540 006 млн руб.)

31.12.2024: 7,8 % (438 084 млн руб.)

Объем и доля кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2025: 91,7 % (5 927 843 млн руб.)

31.12.2024: 92,2 % (5 157 956 млн руб.)

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, определенный эмитентом, составляет 10% от суммы кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Кредиторы свыше порога существенности за 2025 год и 2024 год отсутствуют.

#### **Сведения об иных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение**

Иные кредиторы за 2025 год и 2024 год, имеющие для эмитента 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	4 590 841	3 805 615
1.1	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме залога иным лицам, входящим в группу эмитента	4 502	4 453
1.2	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме поручительства иным лицам, входящим в группу эмитента	4 575 372	3 792 223

1.3	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме независимой гарантии иным лицам, входящим в группу эмитента	10 967	8 938
2.	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, лицам, не входящим в группу эмитента	264 912	239 858
2.1.	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме залога лицам, не входящим в группу эмитента	3 582	16 790
2.2	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме поручительства лицам, не входящим в группу эмитента	-	-
2.3	Размер обеспечения, предоставленного эмитентом, лицами, входящими в группу эмитента, в форме независимой гарантии лицам, не входящим в группу эмитента	261 330	223 068

**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.**

Сделки по предоставлению обеспечения за 2025 год и 2024 год, имеющие для эмитента существенное значение, отсутствуют.

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

К основным факторам, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, относятся рыночные и нерыночные факторы.

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 ДОМ.РФ направлена на выполнение определенных Законом № 225-ФЗ функций и осуществляется в рамках Стратегии развития ПАО ДОМ.РФ на период 2025-2030 годов и на перспективу до 2036 года (далее – Стратегия). Стратегия была утверждена в 2025 году в соответствии с положениями Указа № 309, национальным проектом «Инфраструктура для жизни», а также с учетом нового статуса ДОМ.РФ одновременно как единого института развития в жилищной сфере и как публичного акционерного общества.

Стратегия направлена на обеспечение достижения национальных целей Российской Федерации на период 2025 - 2030 годов и на перспективу до 2036 года, определенных Указом № 309 и предусматривает амбициозные цели по доходности капитала, а также с учетом лучших рыночных практик расширяет перечень бизнес-метрик и целей в банковском бизнесе группы ДОМ.РФ, что направлено на обеспечение интересов инвесторов.

ДОМ.РФ обладает существенным потенциалом роста на ключевых рынках присутствия с учетом фундаментальных предпосылок дальнейшего развития как жилищной сферы Российской Федерации, включающих относительно низкую обеспеченность жильем населения и значительную долю устаревшего жилого фонда, так и финансового сектора, который характеризуется динамичным ростом активов и возрастающей ролью инструментов рынка капитала как источника финансирования роста экономики.

ДОМ.РФ выделяет следующие ключевые стратегические приоритеты:

- развитие и масштабирование уникальных инструментов и инфраструктурных решений в жилищной сфере и финансовом секторе;
- развитие банковского бизнеса на профильных направлениях в жилищной сфере и создание универсального предложения классических банковских продуктов и сервисов для розничных и корпоративных клиентов;
- развитие цифровых продуктов, объединяющих инфраструктурные решения и сервисы в жилищной сфере для государства и бизнеса, и повышение эффективности собственных направлений деятельности;
- наращивание прибыльности и эффективности деятельности, устойчивые темпы роста финансовых показателей и масштабов бизнеса при соблюдении всех нормативов финансовой устойчивости.

Сохраняя лидирующие позиции на рынках присутствия, ДОМ.РФ будет наращивать операционные и финансовые показатели для развития жилищной сферы и создания лучших условий жизни в стране.

## 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.**

Сведения, указанные в отношении эмитента, также связаны с группой эмитента.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным, при этом потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте.

Основными видами рисков, связанными с эмитентом и приобретением облигаций эмитента, являются:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;

- финансовые риски;
- правовые риски;
- риск потери деловой репутации (репутационный риск);
- стратегический риск;
- риски, связанные с деятельностью эмитента;
- риск информационной безопасности;
- экологический риск;
- природно-климатический риск;
- иные риски, которые являются существенными для эмитента (группы эмитента).

Возможные последствия реализации каждого из описанных рисков: реализация любого из указанных рисков негативно скажется на финансовых показателях эмитента и может привести к снижению стоимости ценных бумаг эмитента.

Политика управления рисками, утвержденная эмитентом в качестве отдельного документа: Наблюдательным советом ПАО ДОМ.РФ утверждено Положение о системе управления рисками и капиталом в ПАО ДОМ.РФ (далее – Положение, протокол заседания Наблюдательного совета ДОМ.РФ от 10.03.2025 № 3), которое определяет ключевые направления и внутренние процедуры управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ с целью обеспечения устойчивой деятельности и развития ДОМ.РФ и дочерних организаций ДОМ.РФ, а также закрепляет распределение функций между основными участниками процесса управления рисками и капиталом.

Положение разработано в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, устава эмитента, а также с учетом лучших практик в сфере управления рисками.

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:

- обеспечивать соблюдение нормативов финансовой устойчивости в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.2025 № 1273 «О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере» (далее - Постановление № 1273);
- обеспечивать исполнение распоряжения Правительства Российской Федерации от 21.11.2025 г. № 3391-р;
- 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 реализацию единых подходов к управлению рисками и капиталом, развитие риск-культуры и компетенций в области управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ и компаниях группы ДОМ.РФ.

Политика 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.

#### **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 эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли:**

На рынке Российской Федерации:

Группа эмитента осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, в частности, в следующих основных отраслях (на следующих рынках), связанных со сферой жилой недвижимости:

- рынок финансирования жилищного строительства;
- рынок арендного жилья;
- банковская отрасль;
- рынок секьюритизации ипотеки;
- рынок инфраструктурного финансирования;
- отрасль лифтостроения.

В связи с этим далее в настоящем пункте будут рассмотрены ключевые риски, присущие обозначенным отраслям, в которых осуществляет свою деятельность группа эмитента. Риски, присущие иным отраслям, в которых осуществляет свою деятельность группа эмитента, не признаются существенными и не приводятся.

#### **Риски, присущие рынку финансирования жилищного строительства:**

Спрос на жилую недвижимость подвержен цикличности, на которую влияют, в частности, такие факторы, как:

- состояние рынка труда (уровень безработицы), уровень и динамика доходов населения (размер реальных располагаемых доходов населения);
- макроэкономические потрясения (которые могут быть как основным драйвером продаж, так как для большого количества населения инвестиции в жилые квадратные метры являются способом сохранения сбережений, так и стоп-фактором для приобретения жилой недвижимости);
- степень проникновения и доступность ипотеки для населения.

Ограничение спроса со стороны населения на жилую недвижимость и повышение платежной нагрузки на застройщиков в связи с более высоким уровнем средневзвешенных ставок по проектному финансированию могут также послужить крайне серьезным ограничением для старта новых проектов в части многоквартирных домов в краткосрочной перспективе.

Обозначенные риски являются для группы существенными. При этом темпы роста издержек застройщиков, стоимость строительных и трудовых ресурсов, уровень инфляции, темпы роста реальных



располагаемых доходов населения, волатильность процентных ставок в экономике, введение / прекращение льготных программ ипотеки находятся вне контроля группы.

### **Риски, присущие рынку арендного жилья:**

#### **1) Риск сокращения спроса на рынке арендного жилья**

Перспектива роста рынка аренды, с одной стороны, обусловлена высоким потенциальным спросом: по данным опроса российских семей, проведенного ДОМ.РФ и АЦ ВЦИОМ в 2025 году, в ближайшие 5 лет до 7,3 млн семей могут арендовать жилье на рыночных условиях, из них 5,8 млн семей уже живут в арендном жилье, а 1,5 млн семей хотят улучшить жилищные условия и готовы рассмотреть аренду, с другой – повышением привлекательности аренды как альтернативы приобретению собственного жилья на фоне высоких процентных ставок и опережающего роста цен на недвижимость. Например, в 2024-2025 гг. в целом по России цены на первичном рынке жилья, по данным индекса цен ДОМ.РФ, росли на 9-10% ежегодно, тогда как средняя месячная стоимость аренды жилья, по данным ЦИАН, даже дешевела на 4-5% в год.

Однако возможное дальнейшее снижение ключевой ставки может поспособствовать замедлению роста рынка арендного жилья в связи со смещением внимания населения на приобретение жилой недвижимости и, как следствие, оказать негативное влияние на результаты деятельности группы в обозначенной сфере. При этом данный риск расценивается эмитентом как несущественный для деятельности группы ввиду следующего.

ДОМ.РФ занимает передовые позиции в развитии арендного жилья в Российской Федерации и выступает в роли единого института развития в жилищной сфере. В настоящее время ДОМ.РФ реализуются проекты коммерческой, корпоративной, студенческой и льготной аренды в 19 регионах страны. Также эмитент является оператором программы по развитию доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.

Поскольку ДОМ.РФ является пионером на данном рынке, а также активным игроком, формирующим его институциональную среду, возможное снижение спроса на рынке арендного жилья в целом не должно повлиять на спрос на арендное жилье, строительство которого осуществляется группой<sup>8</sup>.

#### **2) Риск роста конкуренции на рынке арендного жилья**

В макроэкономических условиях, когда инфляция держится на уровне 4%, доходность от арендного жилья на российском рынке в диапазоне 5–7% является приемлемой для инвестирования. Однако в текущих условиях доходность от сдачи в аренду уступает более, чем в два раза, доходности от альтернативных видов вложений, таких как банковские депозиты. Данный фактор сдерживает рост объемов рынка арендных квартир в силу предпочтений инвесторами более выгодных инструментов для вложений денежных средств<sup>9</sup>.

Изменение макроэкономической обстановки и смягчение денежно-кредитной политики Банка России может привести к увеличению числа игроков на рынке арендного жилья и, как следствие, оказать негативное влияние на результаты деятельности группы. Данный риск также расценивается эмитентом как несущественный для деятельности группы ввиду особой роли ДОМ.РФ как единого института развития в жилищной сфере, реализующего значимые проекты в области коммерческой, корпоративной, студенческой и льготной аренды на рынке Российской Федерации.

### **Риски, присущие рынку секьюритизации ипотеки в Российской Федерации:**

Объемы выпусков ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством ДОМ.РФ (далее - ИЦБ ДОМ.РФ), напрямую не зависят от жесткости денежно-кредитной политики Банка России, уровня ключевой ставки, поскольку независимо от рыночной конъюнктуры сохраняются стимулы для банки-оригинаторов для замены на своем балансе ипотечного портфеля на ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ.

Тем не менее, сегмент однотраншевых ипотечных ценных бумаг имеет следующие риски:

---

<sup>8</sup> По данным Эксперт РА.

<sup>9</sup> По данным Эксперт РА.

- рецессия и рост уровня безработицы;

Рост кредитных рисков в экономике может повысить уровень дефолтов в ипотечных портфелях, негативно повлиять на рентабельность сделок секьюритизации для ДОМ.РФ, что вызовет рост стоимости поручительства ДОМ.РФ. Высокая стоимость поручительства может нарушать экономику сделок для банков-оригинаторов, что может поспособствовать ограничению объемов новых выпусков. Тем не менее, текущие метрики, отражающие кредитное качество ИЦБ ДОМ.РФ, остаются на высоком уровне.

- снижение объемов ипотечного кредитования (снижение объема активов, доступных для секьюритизации, может негативно отразиться на объеме выпусков ИЦБ ДОМ.РФ);
- изменение регулирования банковского рынка и рынка секьюритизации;
- изменение регулирования ДОМ.РФ, в том числе ужесточение или появление новых обязательных нормативов;
- ухудшение финансовой устойчивости ДОМ.РФ (ухудшение финансовой устойчивости ДОМ.РФ, сопровождающееся снижением уровня поддержки и сменой приоритетов со стороны государства, может привести к потере доверия инвесторов к поручительству по ИЦБ ДОМ.РФ и, как следствие, снижению их привлекательности и объема новых выпусков).

Соответствующие риски являются для группы существенными, их реализация может негативно повлиять на результаты деятельности группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам.

#### **Риски, присущие отрасли лифтостроения:**

В группу эмитента входят подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, в том числе ведущее предприятие лифтостроительной отрасли в Российской Федерации с высокой долей рынка среди отечественных производителей.

Развитие лифтостроительной отрасли Российской Федерации способствует реализации национального проекта «Жилье и городская среда», предусматривающего увеличение объема ввода многоквартирных жилых домов в перспективе до 2030 года и повышение безопасности и комфорта жизни российских граждан.

При этом, эмитент выделяет следующие риски, присущие отрасли лифтостроения, которые могут оказывать влияние на деятельность группы Эмитента:

- замедление темпов строительства нового жилья и, соответственно, поставок лифтов для таких объектов;
- рост стоимости оборудования;
- напряженная геополитическая ситуация, продолжение санкционного давления на экономику России, в том числе расширение санкционных мер, которые могут привести к риску блокировки денежных средств в валютах недружественных государств и пр.

#### **Риски, присущие банковской отрасли:**

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

- 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;
- резкое ухудшение макроэкономической ситуации в стране.

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.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Группа эмитента не осуществляет деятельность за пределами Российской Федерации. Риски отсутствуют.

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

В случае ухудшения ситуации в отраслях присутствия группы эмитента, которое способно оказать негативное влияние на деятельность группы, менеджмент предпримет все возможные усилия для ограничения и/или минимизации его величины. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Минимизировать отраслевые риски также помогут 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:

На деятельность группы эмитента и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам эмитента риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемые группой в своей деятельности, оказывают незначительное влияние.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Риски, характерные для отраслей, в которой группа эмитента осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации не существенны, поскольку деятельность группы эмитента в части потребления товаров и услуг за пределами Российской Федерации минимальна.

**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:

На деятельность группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам эмитента риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги группы, оказывают незначительное влияние.

Снижение цен на недвижимость не является существенным риском на данный момент и не оказывает существенного влияния на деятельность эмитента и подконтрольных эмитенту организаций, а также на исполнение эмитентом обязательств / осуществление выплат 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 / осуществление выплат по ценным бумагам.

## На рынках за пределами Российской Федерации:

Риски, характерные для отрасли, в которой эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации не существенны, поскольку существенная деятельность группы в части предложения товаров и услуг за пределами Российской Федерации отсутствует.

### **Риски, присущие рынку инфраструктурного финансирования**

К рискам, которые могут повлиять на деятельность эмитента и исполнение эмитентом обязательств по облигациям, размещаемым с целью привлечения денежных средств для финансирования инфраструктурных проектов в Российской Федерации (далее – облигации для финансирования инфраструктуры), связаны с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке корпоративного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, по мнению эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по требованиям, входящим в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по требованиям, входящим в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры, в том числе в определенных типах сделок в связи с ограничениями федерального законодательства – невозможность достоверно подтвердить основные источники исполнения требований, входящих в состав залогового обеспечения по облигациям, до даты ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию. Неисполнение обязательств может быть вызвано как снижением доходов от реализации инвестиционных проектов, так и увеличением расходов на реализацию таких проектов (в том числе. проектная и сметная документация по проектам строительства могут отсутствовать на дату принятия решения о формировании требований к заёмщику в составе залогового обеспечения по облигациям). При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (падением платежеспособного спроса, снижением цен реализации, недооценка уровня расходов в рамках бюджета проекта и т.д.), так и внешними факторами, в том числе вызванными санкциями (общее ухудшение макроэкономической ситуации в стране, снижение темпов роста экономики, увеличение темпов инфляции, безработица и другие).

б) риск ухудшения обеспечения по договорам займа, права (требования) по которым входят в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с потенциальным ухудшением качества обеспечения в результате падения залоговой стоимости или снижения ликвидности обеспечения, а также ухудшением кредитоспособности субъектов Российской Федерации и/или иных лиц, определяемых в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации» (далее – Правила № 2459), предоставивших обеспечение в целях исполнения денежных обязательств заемщиков. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований.

Дополнительно отмечаем наличие системного риска прекращения или отзыва государственной гарантии субъекта Российской Федерации в случаях, установленных Бюджетным кодексом Российской Федерации, в том числе в случаях банкротства заемщика или открытия в отношении него конкурсного производства, а также в случаях, когда кредитные средства, полученные под гарантию, используются не по целевому назначению; по части сделок оформляется гарантия финансово устойчивых кредитных и некредитных организаций с наивысшим кредитным рейтингом, присвоенным национальными рейтинговыми агентствами. Указанные риски находятся вне контроля эмитента. По выпущенным и выпускаемым облигациям предусмотрено предоставление поручительства ПАО ДОМ.РФ. В отношении облигаций эмитента предусмотрена многоуровневая структура обеспечения:

- поручительство ПАО ДОМ.РФ по всем выпускам в рамках программ облигаций в полном объеме;

- залог прав требований по договорам займа;
- субсидии на осуществление купонных выплат по облигациям;
- обязательство ПАО ДОМ.РФ приобретать у эмитента права требования по займам, соответствующим критериям дефолтных;
- предоставление эмитенту резервной линии ПАО ДОМ.РФ.

в) риск невозможности приобретения новых прав (требований) для включения в залоговое обеспечение по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с возможным временным отсутствием на рынке инвестиционных проектов, соответствующих критериям отбора, установленным Правилами № 2459. В случае временного отсутствия на рынке таких инвестиционных проектов, избыточные средства могут быть использованы в соответствии с требованиями Правил № 2459.

Ухудшение ситуации в отрасли жилищного строительства может негативно повлиять на деятельность эмитента на рынке инфраструктурного финансирования, но данное влияние будет незначительным, поскольку сильные конкурентные позиции, диверсифицированный портфель контрагентов и присутствие эмитента в регионах с наиболее устойчивым спросом отчасти минимизируют риск влияния возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента.

Минимизировать отраслевые риски возможно в том числе за счет принимаемых Правительством Российской Федерации и Банком России мер, направленных на поддержку рынка жилья и ипотеки: программы по субсидированию ипотеки и финансированию девелоперов, развитие инфраструктуры, выкуп квартир в новостройках, проводимые реновации, земельные аукционы.

#### **Риски, присущие финансированию проектов на цели приобретения техники на основе финансовой аренды (лизинга)**

Риски финансирования проектов на цели приобретения техники на основе финансовой аренды (лизинга) связаны с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков (лизинговых компаний) выполнять свои обязанности по требованиям, входящим в состав залогового обеспечения по облигациям из-за возможного ухудшения экономической ситуации в дорожно-строительной, коммунальной и сельскохозяйственной отраслях (снижение спроса в силу сокращения объемов дорожно-строительных проектов и производства сельскохозяйственной продукции).

Для управления данными рисками внедрены Правила финансирования инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях строительно-дорожной и коммунальной техники на основе финансовой аренды (лизинга) с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования, утвержденных Решением о порядке предоставления субсидии № 25-68905-01946-Р Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, и в Правилах финансирования инвестиционных проектов по приобретению на льготных условиях сельскохозяйственной техники и оборудования на основе финансовой аренды (лизинга) с использованием облигаций специализированного общества проектного финансирования, утвержденных Решением о порядке предоставления субсидии № 25-67370-01947-Р Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, устанавливающие требования к заемщикам (лизинговым компаниям) и к их лизинговым портфелям.

Минимизировать данные риски возможно в том числе за счет комплексных мер Правительства Российской Федерации, направленных на поддержку дорожно-строительной, коммунальной и сельскохозяйственной отраслей в виде различных субсидий, грантов, программ льготного кредитования.

#### **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, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность эмитента не влияют.

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

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

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 улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации является одним из основных приоритетов экономического и социального развития Российской Федерации 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 Российской Федерации.

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.

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 эмитента по возможности незамедлительно среагируют на возникновение чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате своих действий минимизировать и снизить их негативное воздействие.

### **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.**

Группа эмитента может быть подвержена воздействию в той или иной степени следующих финансовых рисков: кредитный риск, процентный риск, риск ликвидности, валютный риск. На постоянной основе проводится оценка влияния инфляции и финансовых рисков на ключевые финансовые показатели и результаты деятельности эмитента.

#### Кредитный риск:

Кредитный риск, в первую очередь, связан с вероятностью возникновения потерь у эмитента в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) контрагентами своих финансовых обязательств перед эмитентом в соответствии с условиями заключенных договоров. Основным его источником являются операции кредитования юридических и физических лиц.

Эмитент определяет принципы и подходы к управлению кредитным риском, соответствующие характеру и масштабу осуществляемых операций, уровню и сочетанию рисков.

Эмитент обеспечивает выполнение показателей аппетита к риску по кредитному риску, разработку методологии оценки кредитных рисков и определения потребности в капитале, включая источники данных, используемых для оценки риска, процедуры стресс-тестирования в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1273.

Эмитент определяет плановый уровень кредитного риска, исходя из фазы цикла деловой активности, совокупного предельного объема риска, который эмитент готов принять, целей эмитента.

Кредитный риск включает в себя следующие подвиды кредитного риска:

Контрагентский риск – риск дефолта контрагента до завершения расчетов с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам.

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.

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 портфельном уровне 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.

Управление контрагентским риском осуществляется на основе системы ограничений по контрагентскому риску, которая включает триггеры и лимиты по объему совершаемых операций (сделок) с контрагентами. 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.

Эмитент обеспечивает реализацию мер, необходимых для минимизации остаточного риска кредитного риска, направленных на:

- реализацию консервативного подхода к учету обеспечения по заключаемым кредитным сделкам;
- минимизацию потерь при обращении взыскания на предмет залога;
- соблюдение требований законодательства в части оценки качества обеспечения кредитных сделок;
- накопление информации о случаях реализованных дефолтов по заемщикам / контрагентам и фактов реализации обеспечения по заключенным с ними кредитным сделкам.

В рамках процедур управления остаточным риском кредитного риска эмитент выделяет риск падения цен на рынке недвижимости.

По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2025 г. новостройки в России подорожали на 10,2% (+9,1% в 2024 г., +12,1% в 2023 г., +17,5% в 2022 г.). Активизация спроса во второй половине года привела к заметному росту цен на строящееся жилье: во II пол. 2025 г. рост цен на строящееся жилье ускорился более, чем в 2 раза до 6,8% после +3,1% за I пол. 2025 г. 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 целом по России жилищное строительство находится в балансе: распроданность строящегося жилья с учетом стройготовности, сокращавшаяся после отмены «Льготной ипотеки», стабилизировалась на уровне более 70%, который является минимальным уровнем, позволяющим полностью погасить задолженность по проектному финансированию.

Процедуры по управлению риском концентрации кредитного риска эмитента охватывают различные формы концентрации кредитного риска, а именно:

- значительный объем вложений в инструменты одного типа и инструменты, стоимость которых зависит от изменений общих факторов;
- значительный объем требований к одному контрагенту или группе связанных контрагентов;
- косвенную подверженность риску концентрации, возникающую при реализации мероприятий по снижению кредитного риска (применение независимых гарантий, предоставленных одним контрагентом).

Кредитный риск может оказать существенное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности эмитента, так как при неисполнении контрагентами своих обязательств это может отразиться на увеличении дебиторской задолженности или снижении ликвидных активов, что отрицательно повлияет, в том числе на показатели ликвидности. Кроме того, может потребоваться увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности.

Вероятность возникновения такого влияния оценивается как незначительная ввиду постоянно совершенствующихся процедур управления кредитным риском, включая непрерывный мониторинг.

### **Кредитные риски розничного бизнеса**

К кредитным рискам розничного бизнеса 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 Российской Федерации, 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 базовом сценарии Минэкономразвития России прогнозирует<sup>10</sup>, что темп прироста ВВП составит 1,3% в 2026 г., 2,8% в 2027 г., 2,5% в 2028 г., рост реальных располагаемых доходов населения – 2,1% в 2026 г., 3,5% в 2027 г., 3,0% в 2028 г. Правительством Российской Федерации и Банком России осуществляется постоянный мониторинг экономической ситуации в целях выявления рисков и разработки мер по их минимизации.

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.

По состоянию на 31.12.2025 средневзвешенное значение соотношения текущего остатка основного долга по кредиту к стоимости залога на момент выдачи кредита по сопровождаемому портфелю закладных составило 48%.

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.

---

<sup>10</sup>[https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2026\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2027\\_i\\_2028\\_godov.html](https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html)

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

### **Кредитные риски корпоративного бизнеса**

Корпоративные кредитные риски 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 проектом 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.).

### **Процентный риск:**

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 временной структуры процентных ставок. 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 сходные срочности, но цена которых устанавливается в зависимости от различных индексов.

(в) Риск опциональности. Возникает из производных финансовых позиций в форме внебалансовых обязательств, а также из опционов, встроенных в активы и пассивы эмитента. В частности, существенным источником риска опциональности являются ипотечные активы и пассивы эмитента с присущими им встроенными опционами досрочного погашения и дефолта заемщика.

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. При этом эмитент поддерживает достаточный уровень капитала и предпримет все возможные меры по ограничению негативного влияния изменения процентных ставок.

#### Риск ликвидности:

Риск ликвидности представляет собой неспособность эмитента финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без несения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости эмитента. Основной причиной возникновения риска ликвидности является дисбаланс входящих и исходящих денежных потоков.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

Помимо текущих обязательств у эмитента имеется ряд условных обязательств (в том числе 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 офферт эмитента будет максимальным в условиях негативной рыночной конъюнктуры.

Эмитент осуществляет ежедневный контроль за риском ликвидности и поддерживает достаточный объем высоколиквидных активов, чтобы обеспечить безусловное исполнение всех обязательств эмитента с учетом негативной рыночной конъюнктуры.

#### 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.

Эмитент в целом не подвержен рискам, связанным с изменением обменного курса иностранных валют. Эмитент не исключает возможности появления в будущем статей расходов эмитента, выраженных в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат будет, по мнению эмитента, незначительной.

#### Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам эмитента:

Инфляция оказывает незначительное влияние на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели эмитента. По мнению эмитента, значения инфляции до 30% годовых

не являются критическими и не окажут негативного влияния на выплаты по ценным бумагам, размещенным эмитентом.

Высокие темпы инфляции в Российской Федерации привели к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России, в частности к повышению ключевой ставки. Повышение рыночных ставок вслед за увеличением ключевой ставки может оказать негативное влияние на динамику кредитования в условиях повышенных инфляционных ожиданий.

Влияние финансовых рисков на показатели консолидированной финансовой отчетности эмитента, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Существенный рост инфляции и процентных ставок сверх прогнозируемых величин может повлиять на снижение таких показателей финансовой отчетности эмитента, как операционные доходы и чистая прибыль.

Возможные негативные последствия в данном случае компенсируются дополнительными доходами от управления временно свободными денежными средствами в связи с соответствующим ростом процентных ставок, а также иными мерами, направленными на поддержку клиентов и обеспечение стабильности своей деятельности.

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.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции:

Эмитент проводит постоянный мониторинг влияния данных рисков и в каждом конкретном случае предпринимает меры по минимизации негативных последствий от реализации соответствующего риска.

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 / осуществление выплат 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 эмитентом и/или его контрагентами условий заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильного применения (неприменения) нормативных и иных актов, в том числе при составлении документов, при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах), несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения филиалов эмитента и/или дочерних обществ, в отношении которых эмитент осуществляет контроль или оказывает значительное влияние, а также контрагентов эмитента, юридических лиц, в отношении которых ДОМ.РФ осуществляет контроль или значительное влияние, а также контрагентов группы эмитента под юрисдикцией различных государств. Правовой риск относится к подвиду операционного риска, при этом операционный риск является значимым для эмитента.

В целях соблюдения законодательства Российской Федерации и обеспечения баланса интересов эмитента, хозяйственных обществ группы эмитента и контрагентов условия продуктов эмитента, хозяйственных обществ группы эмитента и применяемых для их реализации договоров, внутренние документы эмитента, хозяйственных обществ группы эмитента на регулярной основе проходят актуализацию.

При осуществлении деятельности эмитент строго руководствуется требованиями законодательства Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства Российской Федерации и подзаконных актов в области регулирования деятельности эмитента, хозяйственных обществ группы эмитента, законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых договоров законодательству Российской Федерации, проводится регулярное изучение судебной практики.

Эмитент (группа эмитента) не осуществляет ведение финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

#### **Российское правовое регулирование секьюритизации:**

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности группы эмитента и/или связанным с применением Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее - Закон об ИЦБ) ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных бумаг, в целом, не сформирована. В деятельности эмитента судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали.

#### **Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:**

Закон об ИЦБ, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности, в частности, в отношении пределов правоспособности ипотечных агентов, порядка расчета и применения нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядка погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение эмитентом каких-либо положений Закона об ИЦБ при подготовке выпусков облигаций может оказать негативное влияние на возможность владельцев облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в ипотечные облигации, эмитентом которых выступает компания группы.

#### **Специфический регуляторный риск:**

Осуществление деятельности эмитента регулируется Законом № 225-ФЗ и Постановлением № 1273. Группа эмитента принимает риски, связанные с изменением нормативно-правовых актов, в том числе по расчету нормативов финансовой устойчивости.

В соответствии с Инструкцией Банка России от 29.11.2019 № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» коэффициент риска для целей расчета нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях, в части, обеспеченной номинированным в рублях поручительством ДОМ.РФ, составляет 20% по состоянию на дату окончания последнего заверченного отчетного периода.

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением валютного, налогового, таможенного и лицензионного регулирования, которые могут повлечь ухудшение финансового состояния эмитента, не являются значительными.

#### **Риски, связанные с изменением валютного законодательства:**

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Федерального закона от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» (далее - Закон о валютном регулировании).

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение эмитента факторов, поскольку положения указанного закона являются элементами валютного администрирования в Российской Федерации. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный. Правовая система Российской Федерации в данный момент находится в процессе реформирования с целью приведения ее в соответствие с требованиями рыночной экономики.

Специфика деятельности и правового положения эмитента, а также отсутствие у эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

#### **Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:**

Законодательство Российской Федерации о налогах и сборах состоит из Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), а также принятых в соответствии с ним федеральных законов. Региональные и местные налоги регулируются соответственно законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципальных образований в соответствии с положениями НК РФ.

Для операций, которые предполагает совершать эмитент, особое значение имеют такие налоги как налог на прибыль, НДС. Также эмитент уплачивает налог на имущество и земельный налог.

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям.

Согласно статье 57 Конституции Российской Федерации законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, не имеют обратной силы. Аналогичное положение закреплено в пункте 2 статьи 5 НК РФ. Тем не менее, в отдельных случаях изменения могут создавать негативный налоговый эффект, например, когда новое правило применяется к уже существующим структурам, при планировании которых не было возможности предусмотреть такие изменения.

В соответствии с частью 1 статьи 34.2 части первой НК РФ Минфин России дает письменные разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. Однако, такие разъяснения не содержат правовых норм, не конкретизируют нормативные предписания и не являются нормативными правовыми актами. Эти письма имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налоговым органам и налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах.

В то же время НК РФ предусмотрена возможность осуществления налогового контроля в форме налогового мониторинга, позволяющего получать мотивированное мнение налогового органа по вопросам правильности исчисления (удержания), полноты и своевременности уплаты (перечисления) налогов, сборов, страховых взносов как по инициативе такого органа, так и по запросу налогоплательщика, в том числе в случае наличия неясности порядка налогообложения какой-либо сделки. В соответствии с пунктом 7 статьи 105.30 НК РФ мотивированное мнение является обязательным для исполнения налоговым органом и налогоплательщиком в ходе проведения налогового мониторинга. Эмитент находится в режиме налогового мониторинга, что значительно снижает риски, связанные с неясностью трактовки или некорректным применением налогового законодательства к сделкам эмитента.

С учетом изложенного, следует подчеркнуть, что все высказывания о порядке налогообложения, содержащиеся в настоящем отчете эмитента, сделаны на основании налогового законодательства Российской Федерации и отражают наше понимание порядка применения законодательства Российской Федерации и учитывают сложившуюся практику применения в той мере, в которой она является относимой и соответствует принципу правовой определенности. Риск изменения налогового законодательства Российской Федерации, а также риск изменения практики его применения и интерпретации, и как следствие, изменение объема налоговой нагрузки эмитента, является существенным, и должен быть принят во внимание.

#### **Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и таможенных пошлин:**

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В связи с этим, эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности эмитента.

**Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а**

**также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

Эмитент является профессиональным участником рынка ценных бумаг, осуществляющим дилерскую деятельность (лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности № 045–14008-010000 от 25.01.2017 без ограничения срока действия).

Лицензированию подлежит основная деятельность некоторых подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение.

Эмитент не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен, лицензий на право пользование объектами, нахождение которых в обороте ограничено, не имеет.

Лифтостроительный завод, входящий в группу, имеет лицензию на право добычи подземных вод, используемых для технологического обеспечения водой объекта промышленности (пользование недрами).

Нельзя полностью исключать риски, связанные с изменением требований по лицензированию. Эмитент внимательно отслеживает законодательство в области лицензирования с целью своевременного получения в случае необходимости соответствующих лицензий и/или продления срока действующих лицензий/разрешений.

Таким образом, риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), минимальны.

**Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах его финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):**

В настоящее время эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его финансово-хозяйственной деятельности.

**Риски, связанные с изменением имущественного, земельного и градостроительного законодательства, или с принятием соответствующих решений органами государственной власти:**

Законодательство Российской Федерации в отношении регулирования имущественных, земельных и градостроительных отношений состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также ряда федеральных законов, основными из которых для деятельности эмитента являются: Закон № 161-ФЗ, Закон № 214-ФЗ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», и подзаконных актов.

Поскольку основная деятельность эмитента связана с развитием жилищного строительства и реализацией государственных программ в этой сфере, эмитент может быть подвержен рискам, связанным с возможными изменениями в российском законодательстве, регулирующем земельные отношения и градостроительную деятельность, а также деятельность агента Российской Федерации. Также риск может быть связан с внесением изменений в бюджетное законодательство и государственные жилищные программы.

Так, в 2024 году в рамках Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 года № 326 и Постановления Правительства РФ от 26.12.2024 № 1916 был установлен мораторий на начисление неустойки застройщикам за несданные вовремя объекты, вследствие чего у эмитента возник риск убытков. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2025 № 2227 внесены изменения в постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 326, предусматривающие продление на 2026 год только моратория на уплату ранее начисленных штрафных санкций.

**Риски, связанные с изменением законодательства в сфере персональных данных:**

Правовое регулирование, определяющее порядок сбора, обработки, передачи и защиты данных, получаемых от заказчиков, партнеров и работников, регулируется целым рядом российских нормативно-правовых актов. Основу российского регулирования составляет Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», требования которого соблюдает эмитент (группа эмитента). Однако существует вероятность, что их интерпретация и применение изменятся таким образом, что это войдет в противоречие со сложившейся на сегодняшний день практикой. Если это произойдет, на эмитента (группу эмитента) могут быть наложены штрафные санкции или могут быть выданы предписания, требующие внесения изменений в бизнес-процессы эмитента (группы эмитента), что, в свою очередь, может оказать существенное негативное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности эмитента (группы эмитента). За последние годы в России стали чаще фиксироваться и обсуждаться массовые случаи незаконного распространения персональных данных. Данные факты вызывают широкий общественный резонанс и привлекают повышенное внимание контролирующих органов, что может привести к повышению требований, а также усилению санкций за их нарушение.

#### **Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента на рынках за пределами Российской Федерации:**

Правовые риски описываются только для внутреннего рынка, поскольку эмитент не осуществляет деятельность на рынках за пределами Российской Федерации.

#### **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 у эмитента убытков либо сведений в публичном информационном пространстве, негативное восприятия которых третьими лицами может негативно повлиять на способность эмитента поддерживать существующие и (или) устанавливать новые деловые отношения и поддерживать на постоянной основе доступ к источникам финансирования, а также выполнять поручения и задачи, поставленные перед эмитентом Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации.

Эмитент является единым институтом развития в жилищной сфере, публичным акционерным обществом, в связи с чем его деятельность подробно освещается в средствах массовой информации. Возможная публикация в СМИ негативной или недостоверной информации о деятельности эмитента может нанести вред его деловой репутации. 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, Правил листинга ПАО Московская биржа в части Первого котировального списка;
- невыполнение функций и задач единого института развития в жилищной сфере, определенных Правительством Российской Федерации;
- неисполнение договорных обязательств перед кредиторами и контрагентами;
- отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликта интересов клиентов и контрагентов;
- 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.

Кроме того, все подразделения эмитента управляют риском в рамках своих полномочий. Эмитент осуществляет оперативный мониторинг риска, а также выделяет буфер капитала на покрытие убытков, связанных с реализацией риска потери деловой репутации.

В 2025 году риск потери деловой репутации существенно не изменился. Доля негативных упоминаний эмитента в СМИ незначительна.

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

Наблюдательным советом ПАО ДОМ.РФ утверждена Стратегия развития ПАО ДОМ.РФ на период 2025-2030 гг. и на перспективу до 2036 г. (протокол от 29.12.2025 №15), в соответствии с которой основными стратегическими направлениями деятельности эмитента являются:

- развитие небанковского бизнеса (секьюритизация ипотечных кредитов; вовлечение и реализация земельных участков; финансирование инфраструктуры; арендное жилье; лифтостроение; функции развития);
- развитие банковского бизнеса (проектное финансирование; ипотека и розничный бизнес; корпоративно-инвестиционный бизнес и финансовые рынки; малый и средний бизнес);
- развитие цифрового бизнеса (единая информационная система жилищного строительства; рыночные цифровые продукты и услуги, новые технологии).

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 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 не существует.

Лифтостроительный завод, входящий в группу, имеет лицензию на право добычи подземных вод, используемых для технологического обеспечения водой объекта промышленности (пользование недрами).

Компания группы эмитента имеет универсальную лицензию на осуществление банковских операций со средствами в рублях и иностранной валюте (с правом привлечения во вклады денежных средств физических лиц) и на осуществление банковских операций с драгоценными металлами. Кроме того, имеет лицензии на брокерскую деятельность, дилерскую деятельность, деятельность по управлению ценными бумагами, депозитарную деятельность и другие.

Нельзя полностью исключать риски, связанные с изменением требований по лицензированию. Эмитент внимательно отслеживает законодательство в области лицензирования с целью своевременного получения в случае необходимости соответствующих лицензий и/или продления срока действующих лицензий/разрешений.

Таким образом, 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), минимальны.

- **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 эмитентом обеспечения в форме поручительства. Данный риск является незначительным, поскольку диверсификация рисков осуществляется посредством установления ограничений на предоставляемое обеспечение.

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 (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по долгам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту, оценивается как незначительный;

- **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 потери потребителей финансовых услуг эмитента (группы 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.**

Риск преднамеренного и непреднамеренного воздействия работников эмитента, третьих лиц, внутренних и (или) сторонних информационных систем, направленного на несанкционированное получение (хищение), изменение, удаление данных и иной цифровой информации и (или) структуры данных, параметров и характеристик систем (в том числе программного кода), режима доступа, посредством цифровой инфраструктуры и технологий связи, в том числе путем реализации компьютерных атак.

Риск информационной безопасности рассматривается эмитентом как значимый и требующий специального комплекса мер по управлению им. Эмитент на постоянной основе осуществляет модернизацию действующих информационных систем и технологий, устраняет опубликованные уязвимости, в том числе в соответствии с еженедельно рассылаемыми рекомендациями ФинЦЕРТ и письмами от государственных органов (Минстрой России, Минцифры России, Федеральная служба по техническому и экспортному контролю, Федеральная служба безопасности Российской Федерации) и Банка России. Кроме того, Центр мониторинга кибербезопасности группы обеспечивает своевременное реагирование на события информационной безопасности.

С учётом реализуемого комплекса мер, эмитент считает, что риски, связанные с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий не окажут существенного влияния на деятельность эмитента, а также исполнение обязательств по ценным бумагам.

В целях снижения рисков информационной безопасности используется системный и комплексный подход к построению эффективной риск-ориентированной системы защиты информации и ее элементов, предусматривающей обеспечение конфиденциальности, целостности и доступности информации.

#### **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.**

Экологический риск интегрирован в общую систему управления рисками группы ПАО ДОМ.РФ 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, с учетом Информационного письма Банка России от 12.01.2021 № ИН-015-53/1 «Об учете климатических рисков» и Информационного письма Банка России от 17.08.2021 № ИН-015-38/64 «Об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка», а также в рамках общей системы риск-менеджмента при принятии решений о финансировании проектов. Поскольку эмитент не осуществляет производственно-хозяйственной деятельности, экологический риск незначителен.

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 ДОМ.РФ, несоблюдения требований к раскрытию информации.

#### **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 интегрирован в общую систему управления рисками группы эмитента в составе рисков в области устойчивого развития. Управление природно-климатическим риском осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данного риска, с учетом Информационного письма Банка России от 12.01.2021 № ИН-015-53/1 «Об учете климатических рисков» и Информационного письма Банка России от 17.08.2021 № ИН-015-38/64 «Об учете климатических рисков в деятельности отдельных участников финансового рынка», а также в рамках общей системы риск-менеджмента при принятии решений о финансировании проектов. Поскольку Эмитент не осуществляет производственно-хозяйственной деятельности, природно-климатические риски незначительны.

#### **1.9.11. Риски кредитных организаций**

Не применимо, сведения не приводятся, эмитент не является кредитной организацией.

#### **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).**

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, акционеров, членов органов управления, клиентов и контрагентов эмитента.

Риск регулируется Порядком управления санкционным риском ПАО ДОМ.РФ в составе Положения о системе управления рисками и капиталом ПАО ДОМ.РФ (протокол заседания Наблюдательного совета ДОМ.РФ от 10.03.2025 № 3).

Методы управления санкционным риском:

- процедура бизнес-планирования;

- анализ изменения рыночной среды;
- корректировка планов и риск-аппетита;
- мониторинг действующих мер ограничительного характера, а также мер поддержки, разработанных и применяемых Банком России, Правительством Российской Федерации и иными государственными органами власти;
- разработка планов мероприятий по минимизации последствий от реализации санкционного риска.

## **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**

#### **2.1.1. Информация о составе совета директоров (наблюдательного совета) 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»).

#### **2.1.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента**

Фамилия, имя, отчество:	Мутко Виталий Леонтьевич
-------------------------	--------------------------

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

#### **2.1.3. 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.**

Порядок расчета и сроки выплаты вознаграждения и (или) размера расходов, подлежащих компенсации членам Наблюдательного совета эмитента, установлены Положением о мотивации членов Наблюдательного совета ДОМ.РФ (утверждено решением единственного акционера от 20.06.2019 № 364-р).

Размер вознаграждения, подлежащий выплате члену Наблюдательного совета, определяется, в том числе пропорционально количеству заседаний, в которых он принял участие за истекший корпоративный год (не выплачивается в случае участия в менее чем половине заседаний Наблюдательного совета).

Вознаграждение не выплачивается членам Наблюдательного совета, являющимся одновременно членами коллегиального исполнительного органа, единоличным исполнительным органом ДОМ.РФ, работниками ДОМ.РФ и организаций единого института развития в жилищной сфере, а также членам Наблюдательного совета, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено участвовать на платной основе в деятельности органа управления коммерческой организации, а также занимать должности и заниматься другой оплачиваемой деятельностью в коммерческих организациях.

При определении размера вознаграждения и (или) размера расходов, подлежащих компенсации членам Правления, эмитент руководствуется Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2023 № 209 «Об условиях оплаты труда руководителей, их заместителей, главных бухгалтеров и членов коллегиальных исполнительных органов государственных корпораций, государственных компаний, хозяйственных обществ, акции в уставном капитале которых находятся в собственности Российской Федерации».

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 расходы, связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода.

Структура вознаграждения членов Наблюдательного совета эмитента:

Единица измерения: **тыс. руб.**

<b>Вид вознаграждения</b>	<b>12 месяцев 2025</b>
Заработная плата членов Наблюдательного совета эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству	0
Премии	0
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе Наблюдательного совета	16 908,72
Иные виды вознаграждений, которые были выплачены эмитентом	0
<b>ИТОГО</b>	<b>16 908,72</b>

Структура вознаграждения членов коллегиального исполнительного органа (Правление) эмитента:

Единица измерения: **тыс. руб.**

<b>Вид вознаграждения</b>	<b>12 месяцев 2025</b>
Заработная плата членов Правления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству	109 783,47
Премии	100 315,50
Комиссионные	0
Вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе Правления	0
Иные виды вознаграждений, которые были выплачены эмитентом	15 335,15
<b>ИТОГО</b>	<b>225 434,12</b>

**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 Положением о мотивации членов коллегиального исполнительного органа, утвержденным Наблюдательным советом эмитента (протокол от 26.10.2018 № 1/5), а также в соответствии с иными решениями Наблюдательного совета эмитента.

Вознаграждение членам Наблюдательного совета эмитента за 2024 – 2025 корпоративный год утверждено решением годового Общего собрания акционеров ПАО ДОМ.РФ от 30.06.2025 № 218/83.

Размер вознаграждения указан за вычетом налога на доходы физических лиц.

**Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода:**

Единица измерения: **тыс. руб.**

<b>Наименование органа управления</b>	<b>12 месяцев 2025</b>
Наблюдательный совет	0
Коллегиальный исполнительный орган (Правление)	0

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: не применимо, эмитент не является акционерным инвестиционным фондом.

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

**Описание организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита в соответствии с уставом (учредительным документом) эмитента, внутренними документами эмитента и решениями уполномоченных органов управления эмитента:**

В соответствии с действующими регуляторными требованиями, в т.ч. Законом № 225-ФЗ и Постановлением № 1273, в ДОМ.РФ создана система управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров ДОМ.РФ, сохранность активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин, что отражено во внутренних нормативных документах эмитента.

Основным внутренним нормативным документом, регламентирующим систему управления рисками, является Положение о системе управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ, реализация которого осуществляется всеми подразделениями и организациями ДОМ.РФ, вовлеченными в процесс управления рисками и капиталом, путем разработки и внедрения необходимых внутренних нормативных документов, регламентирующих процедуры управления рисками и капиталом.

Контроль за осуществлением финансово-хозяйственной деятельности эмитента осуществляется в рамках компетенции и функций Наблюдательного совета, комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам, ревизионной комиссии эмитента, исполнительных органов эмитента (Правление и генеральный директор), службы внутреннего аудита (СВА), а также независимой аудиторской организации (аудитора) эмитента.

#### **Комитет Наблюдательного совета по аудиту и рискам**

Количественный и персональный состав комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам эмитента утвержден решением Наблюдательного совета эмитента (протокол от 17.10.2025 № 11).

Решением Наблюдательного совета эмитента (протокол от 17.10.2025 № 11) утверждено Положение о комитете Наблюдательного совета ДОМ.РФ по аудиту и рискам в новой редакции.

Персональный состав комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам (количественный состав – 4 члена): информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Основными функциями и задачами комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам являются:



- контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам;
- обеспечение независимости и объективности осуществления функций внутреннего и внешнего аудита;
- организация взаимодействия с внешним аудитором;
- организация взаимодействия с Ревизионной комиссией;
- контроль за деятельностью Службы внутреннего аудита;
- обеспечение эффективного взаимодействия между Службой внутреннего аудита и внешними аудиторами Общества;
- контроль за системой обеспечения соблюдения нормативно-правовых требований, контроль процедур, обеспечивающих соблюдение Обществом требований законодательства, а также этических норм, правил и процедур Общества, требований бирж;
- контроль за надежностью и эффективностью функционирования системы внутреннего контроля, системы управления рисками;
- анализ рисков по сделкам, выносимым на одобрение/согласование Наблюдательного совета;
- анализ и оценка исполнения политики в области управления рисками и внутреннего контроля;
- осуществление иных функций, соответствующих целям деятельности комитета.

#### Ревизионная комиссия

В соответствии с уставом эмитента для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента общим собранием акционеров избирается ревизионная комиссия эмитента до следующего годового общего собрания акционеров в количестве, определяемом решением годового общего собрания акционеров.

Положение о ревизионной комиссии ПАО ДОМ.РФ утверждено решением внеочередного Общего собрания акционеров ПАО ДОМ.РФ от 19.11.2025 № 444/163.

Решением по вопросам компетенции годового Общего собрания акционеров ПАО ДОМ.РФ от 30.06.2025 № 218/83 ревизионная комиссия избрана в следующем составе: информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

В соответствии с уставом эмитента к полномочиям ревизионной комиссии эмитента, кроме вопросов, предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», относятся:

- осуществление проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению Наблюдательного совета или по требованию акционера;
- проверка и анализ финансового состояния Общества, 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 Общества, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Общества;
- проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой и бухгалтерской отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- 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 Обществом по заключенным от его имени сделкам;
- проверка эффективности использования активов и иных ресурсов Общества, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;
- проверка выполнения предписаний ревизионной комиссии по устранению выявленных нарушений;
- проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых исполнительными органами и Наблюдательным советом, положениям устава Общества и решениям общего собрания акционеров;
- решение иных вопросов, отнесенных к компетенции ревизионной комиссии законодательством, уставом и положением о ревизионной комиссии.

Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности эмитента осуществляется по итогам деятельности эмитента за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии эмитента, решению общего собрания акционеров, Наблюдательного совета эмитента или по требованию акционера (акционеров) эмитента, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций эмитента.

Документально оформленные результаты проверок ревизионной комиссией представляются соответствующему органу управления Общества, а также исполнительным органам Общества на рассмотрение для принятия соответствующих мер.

По требованию ревизионной комиссии эмитента лица, занимающие должности в органах управления эмитента, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности эмитента.

Ревизионная комиссия эмитента вправе потребовать созыва внеочередного общего собрания акционеров в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Члены ревизионной комиссии эмитента не могут одновременно являться членами Наблюдательного совета эмитента, а также занимать иные должности в органах эмитента.

#### Управление рисками

Организационная структура эмитента сформирована в соответствии с принципом «3-х линий защиты», позволяющим распределять функции и ответственность между подразделениями в целях эффективного управления рисками и для минимизации конфликта интересов между принятием рисков, ограничением и контролем уровня рисков, а также аудитом системы управления рисками и капиталом. Функции, перечисленные в рамках каждой линии защиты, могут исполняться несколькими подразделениями ДОМ.РФ, за исключением функции внутреннего аудита.

Такой организационный подход позволяет реализовать оптимальное управление рисками, а также ориентирован на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности.

В перечень подразделений эмитента, деятельность которых связана с управлением соответствующими видами рисков, входят следующие самостоятельные структурные подразделения, которые подчиняются Управляющему директору ДОМ.РФ:

- общерисковые сервисы и аналитика;
- нефинансовые риски;
- валидация;
- рыночные и балансовые риски;

- риски розничного бизнеса;
- риски корпоративного бизнеса.

Деятельность подразделений, отвечающих за управление рисками, определяется во внутренних документах эмитента, регулирующих порядок (процедуры) управления данными видами рисков или порядок совершения операций, влекущих принятие этих рисков.

Эмитент в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1273 выстраивает систему по управлению рисками и капиталом, а также на регулярной основе рассчитывает нормативы финансовой устойчивости. Данные нормативы включены в Декларацию аппетита к риску ДОМ.РФ на 2025 год, которая утверждена Наблюдательным советом ДОМ.РФ, протокол заседания от 10.03.2025 № 3.

Процедуры по расчету, контролю и мониторингу обязательных нормативов, а также иных показателей и риск-метрик, включенных в состав показателей аппетита к риску, подвергается обязательной ежегодной внутренней и внешней оценке эффективности.

Основными функциями подразделений, ответственных за управление рисками, являются:

- расчет нормативов финансовой устойчивости и прохождение проверки корректности расчетов в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1273;
- обеспечение исполнения распоряжения Правительства Российской Федерации от 21.11.2025 № 3391-р;
- идентификация, оценка и контроль рисков, присущих деятельности эмитента;
- разработка, совершенствование и методологии (политик, методик и процедур) по управлению рисками;
- построение и валидация моделей профильных видов риска в ипотечном кредитовании и в бизнес-направлениях, присущих деятельности эмитента;
- разработка систем оценки кредитного качества портфелей ипотечных кредитов/займов, оценки качества сервисов сопровождения и управления дефолтами;
- формирование методических требований к данным, требований к валидации моделей;
- анализ портфеля рисков и выработка предложений по стратегии реагирования и перераспределения ресурсов в отношении управления соответствующими рисками;
- развитие системы сбора, хранения, мониторинга и анализа данных, формирование сводной отчетности в области управления рисками, в том числе об эффективности процесса управления рисками эмитента;
- осуществление мониторинга процесса управления рисками структурными подразделениями эмитента;
- создание норм и правил корпоративной культуры управления рисками в организации или адаптация уже имеющихся лучших практик с учетом специфики деятельности эмитента;
- организация необходимого обучения работников эмитента в области системы управления рисками;
- взаимодействие с подразделениями и организациями эмитента для обеспечения консолидированного подхода к управлению рисками;
- формирование интегрированной системы управления рисками и обеспечение принятия рисков, адекватных выгоде (доходам) и масштабам деятельности эмитента;
- осуществление мониторинга состояния показателей аппетита к риску и анализа ключевых рисков эмитента, сбор информации о реализовавшихся рисках (инцидентах), формирование агрегации данных и составление карты рисков, а также выработка мер по управлению ключевыми рисками;

- регулярное стресс-тестирование подверженности эмитента различным видам рисков, в том числе для оценки устойчивости к изменению внутренних и внешних факторов;
- внедрение и развитие инфраструктуры для оценки рисков;
- обеспечение информацией о рисках при принятии управленческих решений;
- выполнение иных функций по управлению рисками в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1273.

В рамках системы управления рисками за охрану информационных активов эмитента отвечает подразделение информационной безопасности, которое выполняет следующие функции:

- постоянный мониторинг угроз: отслеживание новых угроз и попыток несанкционированного доступа;
- устранение уязвимостей: быстрое выявление и закрытие уязвимых участков в системах и технологиях;
- соответствие стандартам: поддержание соответствия актуальным требованиям международных стандартов (ISO 27001) и российского законодательства (Закон № 152-ФЗ, требования Банка России, службы по техническому и экспортному контролю);
- тестирование защиты: регулярные аудиты и тестов на проникновение;
- повышение осведомлённости сотрудников: обучение сотрудников современным правилам информационной безопасности;
- взаимодействие с регуляторами: оперативное получение информации о новых угрозах от государственных органов.

#### Служба внутреннего аудита (СВА)

Для оценки надежности и эффективности системы внутреннего контроля за полнотой и достоверностью финансовой отчётности эмитентом создана служба внутреннего аудита (СВА).

Служба внутреннего аудита создана на неопределенный срок.

Штатная численность службы внутреннего аудита на 31.12.2025 установлена в количестве 10 единиц – руководителя службы внутреннего аудита, его заместителя, одного руководителя мониторинга, трех руководителей проверок, одного эксперта по внутреннему аудиту, двух ведущих внутренних аудиторов и одного внутреннего аудитора.

Кандидатура Руководителя службы внутреннего аудита утверждена решением Наблюдательного совета эмитента (протокол от 23.12.2015 № 1/12).

Основными функциями службы внутреннего аудита являются:

1. Оценка эффективности системы внутреннего контроля (далее – СВК).
2. Оценка эффективности корпоративного управления (далее – КУ).
3. Оценка эффективности системы управления рисками (далее – СУР).
4. Оценка эффективности работы эмитента и исполнения бизнес-планов.

В целях выполнения функций внутреннего аудита СВА осуществляет следующие задачи:

1. Проведение внутренних аудиторских проверок на основании утвержденного плана деятельности СВА.
2. Проведение внеплановых проверок по запросу/поручению Наблюдательного совета, комитета по

аудиту и рискам, исполнительных органов, руководителя СВА.

3. Выполнение других заданий по запросу/поручению Наблюдательного совета (комитета по аудиту и рискам и (или) исполнительных органов компании) в пределах компетенции, в том числе на основании информации, поступившей на «горячую линию» эмитента.

4. Проведение комплексной проверки (ревизий) деятельности объектов аудита, которая выражается в документальной и физической проверке законности совершенных финансовых и хозяйственных операций, достоверности и правильности их отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности.

5. Проведение анализа объектов аудита в целях исследования отдельных сторон деятельности и оценки состояния определенной сферы объектов аудита.

6. Предоставление консультаций исполнительным органам эмитента по вопросам управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления (при условии сохранения независимости и объективности деятельности СВА).

7. Осуществление мониторинга выполнения планов мероприятий по устранению недостатков, нарушений и совершенствованию СВК, разработанных руководителем объекта аудита по результатам проверок.

8. Разработка плана деятельности СВА на период, определяющего приоритеты деятельности внутреннего аудита (на ежегодной основе).

9. Подготовка и предоставление Наблюдательному совету (комитету Наблюдательного совета по аудиту и рискам) и генеральному директору эмитента отчета по результатам деятельности СВА.

10. Координация деятельности с внешним аудитором эмитента, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.

11. Взаимодействие с подразделениями эмитента по вопросам, относящимся к деятельности СВА.

12. Осуществление иных задач в соответствии с положениями о подразделениях внутреннего аудита, разработанными с учетом требований законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих деятельность эмитента.

**Сведения о политике эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:**

Сведения о политике эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита содержатся в следующих документах:

- Положение о системе управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ, утвержденное решением Наблюдательного совета (редакция 7.0, протокол от 10.03.2025 № 3).
- Политика по внутреннему аудиту ДОМ.РФ, утвержденная решением Наблюдательного совета (протокол от 14.03.2018 № 1/15).
- Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (редакция 3) (утверждены приказом генерального директора ПАО ДОМ.РФ от 18.12.2025 № 476-нд).
- Положение о конфиденциальной информации ДОМ.РФ и организаций ЕИРЖС (утверждены приказом от 15.04.2020 № 106-нд).
- Перечень конфиденциальной информации (утвержден приказом от 17.04.2023 № 126-од).

Отдельный документ с политикой по внутреннему контролю отсутствует, так как система внутреннего контроля интегрирована в систему управления рисками эмитента.

Политика по внутреннему аудиту определяет единые подходы к построению, управлению и координации внутреннего аудита, которые позволяют оказать содействие органам управления эмитента в повышении эффективности управления. Целью внутреннего аудита является предоставление независимых и объективных гарантий и консультаций, направленных на совершенствование деятельности эмитента путем системного и последовательного подхода к оценке и повышению эффективности процессов управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления. Внутренний аудит эмитента осуществляется службой внутреннего аудита, которая действует на постоянной основе и состоит из штатных работников. Служба внутреннего аудита осуществляет аудиторские проверки на основании риск-ориентированного плана деятельности (работ), утверждаемого Наблюдательным советом и внеплановые проверки по запросу/поручению Наблюдательного совета, исполнительных органов, руководителя службы внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита проводит мониторинг исполнения планов мероприятий по устранению недостатков, выявленных по результатам проверок, и выполняет иные задачи в соответствии с внутренними нормативными документами о внутреннем аудите, которые разработаны с учетом требований законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В своей деятельности служба внутреннего аудита соблюдает принципы независимости и объективности, установленные политикой по внутреннему аудиту.

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).

Политика 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.

Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком (далее – ПНИИИ/МР) устанавливают требования к порядку осуществления внутреннего контроля ПАО ДОМ.РФ как эмитентом и как профессиональным участником рынка ценных бумаг с учетом характера и масштабов осуществляемой деятельности и подлежат соблюдению членами органов управления и контроля и работниками эмитента.

Внутренними документами, устанавливающими правила по предотвращению использования служебной (инсайдерской) информации у эмитента, являются:

- Положение «об информационной политике Акционерного общества «ДОМ.РФ», утвержденное решением Наблюдательного совета эмитента (протокол от 26.12.2018 №1/11);
- Порядок доступа к инсайдерской информации, правила охраны ее конфиденциальности и контроля за соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и принятых в соответствии с ним нормативных актов в АО «ДОМ.РФ» (редакция 3) (утвержден приказом генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 31.03.2021 № 102-нд);
- Условия совершения операций с финансовыми инструментами инсайдерами ПАО ДОМ.РФ и связанными с ними лицами (редакция 2), утвержденные решением Наблюдательного совета ПАО ДОМ.РФ (протокол от 17.10.2025 № 11);
- Перечень инсайдерской информации ПАО ДОМ.РФ (редакция 6) (утвержден приказом генерального директора ПАО ДОМ.РФ от 01.10.2025 № 327-од).

**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.

**Сведения о руководителе отдельного структурного подразделения эмитента по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурного подразделения, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита:**

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**

В случае если имеют место любые соглашения или обязательства эмитента или подконтрольных эмитенту организаций, предусматривающие право участия работников эмитента и работников подконтрольных эмитенту организаций в его уставном капитале, указываются сведения о заключении таких соглашений или обязательств, их общий объем, а также совокупная доля участия в уставном капитале эмитента (совокупное количество обыкновенных акций эмитента - акционерного общества), которая может быть приобретена (которое может быть приобретено) по таким соглашениям или обязательствам работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, или указывается на отсутствие таких соглашений или обязательств.

Любые 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 с заключением независимого аудитора на 31.12.2025 в составе информации, установленной пунктами 2.1, 2.3 – 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: 3.

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: общее количество номинальных держателей: 1.

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: 70 452 лица, владеющих обыкновенными акциями эмитента, по состоянию на 31.12.2025.

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: обыкновенные акции, приобретенные и (или) выкупленные эмитентом, и (или) поступившие в его распоряжение, по состоянию на 31.12.2025 отсутствуют.

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: обыкновенные 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**

Акционером ПАО ДОМ.РФ, владеющим 89,9% обыкновенных акций эмитента, является Российская Федерация.

Сведения в отношении лиц, имеющих право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента:

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

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента, владеющего не менее чем 5 процентами его уставного капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций: отсутствуют.

Лица, владеющие не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций участника (акционера) эмитента, который владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала эмитента или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций: отсутствуют.



**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»):

размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной собственности (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: 89,9%;

полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций) юридического лица либо фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, управляющего государственным, муниципальным пакетом акций, а также лица, которое от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляет функции участника (акционера) эмитента:

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

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом («золотой акции»), срок действия специального права («золотой акции»): указанное право не предусмотрено.

#### **3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность**

Перечень совершенных эмитентом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность:

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

#### **3.5. Крупные сделки эмитента**

Эмитент в 2025 году не совершал сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.

#### **Примечания к разделу 3.**

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 пунктами 3.1-3.3 отчета эмитента, 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:**

Не применимо.

#### **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:**

Не применимо.

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

Не применимо.

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

Не применимо.

### **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**

**Сведения о лице (лицах), предоставившем обеспечение по облигациям, а также об условиях предоставленного обеспечения, в случае регистрации проспекта или публичного размещения (размещения путем открытой подписки) облигаций с обеспечением, обязательства по которым не исполнены:**

По Облигациям серии A15

Полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением	Наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации. Место нахождения: 109097, Москва, ул. Ильинка, 9, стр. 1 ИНН: 7710168360 ОГРН: 1037739085636
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-15-00739-А Дата государственной регистрации выпуска: 21.04.2009
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Государственная гарантия Российской Федерации
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	до 7,0 млрд рублей по выплате номинальной стоимости по облигациям
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	Государственная гарантия Российской Федерации, обеспечивающая выплату частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости Облигаций выпуска.
Адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

По Облигациям серии A25

Полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением	Наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации. Место нахождения: 109097, Москва, ул. Ильинка, 9, стр.1 ИНН: 7710168360 ОГРН: 1037739085636
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-25-00739-А Дата государственной регистрации выпуска: 12.07.2012
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Государственная гарантия Российской Федерации

Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	до 6,0 млрд рублей по выплате номинальной стоимости по облигациям
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	Государственная гарантия Российской Федерации, обеспечивающая выплату частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости Облигаций выпуска.
Адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

#### По Облигациям серии A26

Полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением	Наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации. Место нахождения: 109097, Москва, ул. Ильинка, 9, стр.1 ИНН: 7710168360 ОГРН: 1037739085636
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-26-00739-А Дата государственной регистрации выпуска: 12.07.2012
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Государственная гарантия Российской Федерации
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	до 6,0 млрд рублей по выплате номинальной стоимости по облигациям
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	Государственная гарантия Российской Федерации, обеспечивающая выплату частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости Облигаций выпуска.
Адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

#### По Облигациям серии A30

Полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением	Наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации. Место нахождения: 109097, Москва, ул. Ильинка, 9, стр.1 ИНН: 7710168360 ОГРН: 1037739085636
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-30-00739-А

выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	Дата государственной регистрации выпуска: 28.05.2013
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Государственная гарантия Российской Федерации
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	до 6,0 млрд рублей по выплате номинальной стоимости по облигациям
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	Государственная гарантия Российской Федерации, обеспечивающая выплату частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости Облигаций выпуска.
Адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	отсутствуют

По Облигациям серии А31

Полное и сокращенное фирменные наименования, место нахождения, ИНН, ОГРН лица, предоставившего обеспечение по размещенным облигациям эмитента с обеспечением	Наименование: Российская Федерация в лице Министерства финансов Российской Федерации. Место нахождения: 109097, Москва, ул. Ильинка, 9, стр.1 ИНН: 7710168360 ОГРН: 1037739085636
Регистрационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) регистрации (идентификационный номер выпуска (выпусков) облигаций с обеспечением и дата его (их) присвоения в случае, если выпуск (выпуски) облигаций с обеспечением не подлежал (не подлежали) государственной регистрации)	Государственный регистрационный номер выпуска: 4-31-00739-А Дата государственной регистрации выпуска: 06.05.2014
Вид предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	Государственная гарантия Российской Федерации
Размер (сумма) предоставленного обеспечения по облигациям эмитента	до 7,0 млрд рублей по выплате номинальной стоимости по облигациям
Обязательства из облигаций эмитента, исполнение которых обеспечивается предоставленным обеспечением	Государственная гарантия Российской Федерации, обеспечивающая выплату частей номинальной стоимости Облигаций при погашении соответствующих частей номинальной стоимости Облигаций выпуска.
Адрес страницы в сети «Интернет», на которой раскрывается информация о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента	<a href="http://www.minfin.ru">http://www.minfin.ru</a>
Иные сведения о лице, предоставившем обеспечение по облигациям эмитента, а также о предоставленном им обеспечении, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

**В случае регистрации проспекта или публичного размещения (размещения путем открытой подписки) облигаций, исполнение обязательств по которым обеспечивается независимой гарантией или поручительством третьего лица (лиц), если такое лицо не раскрывает информацию**

в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), в том числе в силу отсутствия добровольно принятого на себя обязательства по раскрытию указанной информации, по каждому такому лицу, предоставившему соответствующее обеспечение, в приложении к отчету эмитента дополнительно раскрываются сведения в объеме, предусмотренном частью II настоящего приложения (за исключением случая, когда гарант (поручитель) по облигациям эмитента, составляющего консолидированную финансовую отчетность, входит в его группу): не применимо.

В случае если третье лицо, предоставившее независимую гарантию или поручительство по облигациям эмитента с обеспечением, добровольно принимает на себя обязательство по раскрытию информации в форме отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), информация об этом должна быть указана в настоящем пункте: 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 в отношении дивидендов, решение о выплате (объявлении) которых принято в течение трех последних завершаемых отчетных лет либо в течение всего срока с даты государственной регистрации эмитента, если эмитент осуществляет свою деятельность менее трех лет.

По каждой категории (типу) акций эмитента указываются следующие сведения об объявленных и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента:

№ п/п	Наименование показателя	Отчетные периоды, за которые (по результатам которых) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды		
		2024 год	2023 год	2022 год
1	2	3	4	5
1	Категория (тип) акций: обыкновенные			
2	<b>I. Сведения об объявленных дивидендах</b>			
3	Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	146,50	92,72	93,08
4	Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	23 701 160 862,00	15 000 488 976,96	15 059 000 000,00
5	Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного периода, за который (по результатам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды:			
6	по данным консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), %			
7	по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, %			
8	Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного периода, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	чистая прибыль по итогам 2024 года, нераспределенна	чистая прибыль по итогам 2023 года	чистая прибыль по итогам 2022 года, нераспределенна

		я прибыль прошлых лет		я прибыль прошлых лет
9	Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	единственный акционер, 30.06.2025 № 218/83	единственный акционер, 28.06.2024 № 23дсп/99/дсп	единственный акционер, 30.06.2023 № 304/134
10	Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	20.07.2025	18.07.2024	20.07.2023
11	Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (22.08.2025)	25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (22.08.2024)	25 рабочих дней с даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов (24.08.2023)
12	Иные сведения об объявленных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 384 115 400,00	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 290 631 300,00	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 1 288 029 000,00
13	<b>II. Сведения о выплаченных дивидендах</b>			
14	Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	23 701 160 862,00	15 000 488 976,96	15 059 000 000,00
15	Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100	100	100
16	Причины невыплаты объявленных дивидендов в случае, если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме			
17	Иные сведения о выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 384 115 400,00	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 290 631 300,00	часть дивидендов в неденежной форме недвижимым имуществом общей рыночной стоимостью 1 288 029 000,00

**В случае если решение о выплате (объявлении) дивидендов эмитентом не принималось, указывается на это обстоятельство: не применимо.**

#### **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 «Независимая  
регистраторская компания Р.О.С.Т.»

<b>Сокращенное фирменное наименование</b>	АО «НРК - Р.О.С.Т.»
<b>Место нахождения</b>	г. Москва
<b>ИНН</b>	7726030449
<b>ОГРН</b>	1027739216757

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

<b>Номер</b>	№ 045-13976-000001
<b>Дата выдачи</b>	03.12.2002
<b>Срок действия на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг</b>	без ограничения срока действия
<b>Наименование органа, выдавшего лицензию</b>	ФКЦБ России
<b>Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента</b>	05.09.2014

Ссылка на соответствующую информацию, опубликованную эмитентом на странице в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>.

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

В обращении находятся ценные бумаги эмитента с централизованным учетом прав.

**Депозитарий, осуществляющий централизованный учет прав на ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным хранением:**

<b>Полное фирменное наименование</b>	Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»
<b>Сокращенное фирменное наименование</b>	НКО АО НРД
<b>Место нахождения</b>	Российская Федерация, город Москва
<b>ИНН</b>	7702165310
<b>ОГРН</b>	1027739132563

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

<b>Номер</b>	№ 045-12042-000100
<b>Дата выдачи</b>	19.02.2009
<b>Срок действия лицензии на осуществление депозитарной деятельности</b>	бессрочная лицензия
<b>Наименование органа, выдавшего лицензию</b>	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 (будет проводить) проверку (обязательный аудит) годовой отчетности эмитента за текущий и последний заверченный отчетный год.**

**Полное фирменное наименование аудиторской организации:** Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги».



**Сокращенное фирменное наименование аудиторской организации:** ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»

**ИНН аудиторской организации:** 7709383532

**ОГРН аудиторской организации:** 1027739707203

**Место нахождения аудиторской организации:** г. Москва

**Отчетный год и (или) иной отчетный период из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который 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 2026 года

**Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность; консолидированная финансовая отчетность или финансовая отчетность):**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с ОСБУ за 2023 - 2025 годы и за 2026 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с ОСБУ за 2023 - 2025 годы и за 2026 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Годовая консолидированная финансовая отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с МСФО за 2023 – 2025 годы и за 2026 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с МСФО за 2023 - 2025 годы и за 2026 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Эмитента (обзорная проверка): 3, 6, 9 месяцев 2023-2025 года и за 3, 6, 9 месяцев 2026 года, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка.

**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:**

К сопутствующим услугам и прочим связанным с аудиторской деятельностью услугам, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором, относятся:

- услуги по проведению обзорной проверки форм групповой отчетности дочерних организаций эмитента за 3, 6, 9 месяцев 2023 – 2025 годов;
- услуги по проведению аудита форм групповой отчетности дочерних организаций эмитента за 2023-2025;
- услуги по проведению обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности эмитента за 3, 6, 9 месяцев 2023 – 2025 годов;
- услуги по проведению обзорной проверки пересмотренной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности эмитента за 6 и 9 месяцев 2023,

- услуги по проведению аудита расчета эффекта модификации по кредитным соглашениям и договорам займа в соответствии с МСФО и ОСБУ в 2023 году;
- услуги по проведению аудита расчета дивидендной базы на основе данных консолидированной финансовой отчетности эмитента за 2023 - 2025 годы;
- услуги по проведению оценки реализации долгосрочной программы развития единого института развития в жилищной сфере и выполнения ключевых показателей эффективности за 2023 - 2024 годы;
- услуги по проведению оценки реализации стратегии развития эмитента на период 2025-2030 гг. и на перспективу до 2036 г. и выполнения ключевых показателей эффективности за 2025 год;
- прочие услуги в области управленческого консультирования;
- услуги по независимому заверению ряда показателей в области устойчивого развития эмитента и его дочерней организации в 2024 году;
- 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» в 2024, 2025 годах.

**Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе 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: указанные факторы отсутствуют.**

**Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: сведения не приводятся, так как факторы отсутствуют.**

**Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором за последний завершённый 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 аудиторской организации в течение 2025 года составляет 99,43 млн рублей (включая НДС), в том числе размер вознаграждения, выплаченного за аудит, в том числе обязательный, отчетности эмитента – 51,74 млн рублей (включая НДС), а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг – 47,69 млн рублей (включая НДС).**

**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: отложенные и просроченные платежи за оказанные аудиторской организацией услуги отсутствуют.**

**В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний завершённый отчетный год и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: фактический размер вознаграждения, выплаченного аудиторской организации в течение 2025 года эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для эмитента существенное значение, составляет 162,45 млн рублей (включая НДС), в том числе размер вознаграждения, выплаченного за аудит, в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента – 113,86 млн рублей (включая НДС), а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг – 48,59 млн рублей (включая НДС).**

## **Порядок выбора аудитора (аудиторской организации) эмитента:**

**Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора (аудиторской организации), и его основные условия:** в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента подлежит обязательному аудиту. Для выбора аудиторской организации на проведение обязательной ежегодной аудиторской проверки эмитент проводит открытый конкурс в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Участник конкурса должен соответствовать единым требованиям, устанавливаемым частью 1 статьи 31 и требованию, установленному частью 1.1. статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Техническим заданием конкурсной документации определены вопросы, которые предстоит рассматривать аудитору в процессе проведения аудиторской проверки, а также требования эмитента к аудиторской организации, принимающей участие в конкурсе.

К участию в конкурсе допускаются только те кандидаты, которые соответствуют требованиям к независимости аудиторских организаций, предъявляемых статьей 8 Федерального закона № 307-ФЗ Об аудиторской деятельности.

Выбор аудиторской организации проводится путем оценки по критериям конкурсных предложений, обеспечивающих лучшие условия проведения аудита финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента. Закупочная комиссия осуществляет оценку конкурсных предложений и определяет победителя - участника, предложение которого получило наибольшую сумму баллов.

Оценка заявок осуществляется с использованием следующих критериев оценки заявок:

- цена договора,
- квалификация участников закупки, в том числе наличие у них финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, принадлежащих им на праве собственности или на ином законном основании, опыта работы, связанного с предметом договора, и деловой репутации, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.

**Процедура выдвижения кандидатуры аудитора (аудиторской организации) эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:**

Решение закупочной комиссии оформляется протоколом и представляется в высший орган управления эмитента – Общее собрание акционеров (единственному акционеру) – для утверждения аудиторской организации эмитента.

05 апреля 2024 года подведены итоги открытого конкурса в электронной форме на оказание услуг (протокол подведения итогов определения поставщика (подрядчика, исполнителя) от 05.04.2024 № 1200400004024000001):

- по проведению аудиторской проверки за 2024, 2025, 2026 годы и обзорной проверки за 3, 6, 9 месяцев 2024, 2025, 2026 годов в отношении консолидированной финансовой отчетности (далее «КФО») ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»)
- по проведению аудиторской проверки за 2024, 2025, 2026 годы в отношении бухгалтерской финансовой отчетности (далее «БФО») ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с отраслевыми стандартами бухгалтерского учета (далее «ОСБУ»);
- по проведению аудиторской проверки обобщенной отчетности за 2024, 2025, 2026 годы в отношении БФО ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с ОСБУ;
- оказание аудиторских услуг по проведению аудиторской проверки обобщенной отчетности за 2024, 2025, 2026 годы в отношении КФО ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО;
- по проведению обзорной проверки обобщенной отчетности за 3, 6, 9 месяцев 2024, 2025, 2026 годов в отношении обобщенной промежуточной КФО ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО.

По итогам открытого конкурса принято решение о выборе Общества с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» победителем открытого конкурса.

Решением единственного акционера ПАО ДОМ.РФ от 30.06.2025 Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» назначено аудиторской организацией для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента за 2025 год.

#### **Примечания к разделу 4.**

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 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 Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора за 2025 год опубликована на странице в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=4>.

### **5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» с заключением независимого аудитора за 2025 год опубликована на странице в сети Интернет: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=3>.