



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 июня 2026 года

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

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной финансовой информации	3
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	9
Избранные пояснительные примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Изменения в учетной политике	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	13
6. Комиссионные доходы и расходы	15
7. Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости	15
8. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15
9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	16
10. Административно-хозяйственные расходы	17
11. Налог на прибыль	17
12. Денежные средства и их эквиваленты	18
13. Средства в финансовых учреждениях	18
14. Инвестиционные ценные бумаги	19
15. Кредиты клиентам	21
16. Инвестиционная недвижимость	33
17. Прочие активы	34
18. Средства финансовых учреждений	36
19. Средства клиентов	36
20. Облигации выпущенные	37
21. Прочие заемные средства и субординированные облигации	39
22. Резервы по обязательствам кредитного характера	39
23. Прочие обязательства	40
24. Капитал	41
25. Договорные и условные обязательства	42
26. Информация по сегментам	45
27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	51
28. Оценка справедливой стоимости	52
29. Операции со связанными сторонами	60
30. Переклассификации	61
31. События после отчетной даты	61

Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации

Наблюдательному совету и акционерам
ПАО ДОМ.РФ

Введение

Мы провели обзорную проверку обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ (далее – «Общество») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»)*.

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

Объем обзорной проверки

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

* хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) C01ECA8413DCA717FDB6CFFB21DD3768DACD1B37CD274A73143CBAF320F0427D



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

Вывод

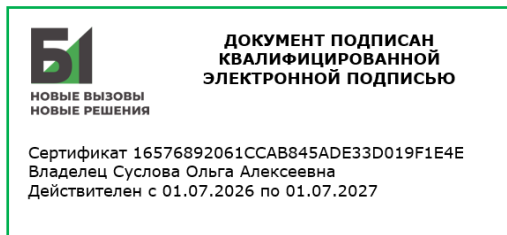
На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация* не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, описанными в примечании 2 «Основа подготовки отчетности» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Важные обстоятельства – принципы учета

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

Прочие сведения

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 29 июля 2026 г.



Суслова Ольга Алексеевна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» на основании доверенности f7650178-bb7a-4694-80da-6eac1b32afbe от 19 января 2026 г., руководитель задания, по результатам которого составлено заключение (ОРНЗ 21906109708)

29 июля 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

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

* хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) C01ECA8413DCA717FDB6CFFB21DD3768DACD1B37CD274A73143CBAF320F0427D

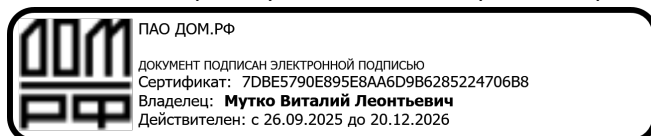


Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

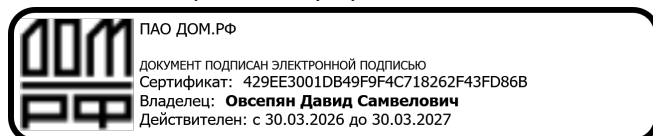
(в миллионах российских рублей)

Прим.	За шесть месяцев, закончившихся		За три месяца, закончившихся	
	30 июня (не аудировано) 2026 года	2025 года	30 июня (не аудировано) 2026 года	2025 года
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	406 348	382 067	202 198	189 424
Прочие процентные доходы	39 585	38 136	19 965	20 215
Процентные расходы	(341 070)	(341 335)	(167 839)	(167 749)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(4 107)	(2 998)	(2 170)	(1 640)
Чистые процентные доходы	100 756	75 870	52 154	40 250
Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(19 695)	(11 489)	(10 352)	(4 752)
Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	81 061	64 381	41 802	35 498
Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	4 225	3 776	1 643	1 496
Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	(1 291)	(609)	(435)	(258)
Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	5 221	3 444	2 250	2 133
Комиссионные доходы	9 623	6 468	5 718	3 770
Комиссионные расходы	(552)	(626)	(316)	(287)
Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости	2 644	486	2 447	271
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(413)	(2 248)	(1 656)	(12)
Создание прочих резервов под кредитные убытки	(2 495)	(2 129)	(739)	(4 190)
(Создание)/восстановление прочих резервов	(132)	(9)	(7)	267
Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов	1 510	(2 277)	1 339	(545)
Непроцентные доходы	18 340	6 276	10 244	2 645
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	19 313	15 155	11 138	10 314
Расходы по прочим видам деятельности	(16 407)	(13 274)	(9 476)	(8 792)
Доходы по прочим видам деятельности	2 906	1 881	1 662	1 522
Операционные доходы	102 307	72 538	53 708	39 665
Административно-хозяйственные расходы	(27 012)	(22 085)	(15 122)	(10 994)
Амортизация	(2 490)	(2 201)	(1 297)	(1 109)
Прибыль до налогообложения	72 805	48 252	37 289	27 562
Расход по налогу на прибыль	(15 572)	(9 140)	(8 584)	(4 078)
Чистая прибыль	57 233	39 112	28 705	23 484
Чистая прибыль, приходящаяся на:				
Акционеров ПАО ДОМ.РФ	57 163	39 058	28 665	23 433
Неконтрольные доли участия	70	54	40	51
Базовая и разведенная прибыль на акцию (в российских рублях на одну акцию)	318,16	241,76	159,57	145,16

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 29 июля 2026 года.



Мутко В.Л.
Генеральный директор



Овсепян Д.С.
Заместитель генерального директора –
финансовый директор



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	За шесть месяцев, закончившихся		За три месяца, закончившихся	
	30 июня (не аудировано)		30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Чистая прибыль	57 233	39 112	28 705	23 484
Нереализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	374	1 793	(1 672)	4 184
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(167)	62	5	16
Итого прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	207	1 855	(1 667)	4 200
Общий совокупный доход	57 440	40 967	27 038	27 684
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционеров ПАО ДОМ.РФ	57 370	40 913	26 998	27 633
Неконтрольные доли участия	70	54	40	51



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

		30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Прим.			
Активы			
	12	380 232	246 366
Денежные средства и их эквиваленты			
Средства в финансовых учреждениях	13	20 957	13 239
Инвестиционные ценные бумаги	14	639 472	605 829
- в том числе заложенные по договорам «репо»		85 912	122 744
Кредиты клиентам	15	5 525 203	5 318 266
Инвестиции в ассоциированные компании		35	35
Инвестиционная недвижимость	16	148 056	132 558
Основные средства и нематериальные активы		31 916	25 454
Требования по текущему налогу на прибыль		144	30
Отложенные налоговые активы		6 648	7 010
Прочие активы	17	76 694	74 849
Итого активы		6 829 357	6 423 636
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	18	574 835	511 467
Средства клиентов	19	3 302 081	2 964 680
Облигации выпущенные	20	2 287 388	2 361 064
Прочие заемные средства	21	40 523	45 233
Субординированные облигации	21	18 332	1 850
Резервы по обязательствам кредитного характера	22	22 491	20 753
Обязательства по текущему налогу на прибыль		3 431	1 839
Отложенные налоговые обязательства		3 150	3 184
Прочие обязательства	23	95 916	43 549
Итого обязательства		6 348 147	5 953 619
Собственные средства			
Акционерный капитал		252 114	252 114
Эмиссионный доход		5 838	5 838
Собственные выкупленные акции		(4 465)	(4 922)
Прочие фонды	24	4 127	3 958
Нераспределенная прибыль		223 174	212 677
Итого собственные средства, принадлежащие акционерам		480 788	469 665
ПАО ДОМ.РФ		422	352
Неконтрольные доли участия		481 210	470 017
Итого собственные средства		6 829 357	6 423 636
Итого обязательства и собственные средства		6 829 357	6 423 636



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

		<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>Прим.</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные		372 708	326 694
Проценты уплаченные		(337 468)	(334 051)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные		(4 017)	(2 911)
Комиссии полученные		8 561	5 399
Комиссии уплаченные		(695)	(542)
Доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные		712	3 900
Доходы, полученные от прочих видов деятельности		23 858	15 655
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности		(20 612)	(16 100)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные		6 127	5 149
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные		(1 182)	(1 267)
Прочие полученные операционные доходы		2 194	7 326
Административно-хозяйственные расходы уплаченные		(25 759)	(21 566)
Налог на прибыль уплаченный		(14 045)	(9 039)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		10 382	(21 353)
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		168	-
Средства в финансовых учреждениях		(8 044)	15 734
Кредиты клиентам		(169 214)	(158 837)
Прочие активы		(2 198)	6 014
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>			
Средства клиентов		339 240	166 560
Средства финансовых учреждений		66 269	(152 598)
Прочие обязательства		2 652	(148)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств в операционной деятельности		239 255	(144 628)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(137 094)	(40 962)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		119 890	91 244
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(3 885)	-
Приобретение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		(10 000)	-
Погашение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		397	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(4 896)	(12 283)
Реализация инвестиционной недвижимости		31	431
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(8 774)	(1 873)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств в инвестиционной деятельности		(44 331)	36 557
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Размещение облигаций		120 660	153 574
Выкуп и погашение облигаций		(194 570)	(202 827)
Получение прочих заемных средств		897	3 264
Погашение прочих заемных средств		(4 642)	(2 419)
Размещение субординированных облигаций		16 346	-
Прочие поступления		255	-
Чистое расходование денежных средств в финансовой деятельности		(61 054)	(48 408)
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(23)	(1 978)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты		19	286
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		133 866	(158 171)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	12	246 366	788 041
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	12	380 232	629 870

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



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

		Акционерный капитал	Эмиссионный доход	Собственные выкупленные акции	Прочие фонды	Нераспределенная прибыль	Итого собственные средства, принадлежащие акционерам ПАО ДОМ.РФ	Неконтрольные доли участия	Итого собственные средства
Прим.									
	Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	226 766	-	-	3 036	149 670	379 472	226	379 698
	Чистая прибыль	-	-	-	-	39 058	39 058	54	39 112
	Прочий совокупный доход	-	-	-	1 855	-	1 855	-	1 855
24	Общий совокупный доход	-	-	-	1 855	39 058	40 913	54	40 967
	Дивиденды	-	-	-	-	(23 701)	(23 701)	-	(23 701)
23, 24	Прочее	-	-	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
	Остаток по состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано)	226 766	-	-	4 891	163 027	394 684	280	394 964
	Остаток по состоянию на 1 января 2026 года	252 114	5 838	(4 922)	3 958	212 677	469 665	352	470 017
	Чистая прибыль	-	-	-	-	57 163	57 163	70	57 233
	Прочий совокупный доход	-	-	-	207	-	207	-	207
24	Общий совокупный доход	-	-	-	207	57 163	57 370	70	57 440
	Дивиденды	-	-	-	-	(44 437)	(44 437)	-	(44 437)
23, 24	Прочее	-	-	457	(38)	(2 229)	(1 810)	-	(1 810)
	Остаток по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано)	252 114	5 838	(4 465)	4 127	223 174	480 788	422	481 210

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

1. Общая информация

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

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

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

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

В марте 2026 года учреждена Компания 1, 100% долей которой принадлежат компании Группы.

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

<i>Рейтинговое агентство</i>	<i>Шкала</i>	<i>30 июня 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
АКРА	национальная	AAA(RU)	AAA(RU)
Эксперт РА	национальная	ruAAA	ruAAA

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

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) численность работников Группы составила 10 429 человек (31 декабря 2025 года: 9 141 человек).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года 89,9% обыкновенных акций находятся в собственности Российской Федерации, 10,1% обыкновенных акций находятся в собственности у иных акционеров.

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, составлена на основе непроаудированной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» по состоянию на 30 июня 2026 года, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, без раскрытия информации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.09.2023 № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренной «Перечнем информации, которую эмитенты ценных бумаг вправе не раскрывать и (или) не предоставлять, а также лиц, информация о которых может не раскрываться и (или) не предоставляться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» и «Перечнем инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченных составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – Постановления), а именно, исключена следующая информация:

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

а также изъятия, предусмотренные решением Совета директоров Банка России от 19.12.2025 «О требованиях к раскрытию кредитными организациями (головными кредитными организациями банковских групп) отчетности и информации в 2026 году» (далее - Решение) и Информационным письмом Банка России от 26.01.2026 № ИН-03-23/1 «О требованиях к раскрытию и представлению в Банк России отчетности и информации в 2026 году», а именно об операциях (объеме операций/средств) в иностранной валюте и о доходах и расходах (чистых доходах) от операций с иностранной валютой и ее переоценки.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

Учетная политика и методы расчета, использованные при подготовке данной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют учетной политике и методам, использованным и описанным в годовой обобщенной консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

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

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

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

3. Изменения в учетной политике

Приведенные ниже поправки к стандартам и интерпретациям стали применимы для Группы, начиная с 1 января 2026 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»;
- ▶ поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
- ▶ поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- ▶ поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
- ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- ▶ поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки».

4. Процентные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся</i>		<i>За три месяца, закончившихся</i>	
	<i>30 июня (не аудировано)</i>		<i>30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке				
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	215 040	198 589	107 079	103 794
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	133 960	110 441	67 035	55 034
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	47 668	33 230	23 402	16 017
Денежные средства и их эквиваленты	7 725	39 017	3 557	14 266
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	856	676	354	232
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	716	104	565	80
Средства в финансовых учреждениях	383	10	206	1
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	406 348	382 067	202 198	189 424
Прочие процентные доходы				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	38 953	36 557	19 560	19 435
Прочие доходы	632	1 579	405	780
Итого прочие процентные доходы	39 585	38 136	19 965	20 215
Итого процентные доходы	445 933	420 203	222 163	209 639
Процентные расходы				
Средства клиентов	(144 729)	(183 455)	(71 543)	(92 719)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(116 217)	(97 060)	(56 560)	(48 337)
Средства финансовых учреждений	(39 953)	(21 482)	(19 763)	(7 060)
Прочие неипотечные облигации	(37 231)	(36 078)	(18 426)	(17 973)
Прочие заемные средства	(2 652)	(3 131)	(1 323)	(1 595)
Субординированные облигации	(288)	(129)	(224)	(65)
Итого процентные расходы	(341 070)	(341 335)	(167 839)	(167 749)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(4 107)	(2 998)	(2 170)	(1 640)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(345 177)	(344 333)	(170 009)	(169 389)
Чистые процентные доходы	100 756	75 870	52 154	40 250

Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ, возникают в отношении долгосрочной дебиторской задолженности по операциям агента РФ (примечание 17).

Чистый процентный доход по сделкам секьюритизации, заключенным компанией Группы, включая процентный расход по выкупленным на баланс Группы облигациям с ипотечным покрытием, за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), составляет 11 696 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано) 7 124 млн рублей).

В процентные доходы включены чистые доходы по краткосрочным производным финансовым инструментам, заключаемым Группой с целью фондирования выданных кредитов.

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

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

5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы (продолжение)

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

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

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Денежные средства и их эквиваленты		19	286	30	(97)
Средства в финансовых учреждениях	13	(29)	78	6	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(82)	-	(14)	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	14	(162)	76	(217)	119
Кредиты клиентам					
Прочие кредиты физическим лицам	15	(308)	(240)	(197)	(118)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	15	(2 196)	1 578	(2 129)	764
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15	(2 758)	(2 117)	(1 386)	(1 327)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	15	(14 179)	(11 150)	(6 445)	(4 093)
Итого создание резервов под кредитные убытки по кредитам клиентам		(19 441)	(11 929)	(10 157)	(4 774)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(19 695)	(11 489)	(10 352)	(4 752)

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

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Обязательства кредитного характера	22	(1 738)	(1 784)	(377)	(3 896)
Прочие финансовые активы	17	(757)	(345)	(362)	(294)
Итого создание прочих резервов под кредитные убытки		(2 495)	(2 129)	(739)	(4 190)

В таблице ниже представлено изменение величины резервов под обесценение по прочим нефинансовым активам и прочим оценочным обязательствам, отраженное в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках:

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Прочие нефинансовые активы	17	(90)	93	29	15
Прочие оценочные обязательства		(42)	(102)	(36)	252
Итого (создание)/восстановление прочих резервов		(132)	(9)	(7)	267



6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Комиссионные доходы				
По выданным гарантиям	3 377	2 405	1 816	1 276
По операционному сопровождению кредитных операций	2 599	1 473	1 700	981
По банковскому сопровождению	1 430	1 028	909	646
По агентским и аналогичным договорам	1 305	897	785	502
По расчетным операциям и переводам	502	432	226	224
По дистанционному банковскому обслуживанию	268	49	197	29
Прочие комиссионные доходы	142	184	85	112
Итого комиссионные доходы	9 623	6 468	5 718	3 770
Комиссионные расходы				
По переводам денежных средств	(211)	(253)	(146)	(116)
По брокерским и аналогичным договорам	(143)	(266)	(58)	(101)
По полученным гарантиям и поручительствам	(52)	(31)	(27)	(21)
Прочие комиссионные расходы	(146)	(76)	(85)	(49)
Итого комиссионные расходы	(552)	(626)	(316)	(287)
Чистые комиссионные доходы	9 071	5 842	5 402	3 483

7. Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Результат от досрочного погашения средств клиентов	2 346	353	2 149	166
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование жилищного строительства	306	141	294	100
Прочее	(8)	(8)	4	5
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости	2 644	486	2 447	271

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
(Расходы) за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 453	(5 011)	34	(1 633)
Прочие кредиты клиентам	(1 867)	(1 247)	(1 099)	(940)
Итого (расходы) за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(414)	(6 258)	(1 065)	(2 573)

8. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток (продолжение)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам				
Форварды	1 391	6 189	1 444	5 449
Фьючерсы	(2 135)	(1 488)	(2 298)	(2 840)
Опционы	(46)	(120)	(24)	45
Свопы	1 231	894	368	756
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(440)	(1 465)	(81)	(849)
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	1	4 010	(591)	2 561
Итого (расходы) за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(413)	(2 248)	(1 656)	(12)

9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Вознаграждение от продажи участков и объектов недвижимости	2 280	3 243	1 018	1 302
Вознаграждение за право заключения договора комплексного развития территории	825	55	258	11
Вознаграждение за заключение и сопровождение договоров аренды	751	444	250	166
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	369	34	117	17
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	4 225	3 776	1 643	1 496

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

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	16 135	12 730	9 812	8 313
Прочие доходы	3 178	2 425	1 326	2 001
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	19 313	15 155	11 138	10 314
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(14 255)	(11 373)	(8 625)	(7 228)
Прочие расходы	(2 152)	(1 901)	(851)	(1 564)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(16 407)	(13 274)	(9 476)	(8 792)
Итого доходы по прочим видам деятельности	2 906	1 881	1 662	1 522



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

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с девелоперской деятельностью, в размере 2 784 млн рублей и 2 073 млн рублей соответственно (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано): 1 846 млн рублей и 1 636 млн рублей соответственно).

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

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Активы по договорам (в составе прочих активов)	11 887	10 022
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	10 330	11 483
Прочее	(2 640)	(1 753)

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 74 773 млн рублей (31 декабря 2025 года: 97 534 млн рублей).

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

10. Административно-хозяйственные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Вознаграждение сотрудников	(15 694)	(12 331)	(8 158)	(6 490)
Социальные взносы	(3 852)	(3 238)	(1 809)	(1 543)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 223)	(995)	(370)	(152)
Коммуникационные и информационные услуги	(1 135)	(933)	(598)	(550)
Аренда и содержание помещений	(780)	(447)	(419)	(242)
Профессиональные услуги	(425)	(384)	(225)	(160)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(362)	(278)	(215)	(116)
Прочие	(3 541)	(3 479)	(3 328)	(1 741)
Итого административно-хозяйственные расходы	(27 012)	(22 085)	(15 122)	(10 994)

11. Налог на прибыль

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Расход по текущему налогу на прибыль	(15 523)	(8 720)	(8 769)	(4 004)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(49)	(420)	185	(74)
Итого расход по налогу на прибыль	(15 572)	(9 140)	(8 584)	(4 078)

12. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	259 484	96 219
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	56 406	50 311
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	50 468	93 226
Средства в клиринговых и брокерских организациях	8 623	2 426
Касса	5 402	4 354
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	380 383	246 536
Резерв под кредитные убытки	(151)	(170)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	380 232	246 366

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены ценные бумаги справедливой стоимостью 34 089 млн рублей (31 декабря 2025 года: 36 322 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 24 963 млн рублей (31 декабря 2025 года: 17 382 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) КСУ не являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2025 года: 6 740 млн рублей) (примечание 18).

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

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

13. Средства в финансовых учреждениях

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Обязательные резервы на счетах в Банке России	15 833	13 237
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	10 144	5 114
Прочие средства в финансовых учреждениях	30	31
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	26 007	18 382
Резерв под кредитные убытки	(5 050)	(5 143)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	20 957	13 239

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) средства в нескольких финансовых учреждениях валовой стоимостью 5 019 млн рублей (31 декабря 2025 года: 5 141 млн рублей) отнесены к третьей стадии обесценения. Данные активы были признаны ранее и будут списаны за счет резерва по мере завершения процедуры банкротств данных финансовых учреждений.

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

	Стадия 1	Стадия 3	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) Итого
На 1 января	2	5 141	5 143
Создание резервов	29	-	29
Списания	-	(122)	(122)
На 30 июня	31	5 019	5 050



13. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

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

14. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>Прим.</i>	<i>30 июня 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Облигации федерального займа		2 688	-
Паи		1 256	6
Акции		567	736
Итого ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		4 511	742
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Облигации российских компаний		11 878	1 762
Цифровые финансовые активы		-	399
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(84)	(2)
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		11 794	2 159
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход			
Облигации федерального займа		445 363	397 861
Облигации российских компаний		61 284	66 752
Облигации российских банков		30 608	15 571
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		537 255	480 184
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»			
Облигации федерального займа		85 711	122 603
Облигации российских компаний		201	141
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	20	85 912	122 744
Итого инвестиционные ценные бумаги		639 472	605 829

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, стоимостью 59 052 млн рублей (31 декабря 2025 года: 28 360 млн рублей), составила 50 536 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей).

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, без обременения включают в себя облигации федерального займа, которые являются обеспечением по кредитам Банка России в сумме 72 036 млн рублей (на 31 декабря 2025 года таких сделок не было) (примечание 18).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) КСУ в сумме 44 083 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 18).



14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	744	744
Новые созданные или приобретенные активы	271	271
Погашения	(9)	(9)
Восстановление резервов	(100)	(100)
На 30 июня	906	906

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	650	650
Новые созданные или приобретенные активы	(1)	(1)
Погашения	(75)	(75)
На 30 июня	574	574

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года все инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, отнесены к первой стадии обесценения. Величина движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по амортизированной стоимости, является незначительной.

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

	<i>30 июня 2026 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2025 года</i>	
	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Цифровые финансовые активы	-	-	2026	20,0
Облигации российских компаний	2029 - 2030	1,0 - 23,9	2029 - 2030	19,5 - 23,9
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации федерального займа	2026 - 2041	2,5 - 17,5	2026 - 2039	1,1 - 21,4
Облигации российских компаний	2026 - 2038	2,0 - 21,0	2026 - 2038	1,5 - 20,0
Облигации российских банков	2026 - 2034	1,9 - 18,0	2026 - 2030	3,4 - 19,6
Инвестиционные ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток				
Облигации федерального займа	2029	6,7	-	-

14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

В таблицах ниже приводится анализ кредитного качества долговых инвестиционных ценных бумаг по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года:

30 июня 2026 года (не аудировано)					
	Облигации федерального займа	Облигации российских банков	Облигации российских компаний	Итого	
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	533 762	30 608	70 473	634 843	
BBB	-	-	2 806	2 806	
Итого инвестиционные ценные бумаги	533 762	30 608	73 279	637 649	
31 декабря 2025 года					
	Облигации федерального займа	Облигации российских банков	Цифровые финансовые активы	Облигации российских компаний	Итого
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	520 464	15 571	-	66 893	602 928
BBB	-	-	397	1 762	2 159
Итого инвестиционные ценные бумаги	520 464	15 571	397	68 655	605 087

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) паи в сумме 1 256 млн рублей имели внутренний рейтинг A1, который соответствует внешнему рейтингу АКРА AA-AAA и Эксперт РА – ruAA-ruAAA (31 декабря 2025 года: 6 млн рублей с внутренним рейтингом A1).

15. Кредиты клиентам

	<i>30 июня 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 970 027	4 796 298
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	555 176	521 968
Итого кредиты клиентам	5 525 203	5 318 266

15. Кредиты клиентам (продолжение)

Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Несекьюритизированные зкладные	670 840	(20 321)	650 519	3,0%
Зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными, секьюритизированные компанией Группы	1 957 867	(6 866)	1 951 001	0,4%
Зкладные, секьюритизированные прочими ипотечными агентами	1 223	(11)	1 212	0,9%
Итого секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	1 959 090	(6 877)	1 952 213	0,4%
	2 629 930	(27 198)	2 602 732	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	25	-	25	0,0%
	25	-	25	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 532 688	(57 042)	1 475 646	3,7%
Займы на финансирование арендного жилья и апартментов	7 806	(14)	7 792	0,2%
	1 540 494	(57 056)	1 483 438	3,7%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Коммерческое кредитование	766 534	(30 717)	735 817	4,0%
Инфраструктурные займы	116 159	(1 466)	114 693	1,3%
Финансирование лизинга	17 834	(54)	17 780	0,3%
Прочие займы	2 530	(5)	2 525	0,2%
	903 057	(32 242)	870 815	3,6%
Прочие кредиты физическим лицам				
Потребительские кредиты и прочее	15 240	(2 223)	13 017	14,6%
	15 240	(2 223)	13 017	14,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5 088 746	(118 719)	4 970 027	2,3%

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

15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
Несекьюритизированные зкладные	756 115	(17 900)	738 215	2,4%
Закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными, секьюритизированные компанией Группы	1 932 639	(6 788)	1 925 851	0,4%
Закладные, секьюритизированные прочими ипотечными агентами	1 422	(15)	1 407	1,1%
Итого секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	1 934 061	(6 803)	1 927 258	0,4%
	2 690 176	(24 703)	2 665 473	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	31	-	31	0,0%
	31	-	31	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 408 734	(42 183)	1 366 551	3,0%
Займы на финансирование арендного жилья и апартментов	7 896	(17)	7 879	0,2%
	1 416 630	(42 200)	1 374 430	3,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Коммерческое кредитование	650 186	(28 207)	621 979	4,3%
Инфраструктурные займы	112 558	(1 410)	111 148	1,3%
Финансирование лизинга	7 842	(27)	7 815	0,3%
Прочие займы	2 472	(4)	2 468	0,2%
	773 058	(29 648)	743 410	3,8%
Прочие кредиты физическим лицам				
Потребительские кредиты и прочее	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 894 962	(98 664)	4 796 298	2,0%



15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения валовой балансовой стоимости и соответствующих резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано):

	Стоимость до вычета резерва				Резерв под ожидаемые кредитные убытки			
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц								
На 1 января	2 611 476	52 429	26 271	2 690 176	4 154	6 032	14 517	24 703
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	20 538	(19 775)	(763)	-	2 134	(1 825)	(309)	-
Перевод в стадию 2	(22 393)	23 255	(862)	-	(128)	458	(330)	-
Перевод в стадию 3	(3 581)	(5 421)	9 002	-	(1 222)	(2 867)	4 089	-
Новые созданные или приобретенные активы	258 295	1 014	4 786	264 095	353	89	2 074	2 516
Погашения	(37 560)	(1 282)	(889)	(39 731)	(93)	(168)	(508)	(769)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	(1 197)	4 376	(2 168)	1 011
Амортизация дисконта	-	-	244	244	-	-	244	244
Списания	-	-	(507)	(507)	-	-	(507)	(507)
Прочие изменения	(275 742)	(3 642)	(4 963)	(284 347)	-	-	-	-
На 30 июня	2 551 033	46 578	32 319	2 629 930	4 001	6 095	17 102	27 198
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	31	-	-	31	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(6)	-	-	(6)	-	-	-	-
На 30 июня	25	-	-	25	-	-	-	-
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья								
На 1 января	1 071 120	290 745	54 765	1 416 630	8 828	11 615	21 757	42 200
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	46 750	(46 750)	-	-	779	(779)	-	-
Перевод в стадию 2	(66 858)	66 858	-	-	(1 030)	1 030	-	-
Перевод в стадию 3	(14 091)	(2 407)	16 498	-	(304)	(119)	423	-
Новые созданные или приобретенные активы	245 992	37 052	3 468	286 512	2 240	1 214	835	4 289
Погашения	(178 034)	(24 242)	(3 951)	(206 227)	(438)	(1 116)	(479)	(2 033)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	(96)	4 071	7 948	11 923
Амортизация дисконта	-	-	677	677	-	-	677	677
Прочие изменения	28 153	12 953	1 796	42 902	-	-	-	-
На 30 июня	1 133 032	334 209	73 253	1 540 494	9 979	15 916	31 161	57 056



15. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	668 257	85 362	18 490	949	773 058	7 674	6 926	15 059	(11)	29 648
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	11 208	(11 206)	(2)	-	-	39	(38)	(1)	-	-
Перевод в стадию 2	(8 702)	8 704	(2)	-	-	(1 298)	1 299	(1)	-	-
Перевод в стадию 3	(873)	(75)	948	-	-	(41)	(24)	65	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	419 683	6 741	33	-	426 457	2 896	711	25	-	3 632
Погашения	(296 684)	(939)	(110)	-	(297 733)	(3 129)	(30)	(102)	-	(3 261)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	(312)	2 608	111	(582)	1 825
Амортизация дисконта	-	-	540	-	540	-	-	540	-	540
Списания	-	-	(118)	-	(118)	-	-	(118)	-	(118)
Прочие изменения	(1 698)	3 125	(653)	150	924	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(48)	-	(48)	-	-	(46)	-	(46)
Погашения приобретенных или созданных кредитно-обесцененных активов (ПСКО)	-	-	-	(23)	(23)	-	-	-	22	22
На 30 июня	791 191	91 712	19 078	1 076	903 057	5 829	11 452	15 532	(571)	32 242
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	13 282	89	1 652	44	15 067	502	45	1 522	44	2 113
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	14	(14)	-	-	-	5	(5)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(102)	121	(19)	-	-	(5)	21	(16)	-	-
Перевод в стадию 3	(234)	(63)	297	-	-	(23)	(37)	60	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	4 142	60	31	-	4 233	155	34	26	-	215
Погашения	(2 031)	(5)	(21)	-	(2 057)	(68)	(3)	(18)	-	(89)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	(62)	39	205	-	182
Амортизация дисконта	-	-	31	-	31	-	-	31	-	31
Списания	-	-	(226)	-	(226)	-	-	(226)	-	(226)
Прочие изменения	(1 777)	(8)	(20)	(3)	(1 808)	-	-	-	(3)	(3)
На 30 июня	13 294	180	1 725	41	15 240	504	94	1 584	41	2 223
Итого на 30 июня	4 488 575	472 679	126 375	1 117	5 088 746	20 313	33 557	65 379	(530)	118 719



15. Кредиты клиентам (продолжение)

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

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>				<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>			
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц								
На 1 января	2 206 640	42 359	14 829	2 263 828	4 118	5 138	9 483	18 739
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	9 975	(9 753)	(222)	-	1 123	(1 041)	(82)	-
Перевод в стадию 2	(25 301)	25 783	(482)	-	(168)	398	(230)	-
Перевод в стадию 3	(2 925)	(4 050)	6 975	-	(29)	(1 055)	1 084	-
Новые созданные или приобретенные активы	139 326	1 090	3 355	143 771	225	135	1 597	1 957
Погашения	(4 691)	(601)	(566)	(5 858)	(33)	(109)	(344)	(486)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	(2 159)	2 919	(114)	646
Амортизация дисконта	-	-	536	536	-	-	536	536
Списания	-	-	(96)	(96)	-	-	(96)	(96)
Прочие изменения	(153 914)	(2 457)	(3 411)	(159 782)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	91	91	-	-	91	91
На 30 июня	2 169 110	52 371	21 009	2 242 490	3 077	6 385	11 925	21 387
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	42	-	-	42	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(7)	-	-	(7)	-	-	-	-
На 30 июня	35	-	-	35	-	-	-	-
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья								
На 1 января	936 113	123 546	26 535	1 086 194	5 086	3 801	12 462	21 349
Изменения по отношению к 1 января:								
Перевод в стадию 1	24 705	(24 705)	-	-	248	(248)	-	-
Перевод в стадию 2	(85 357)	85 357	-	-	(596)	596	-	-
Перевод в стадию 3	(7 877)	(333)	8 210	-	(178)	(18)	196	-
Новые созданные или приобретенные активы	229 225	31 969	1 963	263 157	1 520	1 495	212	3 227
Погашения	(137 838)	(8 141)	(200)	(146 179)	(189)	(169)	(52)	(410)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	929	4 280	3 124	8 333
Амортизация дисконта	-	-	356	356	-	-	356	356
Прочие изменения валовой стоимости	42 058	31	669	42 758	-	-	-	-
На 30 июня	1 001 029	207 724	37 533	1 246 286	6 820	9 737	16 298	32 855



15. Кредиты клиентам (продолжение)

	Стоимость до вычета резерва					Резерв под ожидаемые кредитные убытки				
	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	ПСКО	Итого
Прочие кредиты и займы юридическим лицам										
На 1 января	447 762	43 018	10 841	821	502 442	5 135	9 719	10 340	(23)	25 171
Изменения по отношению к 1 января:										
Перевод в стадию 1	11 283	(11 282)	(1)	-	-	615	(615)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(13 759)	13 759	-	-	-	(175)	175	-	-	-
Перевод в стадию 3	(621)	(96)	717	-	-	(53)	-	53	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	166 416	3 895	77	-	170 388	1 337	121	55	-	1 513
Погашения	(145 860)	(7 786)	(40)	-	(153 686)	(356)	(434)	(31)	-	(821)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	(720)	(1 807)	279	(22)	(2 270)
Амортизация дисконта	-	-	80	-	80	-	-	80	-	80
Списания	-	-	(135)	-	(135)	-	-	(135)	-	(135)
Прочие изменения	2 864	1 515	(166)	114	4 327	-	-	-	-	-
Погашения ПСКО	-	-	-	(32)	(32)	-	-	-	32	32
На 30 июня	468 085	43 023	11 373	903	523 384	5 783	7 159	10 641	(13)	23 570
Прочие кредиты физическим лицам										
На 1 января	12 501	96	1 391	52	14 040	513	70	1 282	48	1 913
Перевод в стадию 1	5	(4)	(1)	-	-	2	(1)	(1)	-	-
Перевод в стадию 2	(70)	82	(12)	-	-	(4)	14	(10)	-	-
Перевод в стадию 3	(224)	(85)	309	-	-	(22)	(50)	72	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	2 395	11	6	-	2 412	98	6	5	-	109
Погашения	(713)	(1)	(10)	-	(724)	(25)	-	(9)	-	(34)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	(63)	25	203	-	165
Амортизация дисконта	-	-	6	-	6	-	-	6	-	6
Списания	-	-	(161)	-	(161)	-	-	(161)	-	(161)
Прочие изменения	(1 650)	(6)	(2)	(3)	(1 661)	-	-	-	(2)	(2)
На 30 июня	12 244	93	1 526	49	13 912	499	64	1 387	46	1 996
Итого на 30 июня	3 650 503	303 211	71 441	952	4 026 107	16 179	23 345	40 251	33	79 808

15. Кредиты клиентам (продолжение)

В строке «Чистое изменение оценки резерва под ОКУ» отражено чистое изменение резервов, не раскрытое в строках «Новые созданные или приобретенные активы» и «Погашения».

В строке «Прочие изменения» в таблицах выше в отношении ипотечного жилищного кредитования физических лиц и прочих кредитов физическим лицам отражены преимущественно частичные погашения, в отношении финансирования жилищного строительства и арендного жилья отражены преимущественно начисленные проценты, в отношении прочих кредитов и займов юридическим лицам отражены преимущественно начисленные проценты и частичные погашения.

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

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) общий объем кредитных средств, выданных Группой на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», а также в рамках программ льготного лизинга коммунальной, дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники, с момента вступления в силу указанных выше правил и программ, составил 168 788 млн рублей (31 декабря 2025 года: 148 587 млн рублей).

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

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) номинальная стоимость основного долга и начисленных процентов по закладным по ипотечным кредитам физических лиц, а также прочим ипотечным активам, обеспеченным закладными, в результате сделок секьюритизации компании Группы до вычета резерва, составила 2 113 659 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 091 531 млн рублей).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 136 957 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 63 730 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано): 153 075 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 106 111 млн рублей основного долга). За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 17 896 млн рублей основного долга (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (не аудировано): 15 756 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 737 334 млн рублей или 24,6% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2025 года: 654 290 млн рублей или 24,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 13 227 млн рублей (31 декабря 2025 года: 7 536 млн рублей).

15. Кредиты клиентам (продолжение)

Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 556 575	(8 527)	2 548 048	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	42 162	(3 847)	38 315	9,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	8 394	(1 977)	6 417	23,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	5 544	(2 209)	3 335	39,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	17 255	(10 638)	6 617	61,7%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 629 930	(27 198)	2 602 732	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	25	-	25	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	25	-	25	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
без просроченных платежей	1 509 700	(38 336)	1 471 364	2,5%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	9 733	(3 696)	6 037	38,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	351	(232)	119	66,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	818	(362)	456	44,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 892	(14 430)	5 462	72,5%
Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 540 494	(57 056)	1 483 438	3,7%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	819 254	(9 463)	809 791	1,2%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 009	(152)	857	15,1%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	470	(138)	332	29,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	495	(342)	153	69,1%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	10 645	(10 081)	564	94,7%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	831 873	(20 176)	811 697	2,4%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	46 755	(9 082)	37 673	19,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	22 979	(1 840)	21 139	8,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 450	(1 144)	306	78,9%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	71 184	(12 066)	59 118	17,0%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	903 057	(32 242)	870 815	3,6%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	13 106	(492)	12 614	3,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	270	(71)	199	26,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	187	(112)	75	59,9%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	201	(168)	33	83,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 476	(1 380)	96	93,5%
Итого прочие кредиты физическим лицам	15 240	(2 223)	13 017	14,6%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5 088 746	(118 719)	4 970 027	2,3%

15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц				
без просроченных платежей	2 646 461	(9 819)	2 636 642	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	19 269	(2 810)	16 459	14,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 600	(1 904)	5 696	25,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 108	(1 624)	2 484	39,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	12 738	(8 546)	4 192	67,1%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 690 176	(24 703)	2 665 473	0,9%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	31	-	31	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	31	-	31	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
без просроченных платежей	1 396 802	(29 204)	1 367 598	2,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	125	(52)	73	41,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	557	(249)	308	44,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 146	(12 695)	6 451	66,3%
Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 416 630	(42 200)	1 374 430	3,0%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	672 151	(6 379)	665 772	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	771	(95)	676	12,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	213	(101)	112	47,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	436	(275)	161	63,1%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	5 015	(4 523)	492	90,2%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	678 586	(11 373)	667 213	1,7%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	88 085	(12 093)	75 992	13,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1	(1)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 380	(6 175)	205	96,8%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	94 472	(18 275)	76 197	19,3%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	773 058	(29 648)	743 410	3,8%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	13 181	(501)	12 680	3,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	162	(44)	118	27,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	102	(65)	37	63,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	133	(111)	22	83,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 489	(1 392)	97	93,5%
Итого прочие кредиты физическим лицам	15 067	(2 113)	12 954	14,0%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 894 962	(98 664)	4 796 298	2,0%

15. Кредиты клиентам (продолжение)

Концентрация закладных

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 18% от общего объема закладных, Кредитной организацией 2 – 35%, прочими – 14%, внутреннее обслуживание – 33% (31 декабря 2025 года: Кредитной организацией 1 – 24%, Кредитной организацией 2 – 38%, прочими – 7%, внутреннее обслуживание – 31%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены в рамках сделок секьюритизации через компанию Группы и находятся в обращении, составила 1 348 615 млн рублей (31 декабря 2025 года: 1 387 766 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 6 004 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 382 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам в рамках сделок секьюритизации компании Группы выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 410 935 млн рублей (31 декабря 2025 года: 452 087 млн рублей). По указанным прочим ипотечным активам Группой создан резерв под ожидаемые кредитные убытки в сумме 2 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 4 503 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 731 млн рублей) (примечание 21). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 7 млн рублей (31 декабря 2025 года: 16 млн рублей).

Анализ качества обеспечения закладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

Коэффициент К/З (кредит/зalog) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	в т.ч. закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки
				закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	575 979	(1 778)	1 775	(696)
от 51% до 80%	1 801 856	(18 878)	15 956	(8 606)
свыше 80%	252 095	(6 542)	5 068	(3 545)
Итого	2 629 930	(27 198)	22 799	(12 847)

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Коэффициент К/З (кредит/зalog) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	в т.ч. закладные с просроченными платежами свыше 90 дней	в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки
				закладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	620 382	(1 903)	1 268	(572)
от 51% до 80%	1 834 172	(17 008)	11 157	(6 402)
свыше 80%	235 622	(5 792)	4 421	(3 196)
Итого	2 690 176	(24 703)	16 846	(10 170)

15. Кредиты клиентам (продолжение)

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

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Проектное финансирование жилищного строительства	534 865	505 267
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 617	2 643
Прочие кредиты клиентам	17 694	14 058
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	555 176	521 968

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

Кредиты клиентам	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
2022 и ранее	1 057 303	28 604	3 575	2 168	35 219	1 126 869
2023	871 427	21 601	2 489	2 222	10 076	907 815
2024	1 059 916	16 365	1 558	1 523	4 746	1 084 108
2025	1 447 224	8 241	1 585	1 454	1 541	1 460 045
2026	1 062 567	2 222	190	106	-	1 065 085
Итого кредиты клиентам	5 498 437	77 033	9 397	7 473	51 582	5 643 922

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 декабря 2025 года:

Кредиты клиентам	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
2021 и ранее	587 993	4 126	2 041	739	29 060	623 959
2022	501 754	3 423	6 371	867	5 547	517 962
2023	999 768	6 558	9 022	2 073	7 708	1 025 129
2024	1 275 008	4 634	1 865	1 039	3 009	1 285 555
2025	1 959 724	2 717	1 033	548	303	1 964 325
Итого кредиты клиентам	5 324 247	21 458	20 332	5 266	45 627	5 416 930

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Физические лица	2 645 170	2 705 243
Строительство	2 288 165	2 121 242
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	142 856	101 278
Нефтегазовая и химическая отрасли	133 084	180 640
Финансы и инвестиции	103 190	95 291
Энергетика	79 709	23 674
Торговля и услуги	76 885	72 246
Промышленность	62 188	24 460
Добыча полезных ископаемых	33 660	10 891
Транспорт	29 203	29 143
Гостиницы и рестораны	28 632	29 472
Связь и телекоммуникации	10 181	13 732
Здравоохранение	4 840	3 819
Исследования и разработки	2 617	2 643
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	2 276	1 959
Прочее	1 266	1 197
Итого кредиты клиентам	5 643 922	5 416 930

16. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	<i>Арендное жилье</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
1 января 2026 года	126 522	6 036	132 558
Приобретение	4 770	7 902	12 672
Переоценка	1 427	1 417	2 844
Выбытие	(18)	-	(18)
30 июня 2026 года (не аудировано)	132 701	15 355	148 056
1 января 2025 года	111 188	2 938	114 126
Приобретение	12 023	260	12 283
Переоценка	477	1 243	1 720
Выбытие	(41)	(377)	(418)
30 июня 2025 года (не аудировано)	123 647	4 064	127 711

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 20 638 млн рублей (31 декабря 2025 года: 26 665 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 18 439 млн рублей (31 декабря 2025 года: 15 601 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 6 482 млн рублей (31 декабря 2025 года: 5 065 млн рублей).

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

	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 июня (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Переоценка	2 844	1 720	1 044	1 181
Доходы от аренды	2 834	2 026	1 445	1 038
Прочая выручка	9	13	5	1
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 687	3 759	2 494	2 220
Эксплуатационные расходы	(293)	(192)	(148)	(90)
Налог на имущество	(153)	(99)	(84)	8
Прочие расходы	(20)	(24)	(12)	(5)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(466)	(315)	(244)	(87)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	5 221	3 444	2 250	2 133

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

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

	<i>30 июня 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Сроком менее 1 года	2 826	3 426
Сроком от 1 года до 2 лет	2 012	1 765
Сроком от 2 лет до 3 лет	1 929	1 697
Сроком от 3 лет до 4 лет	1 915	1 662
Сроком от 4 лет до 5 лет	1 914	1 658
Более 5 лет	19 500	17 119
Итого	30 096	27 327

17. Прочие активы

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	7 467	8 800
Производные финансовые активы (примечание 23)	5 480	5 167
Дебиторская задолженность сервисных агентов	4 677	2 117
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 351	4 278
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	4 204	3 242
Прочие требования по банковской деятельности	2 882	1 380
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	2 828	976
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	2 666	2 589
Прочая дебиторская задолженность	1 792	2 871
Требования по возмещению госпошлин	471	353
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	371	431
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	197	94
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	104	55
Прочее	772	633
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	38 262	32 986
Резерв под кредитные убытки	(4 785)	(4 087)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	33 477	28 899
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	21 889	26 728
Активы по договорам	11 887	10 021
Прочие авансы выданные	5 898	5 727
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 119	4 441
НДС к возмещению	1 121	695
Прочее	205	184
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	45 119	47 796
Резерв под обесценение	(1 902)	(1 846)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	43 217	45 950
Итого прочие активы	76 694	74 849

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

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

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

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

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

17. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) и 30 июня 2025 года (не аудировано):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) Итого
На 1 января	830	69	3 188	4 087
Перевод в стадию 2	(70)	70	-	-
Перевод в стадию 3	(196)	(2)	198	-
Создание резервов	295	38	424	757
Списания	-	-	(59)	(59)
На 30 июня	859	175	3 751	4 785

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

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) и 30 июня 2025 года (не аудировано):

	1 января 2026 года	Создание	Списания	30 июня 2026 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	-	-	214
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	-	-	214
Прочие авансы выданные	528	31	-	559
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	1 105	59	(35)	1 129
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 633	90	(35)	1 688
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 847	90	(35)	1 902

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

18. Средства финансовых учреждений

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	209 195	194 257
Сделки прямого «репо»	171 994	200 254
Срочные кредиты и депозиты банков	117 543	107 664
Срочные кредиты и депозиты Банка России	70 000	-
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	4 956	8 226
Прочее	1 147	1 066
Итого средства финансовых учреждений	574 835	511 467

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) обязательства по кредиту Банка России были обеспечены облигациями федерального займа в сумме 72 036 млн рублей (на 31 декабря 2025 года кредитов Банка России не было (примечание 14)).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 85 912 млн рублей (31 декабря 2025 года: 122 744 млн рублей) (примечание 14);
- ▶ КСУ, полученными в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, номинальной стоимостью 44 083 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 14). КСУ, полученные в рамках сделок обратного «репо» не использовались в сделках прямого «репо» (31 декабря 2025 года: 6 740 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 49 117 млн рублей (31 декабря 2025 года: 64 405 млн рублей).

19. Средства клиентов

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Срочные депозиты	644 171	530 829
Текущие и расчетные счета	37 821	31 368
Счета эскроу государственных юридических лиц	53 377	58 070
Итого средства государственных и общественных организаций	735 369	620 267
Срочные депозиты	804 754	753 856
Текущие и расчетные счета	57 253	37 594
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	30 501	27 190
Итого средства негосударственных юридических лиц	892 508	818 640
Срочные депозиты	589 406	495 734
Текущие счета и счета до востребования	216 836	177 305
Счета эскроу физических лиц	867 962	852 734
Итого средства физических лиц	1 674 204	1 525 773
Итого средства клиентов	3 302 081	2 964 680

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

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 585 324 млн рублей или 17,7% (31 декабря 2025 года: 476 889 млн рублей или 16,1%).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 24 587 млн рублей (на 31 декабря 2025 года: 34 346 млн рублей) (примечание 25).

19. Средства клиентов (продолжение)

Средства клиентов по отраслям экономики

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Физические лица	1 674 204	1 525 773
Органы государственной власти и местного самоуправления	296 845	171 936
Торговля и услуги	269 647	230 459
Финансы и инвестиции	252 665	195 290
Страхование	159 283	200 827
Транспорт	133 334	145 315
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	100 369	88 413
Строительство	99 668	96 207
Нефтегазовая и химическая отрасли	70 624	12 898
Промышленность	62 073	89 128
Добыча полезных ископаемых	60 160	17 009
Энергетика	35 398	111 749
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	32 608	42 310
Прочие отрасли	55 203	37 366
Итого средства клиентов	3 302 081	2 964 680

20. Облигации выпущенные

	30 июня 2026 года (не аудировано)		31 декабря 2025 года	
Вид выпущенной долговой ценной бумаги	Номинал	Балансовая стоимость	Номинал	Балансовая стоимость
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 935 594	1 816 120	2 029 281	1 909 604
Биржевые корпоративные облигации	322 957	327 864	318 691	320 560
Инфраструктурные облигации	125 686	122 695	109 804	110 115
Облигации по финансированию лизинга	14 951	15 114	14 951	15 119
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 302	5 595	5 304	5 666
Итого облигации выпущенные	2 404 490	2 287 388	2 478 031	2 361 064

Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы, представляют собой одностраншевые облигации, обеспеченные закладными и прочими ипотечными активами (примечание 15).

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

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

- ▶ номинальной стоимостью 10 463 млн рублей и переменной ставкой купона;

Кредитная организация 2:

- ▶ номинальной стоимостью 26 238 млн рублей и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 16 268 млн рублей
- ▶ номинальной стоимостью 60 465 млн рублей и переменной ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 60 465 млн рублей;
- ▶ номинальной стоимостью 23 685 млн рублей и переменной ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 23 394 млн рублей;
- ▶ номинальной стоимостью 20 312 млн рублей и переменной ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 20 312 млн рублей;

Кредитная организация 3:

- ▶ номинальной стоимостью 55 016 млн рублей и плавающей ставкой купона

20. Облигации выпущенные (продолжение)

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, в рамках обеспечения работы механизма финансирования проектов создания инфраструктуры для жилищного строительства компания Группы выпустила биржевые корпоративные облигации, обеспеченные поручительством ДОМ.РФ:

- ▶ номинальной стоимостью 10 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2027 года и фиксированной ставкой купона 13,85%.
- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в марте 2028 года и плавающей ставкой купона.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в июне 2028 года и плавающей ставкой купона.

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

Обязательство/Тип ставки	30 июня 2026 года (не аудировано)			31 декабря 2025 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка купона, %
Ставка фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026 - 2027	20 129	10,0 - 13,9	2026	25 623	9,7 - 10,0
Облигации по финансированию лизинга	2027	15 114	14,9 - 18,0	2027	15 119	14,9 - 18,0
		35 243			40 742	
Ставка фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	2 759	14,0 - 15,5	2027 - 2050	3 240	13,6 - 18,3
		2 759			3 240	
Плавающая ставка						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026 - 2029	427 655	15,0 - 16,0	2026 - 2029	401 796	16,5 - 17,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 595	18,0	2028	5 666	18,5
		433 250			407 462	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2057	1 363 946	Расчетная	2031 - 2056	1 412 987	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2055	452 174	5,2 - 10,0	2029 - 2055	496 617	5,2 - 10,0
		1 816 120			1 909 604	
Корпоративные дисконтные облигации						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	16	Расчетная		16	Расчетная
		16			16	
Итого облигации выпущенные		2 287 388			2 361 064	



21. Прочие заемные средства и субординированные облигации

Обязательство/ Тип ставки	30 июня 2026 года (не аудировано)			31 декабря 2025 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
Ставка: фиксированная до погашения						
Кредиты полученные	2048	5 690	4,3	2048	5 654	4,3
Займы, обеспеченные закладными	2031	4 324	0,5	2031	4 154	0,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2026 - 2068	4 027	5,0 - 24,9	2026 - 2071	4 433	5,0 - 24,9
Прочие кредиты и займы полученные	2026 - 2031	2 738	6,0 - 23,3	2026 - 2031	7 242	6,0 - 23,3
		16 779			21 483	
Плавающая ставка						
Кредиты полученные	2026 - 2048	23 744	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 750	5,3 - 24,0
Субординированные облигации	2033 - 2035	18 332	13,0 - 15,0	2033	1 850	13,0
		42 076			25 600	
Итого прочие заемные средства и субординированные облигации		58 855			47 083	

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) займы с суммой основного долга 6 800 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 800 млн рублей) обеспечены закладными стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 4 503 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 731 млн рублей) (примечание 15), а также облигациями федерального займа (далее - «ОФЗ»), которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 3 184 млн рублей (31 декабря 2025 года: 3 582 млн рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) кредиты полученные в том числе предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, на общую сумму 25 407 млн рублей (31 декабря 2025 года: 25 281 млн рублей).

22. Резервы по обязательствам кредитного характера

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов по обязательствам кредитного характера за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) и 30 июня 2025 года (не аудировано):

	1 января 2026 года	Создание/ (восстановление)	30 июня 2026 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера			
Гарантии исполнения обязательств	15 153	(101)	15 052
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	3 861	1 202	5 063
Финансовые гарантии	386	143	529
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 353	494	1 847
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	20 753	1 738	22 491
	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	30 июня 2025 года (не аудировано)
Резервы по обязательствам кредитного характера			
Гарантии исполнения обязательств	18 018	2 034	20 052
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	1 069	5 920
Финансовые гарантии	739	(211)	528
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(1 108)	1 214
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	25 930	1 784	27 714



23. Прочие обязательства

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по выплате дивидендов (примечание 24)	44 411	-
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	9 961	10 619
Производные финансовые обязательства	8 613	5 732
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	5 112	5 724
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	3 119	2 066
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	866	854
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	216	574
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	153	715
Прочее	5 645	2 181
Итого прочие финансовые обязательства	78 096	28 465
Прочие нефинансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	7 165	5 908
Авансы полученные	3 713	3 139
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	2 207	1 851
Социальные взносы	1 983	1 374
Резервы по поручительствам и прочие резервы	1 652	1 641
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	101	198
Прочее	999	973
Итого прочие нефинансовые обязательства	17 820	15 084
Итого прочие обязательства	95 916	43 549

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

Обязательства по обратной поставке ценных бумаг представляют собой обязательства, возникшие в результате продажи облигаций федерального займа, полученных по сделкам обратного «репо» (примечание 12).

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) в составе резервов по поручительствам и прочим резервам отражены обязательства в отношении переданного имущества в размере 700 млн рублей (31 декабря 2025 года: 700 млн рублей).

В таблице ниже представлена информация о справедливой стоимости производных финансовых активов (примечание 17) и обязательств, а также их условные суммы. Условные суммы, отраженные на совокупной основе, представляют собой сумму базового актива производного инструмента, на их основе оцениваются изменения стоимости производных финансовых инструментов. Условные суммы отражают объем операций и не отражают кредитный риск.

	30 июня 2026 года (не аудировано)			31 декабря 2025 года		
	Условная основная сумма	Справедливая стоимость		Условная основная сумма	Справедливая стоимость	
		Актив	Обязатель- ство		Актив	Обязатель- ство
СВОП	319 476	5 214	6 459	271 229	4 244	5 642
Форвард	49 762	-	2 146	24 260	562	89
Фьючерс	35 302	-	-	41 712	-	-
Опцион	6 000	266	8	7 139	361	1
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	410 540	5 480	8 613	344 340	5 167	5 732

24. Капитал

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) уставный (акционерный) капитал ДОМ.РФ состоит из 179 888 718 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (31 декабря 2025 года: 179 888 718 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций) номинальной стоимостью 1 400 рублей каждая (31 декабря 2025 года: 1 400). По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) совокупное влияние инфляции на акционерный капитал составило 270 млн рублей (31 декабря 2025 года: 270 млн рублей).

20 ноября 2025 года было проведено первичное публичное размещение дополнительных обыкновенных акций ПАО ДОМ.РФ (IPO) на ПАО Московская Биржа. Всего было размещено 18 106 050 акций номинальной стоимостью 1 400 рублей по цене 1 750 рублей за акцию. Общий размер привлеченных в ходе IPO средств за минусом связанных расходов, составил 31 186 млн рублей. Акции ДОМ.РФ включены в Первый уровень котировального списка ПАО Московская Биржа под тикером «DOMRF» и ISIN RU000A0ZZFU5.

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

В 2026 году ПАО ДОМ.РФ объявило дивиденды денежными средствами в размере 44 411 млн рублей (примечание 23) (246,88 рублей на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2025 года. Также компания Группы объявила и выплатила дивиденды миноритарным акционерам в размере 26 млн рублей.

В 2025 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды в размере 23 701 млн рублей (146,50 рублей на акцию) по обыкновенным акциям по итогам 2024 года, в том числе:

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

В таблице ниже представлены составляющие прочих фондов по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года:

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств</i>	<i>Фонд программы вознаграждения сотрудников</i>	<i>Итого</i>
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года	2 530	506	-	3 036
Прочий совокупный доход	1 855	-	-	1 855
Остаток по состоянию на 30 июня 2025 года (не аудировано)	4 385	506	-	4 891
Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года	3 054	542	362	3 958
Остаток по состоянию на 1 января 2026 года	3 054	542	362	3 958
Прочий совокупный доход	207	-	-	207
Прочее, в том числе:	-	-	(38)	(38)
Начисление вознаграждения	-	-	409	409
Выплата вознаграждения	-	-	(447)	(447)
Остаток по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано)	3 261	542	324	4 127

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), Группа получила возврат части не востребовавшего целевого финансирования в размере 281 млн рублей, отраженного по строке «Прочее» в обобщенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств. Кроме того, в 2026 году было принято решение о целевом финансировании некоммерческой организации под общим контролем государства в размере 2 500 млн рублей (в 2025 году: 2 000 млн рублей), которое отражено в консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств по строке «Прочее».

24. Капитал (продолжение)

Управление капиталом

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

Группа рассчитывает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 225-ФЗ»). Для расчета нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта.

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

Ниже приведены значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ. Норматив ликвидности (Н4) подлежит расчету с 1 января 2026 года.

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Капитал 1-го уровня	442 279	433 033
Капитал 2-го уровня	47 108	29 007
Итого Капитал	489 387	462 040
Активы, взвешенные с учетом риска	3 756 992	3 345 818
Норматив достаточности собственных средств (мин. значение 11,5%) (Н1)	13,0%	13,8%
Максимальный размер риска на одного заемщика (макс. значение 25%) (Н2)	17,4%	15,9%
Финансовый рычаг (мин. значение 2,5%) (Н3)	7,0%	7,1%
Норматив ликвидности (мин. значение 80%) (Н4)	136%	-

25. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

	Обязательства, до вычета резерва	Резерв	Обязательства, за вычетом резерва
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 957 064	(5 063)	5 952 001
Гарантии исполнения обязательств	260 740	(15 052)	245 688
Финансовые гарантии	63 886	(529)	63 357
Прочие неиспользованные кредитные линии	685 540	(1 847)	683 693
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	6 967 230	(22 491)	6 944 739
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Аккредитивы	24 587	-	24 587
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	24 587	-	24 587
Итого договорные и условные обязательства	6 991 817	(22 491)	6 969 326

25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
Обязательства кредитного характера по банковской деятельности			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 715 496	(3 861)	5 711 635
Гарантии исполнения обязательств	236 930	(15 153)	221 777
Финансовые гарантии	24 400	(386)	24 014
Прочие неиспользованные кредитные линии	572 434	(1 353)	571 081
	6 549 260	(20 753)	6 528 507
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	6 549 260	(20 753)	6 528 507
Аккредитивы	34 346	-	34 346
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	34 346	-	34 346
Итого договорные и условные обязательства	6 583 606	(20 753)	6 562 853

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 24 587 млн рублей (на 31 декабря 2025 года: 34 346 млн рублей) (примечание 19).

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано):

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано) Итого</i>
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства				
На 1 января	1 230	1 472	1 159	3 861
Перевод в стадию 1	194	(194)	-	-
Перевод в стадию 2	(163)	163	-	-
Перевод в стадию 3	(39)	(33)	72	-
Новые созданные обязательства	186	424	123	733
(Восстановление)/создание резервов	(144)	762	(149)	469
На 30 июня	1 264	2 594	1 205	5 063
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	948	386	19	1 353
Перевод в стадию 2	(33)	33	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные обязательства	291	470	-	761
(Восстановление)/создание резервов	(432)	166	(1)	(267)
На 30 июня	773	1 055	19	1 847
Финансовые гарантии				
На 1 января	305	81	-	386
Перевод в стадию 2	(22)	22	-	-
Новые созданные обязательства	51	-	-	51
(Восстановление)/создание резервов	(23)	115	-	92
На 30 июня	311	218	-	529
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	4 878	10 275	-	15 153
Перевод в стадию 2	(142)	142	-	-
Перевод в стадию 3	(236)	-	236	-
Новые созданные обязательства	1 729	2 064	-	3 793
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 238)	(2 785)	129	(3 894)
На 30 июня	4 991	9 696	365	15 052
Итого на 30 июня	7 339	13 563	1 589	22 491

25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

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

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

Судебные разбирательства

По состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) к ПАО ДОМ.РФ предъявлены три судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 1 551 млн рублей. В случае удовлетворения одного из трех исков на сумму 1 136 млн рублей будут применены последствия недействительности сделки в виде двусторонней реституции: ПАО ДОМ.РФ обязан будет возвратить покупателю денежные средства, а покупатель, в свою очередь, обязан возвратить имущественный комплекс. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков, предъявленных на сумму свыше 100 млн рублей, не является высокой.

25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

Налогообложение

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

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

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

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

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

По мнению руководства, по состоянию на 30 июня 2026 года соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

26. Информация по сегментам

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

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

26. Информация по сегментам (продолжение)

Корпоративно-строительный бизнес	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу.
Корпоративно-инвестиционный бизнес	Развитие отношений с крупнейшими корпоративными клиентами из ключевых отраслей в рамках предоставления как классических банковских, так и специальных продуктов, а также индивидуальных решений.
Секьюритизация	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
Арендное жилье	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ 1 и ЗПИФ 2, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.
Вовлечение и предоставление земельных участков	Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям.
Ипотека и розничный бизнес	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании Группы: операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний, частное банковское обслуживание, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
Финансовые рынки	Торговые операции и предоставление казначейских продуктов корпоративным клиентам с целью обеспечения эффективного управления ликвидностью, валютными и процентными рисками Группы и одновременного формирования дополнительной доходности от портфеля внебалансовых и рыночных активов.
Прочие сегменты	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность по управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, деятельность прочих компаний Группы, а также деятельность по кредитованию подрядчиков по ИЖС и предоставлению прочих услуг предприятиям МСП.
Межсегментные операции	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

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

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

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

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

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



26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано):

	Корпоративно- строительный бизнес	Корпоративно- инвести- ционный бизнес	Секьюри- тизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Финан- совые рынки	Прочее	Исключение межсег- ментных операций	Итого
Процентные доходы	140 264	39 476	134 848	797	856	59 772	55 361	23 134	(8 575)	445 933
Процентные расходы	(8 810)	(50 133)	(124 599)	(11)	(27)	(59 890)	(28 740)	(82 406)	9 439	(345 177)
Межсегментные (расходы)/доходы	(77 876)	17 615	1 747	992	289	9 560	(20 030)	67 703	-	-
Чистые процентные доходы	53 578	6 958	11 996	1 778	1 118	9 442	6 591	8 431	864	100 756
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(15 331)	(265)	(1 827)	2	-	(1 148)	(117)	(1 004)	(5)	(19 695)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	2 934	-	-	-	-	2 934
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	8	-	-	3 808	1 404	-	-	1	-	5 221
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	6 312	851	-	(1)	-	1 006	437	516	(50)	9 071
Доход по прочим видам деятельности	375	-	-	-	-	112	-	2 495	(76)	2 906
Прочие операционные (расходы)/доходы	(1 158)	(97)	(81)	(74)	(740)	1 855	650	2 088	(1 329)	1 114
Операционные доходы	43 784	7 447	10 088	5 513	4 716	11 267	7 561	12 527	(596)	102 307
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(6 014)	(1 465)	(4 059)	(1 109)	(1 581)	(8 016)	(813)	(6 521)	76	(29 502)
Прибыль сегмента до налогообложения	37 770	5 982	6 029	4 404	3 135	3 251	6 748	6 006	(520)	72 805
Налог на прибыль	(9 286)	(1 495)	(1 508)	(1 101)	330	(813)	574	(2 273)	-	(15 572)
Чистая прибыль	28 484	4 487	4 521	3 303	3 465	2 438	7 322	3 733	(520)	57 233
Доходы от:										
Внешних клиентов	148 506	39 770	134 829	3 641	5 081	61 189	55 830	33 091	-	481 937
Прочих сегментов	-	565	19	-	-	-	78	8 095	(8 757)	-
Итого доходы	148 506	40 335	134 848	3 641	5 081	61 189	55 908	41 186	(8 757)	481 937



26. Информация по сегментам (продолжение)

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

	<i>Корпоративно- строительный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвести- ционный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финан- совые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	125 310	29 365	111 169	650	978	67 192	73 697	18 859	(7 017)	420 203
Процентные расходы	(14 465)	(78 159)	(102 757)	-	-	(53 234)	(11 487)	(91 216)	6 985	(344 333)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	(67 657)	52 538	1 603	2 143	(154)	(7 225)	(55 775)	74 527	-	-
Чистые процентные доходы/(расходы)	43 188	3 744	10 015	2 793	824	6 733	6 435	2 170	(32)	75 870
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(10 445)	1 267	(1 773)	5	-	(867)	482	(154)	(4)	(11 489)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	3 167	-	-	-	-	3 167
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	-	2 201	1 238	-	-	5	-	3 444
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	4 272	593	-	(20)	-	668	(99)	429	(1)	5 842
Доход по прочим видам деятельности	165	-	-	-	-	93	-	1 746	(123)	1 881
Прочие операционные (расходы)/доходы	(7 298)	(584)	(173)	138	(79)	188	(1 833)	3 541	(77)	(6 177)
Операционные доходы	29 882	5 020	8 069	5 117	5 150	6 815	4 985	7 737	(237)	72 538
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(5 123)	(1 210)	(3 847)	(883)	(1 088)	(6 593)	(457)	(5 248)	163	(24 286)
Прибыль сегмента до налогообложения	24 759	3 810	4 222	4 234	4 062	222	4 528	2 489	(74)	48 252
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(6 197)</i>	<i>(952)</i>	<i>(1 056)</i>	<i>(1 058)</i>	<i>235</i>	<i>(63)</i>	<i>(356)</i>	<i>307</i>	<i>-</i>	<i>(9 140)</i>
Чистая прибыль	18 562	2 858	3 166	3 176	4 297	159	4 172	2 796	(74)	39 112
Доходы от:										
Внешних клиентов	131 108	29 674	110 793	2 689	4 754	68 232	73 697	26 694	-	447 641
Прочих сегментов	-	319	376	-	-	-	-	6 416	(7 111)	-
Итого доходы	131 108	29 993	111 169	2 689	4 754	68 232	73 697	33 110	(7 111)	447 641



26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано):

	<i>Корпоративно- строительный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвести- ционный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финан- совые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	5 308	66 022	-	-	1 558	66 967	269 098	(7 764)	401 189
Инвестиционные ценные бумаги	12 035	561	-	-	-	-	626 881	5	(10)	639 472
Ипотечные активы	-	-	1 959 765	-	-	640 476	-	203 772	(201 256)	2 602 757
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 999 015	17 521	-	10 408	-	-	-	106	(6 130)	2 020 920
Прочие кредиты клиентам	173 062	539 001	-	2 350	-	13 016	-	177 163	(3 066)	901 526
Инвестиционная недвижимость	7 758	-	-	132 700	7 594	-	-	4	-	148 056
Основные средства и нематериальные активы	7 492	1 554	328	652	211	10 934	803	9 942	-	31 916
Прочие активы	10 962	10 651	7 788	2 481	14 366	71	1 767	35 569	(134)	83 521
Итого активы	2 210 324	574 596	2 033 903	148 591	22 171	666 055	696 418	695 659	(218 360)	6 829 357
Средства финансовых учреждений	4 922	-	-	-	-	-	360 558	209 355	-	574 835
Средства клиентов	1 073 369	793 684	-	-	-	930 895	142	511 755	(7 764)	3 302 081
Облигации выпущенные, кроме субординированных	-	-	2 026 715	-	-	1 082	-	471 307	(211 716)	2 287 388
Прочие заемные средства и субординированные облигации	1 035	926	111	106	253	1 309	125	64 193	(9 203)	58 855
Обязательства кредитного характера	11 385	10 401	-	-	1	17	6	750	(69)	22 491
Прочие обязательства	3 499	537	6 083	1 719	1 476	2 132	10 146	77 070	(165)	102 497
Итого обязательства	1 094 210	805 548	2 032 909	1 825	1 730	935 435	370 977	1 334 430	(228 917)	6 348 147



26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>Корпоративно- строительный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвести- ционный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финан- совые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Ликвидные активы	-	177	74 590	-	3 488	1 357	144 388	44 199	(8 594)	259 605
Инвестиционные ценные бумаги	2 393	735	-	-	-	-	602 697	4	-	605 829
Ипотечные активы	-	-	1 930 942	-	-	730 293	-	92 753	(88 484)	2 665 504
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 859 947	16 218	-	10 522	-	-	-	1 080	(5 427)	1 882 340
Прочие кредиты клиентам	159 371	441 896	-	2 282	-	12 955	-	157 768	(3 850)	770 422
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	126 522	6 026	-	-	10	-	132 558
Основные средства и нематериальные активы	4 899	1 154	416	631	408	8 999	429	8 518	-	25 454
Прочие активы	11 957	9 331	4 596	7 620	16 412	1 910	2 492	27 638	(32)	81 924
Итого активы	2 038 567	469 511	2 010 544	147 577	26 334	755 514	750 006	331 970	(106 387)	6 423 636
Средства финансовых учреждений	8 225	128 668	-	-	-	-	227 531	147 043	-	511 467
Средства клиентов	1 031 674	704 529	-	-	-	817 970	-	419 127	(8 620)	2 964 680
Облигации выпущенные, кроме субординированных	-	-	2 006 325	-	-	559	-	451 297	(97 117)	2 361 064
Прочие заемные средства и субординированные облигации	1 925	287	200	180	427	1 392	-	51 899	(9 227)	47 083
Обязательства кредитного характера	9 550	10 548	-	-	-	17	-	694	(56)	20 753
Прочие обязательства	3 512	563	5 917	1 587	1 508	1 767	11 626	22 155	(63)	48 572
Итого обязательства	1 054 886	844 595	2 012 442	1 767	1 935	821 705	239 157	1 092 215	(115 083)	5 953 619

27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Макроэкономика

По итогам января – мая 2026 года российская экономика вышла на положительные темпы роста в годовом сопоставлении (+0,2%) после двух месяцев отрицательной динамики в I квартале 2026 года. Отрасли, ориентированные на потребительский спрос, сохранили более высокие темпы роста (+5% в розничной торговле), обрабатывающие производства замедлились до +0,3% (+3,6% в 2025 году), в строительстве зафиксировано снижение на 7,4%.

Потребительский спрос продолжает расти значительными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – мае 2026 года увеличился на 4,5% (+4,2% в 2025 году). На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – мае 2026 года безработица оставалась вблизи исторического минимума 2,1% от рабочей силы с поправкой на сезонность) заработная плата в январе – апреле 2026 года в номинальном выражении выросла на 14,1% в годовом сопоставлении, в реальном – на 7,8%.

В I полугодии 2026 года наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 13,6% к I полугодию 2025 года до 77,8 рублей / доллар США на конец июня 2026 года) на фоне жесткой денежно-кредитной политики, роста цен на нефть Urals.

В апреле – мае прирост цен с исключением сезонности и в пересчете на год, по оценке Банка России, опустился до 2,0-2,5%, а в июне ускорился до 10,6% прежде всего за счет разовых факторов (в т.ч. цен на нефтепродукты), однако устойчивая составляющая индекса оставалась вблизи 4% в течение всего квартала. С учетом этого регулятор на заседании 19 июня 2026 года продолжил цикл снижения ключевой ставки, снизив шаг до 0,25 п.п. В II квартале 2026 года ставка снизилась на 0,75 п.п., за полугодие – в общей сложности на 1,75 п.п. до 14,25%. По данным Росстата, за I полугодие 2026 г. цены выросли на 4,2%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ снизилась в среднем до 14,3% в апреле – мае (-0,5 п.п. к январю – марту), а за июнь выросла на 1 п.п. до 15,4%.

Рынок ипотечного кредитования

По данным Банка России, в январе – мае 2026 года банки выдали 389,4 тыс. ипотечных кредитов (+43,6% к январю – маю 2025 года) на 1 732,8 млрд рублей (+45,8%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 141,9 тысяч кредитов (+7,6%) на 817,0 млрд рублей (+10,8%). На фоне снижения ключевой ставки Банка России количество выданных кредитов по рыночной ипотеке за пять месяцев 2026 года выросло в 2,5 раза по сравнению с прошлогодним уровнем, сумма – в 3,7 раза. В результате изменилась структура выдач: доля рыночной ипотеки по количеству выросла до 52% (30% по итогам января – мая 2025 года), по сумме – до 37% (14%). Средневзвешенный срок выдаваемых кредитов снизился с 315 месяцев в январе 2026 года до 284 месяцев в мае. При этом в июне вырос спрос на кредиты по программе «Семейная ипотека» на фоне обсуждения в СМИ возможного изменения ее условий.

К факторам, сдерживающим ипотечное кредитование, относятся: ужесточение условий «Семейной ипотеки» с 1 февраля 2026 года (запрет на оформление двух льготных кредитов на семью), снижение Минфином с 1 января 2026 года размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, ИТ, Дальневосточная и Арктическая).

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки в январе – мае 2026 года выросла до 9,5% (+1,9 п.п. к январю – маю 2025 года) за счет увеличения доли ипотеки, выданной на рыночных условиях, в том числе по ДДУ – 6,9% (+0,9 п.п.). Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 12,2% (+1,6 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (свыше 19% на конец мая 2026 года, 18,7 на конец июня), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 24 292 млрд рублей на конец мая 2026 года (+10,3% за год).

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

Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 июня 2026 года раскрыта в примечании 27. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 15.

Рынок жилья и строительства

Продажи жилья по ДДУ за I полугодие 2026 года составили 10,8 млн кв. м (+6,4%) на сумму 2,3 трлн рублей (+10,5%). Рост продаж был достигнут за счет ажиотажного спроса на «Семейную ипотеку» в январе и июне. В остальные месяцы продажи оставались ниже прошлогодних показателей.

За январь-июнь 2026 года запущено 19,4 млн кв. м нового жилья, что на 12% превышает соответствующий уровень прошлого года (17,3 млн кв. м). Прирост вывода новых проектов обеспечен за счет I кв. (10,4 млн кв. м, +35% г/г), тогда как в II кв. динамика запусков была отрицательной (9,1 млн кв. м, -5%). Портфель строящегося жилья оставался на высоком уровне – 120,2 млн кв. м на 30 июня 2026 года, увеличившись за год на 2,4 млн кв. м, с начала года - на 3,4 млн кв. м.

По данным Росстата, в I полугодии 2026 года введено 42,8 млн кв. м жилья (-18,0% к I полугодию 2025 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 16,1 млн кв. м (+8,5%). Индивидуальное жилищное строительство уменьшилось на 28,6% до 26,6 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 62%.

По данным Банка России, на 1 июня 2026 года в 85 регионах России застройщиками заключено 12,7 тысяч кредитных договоров (+8,9% в годовом сопоставлении) на сумму 24,0 трлн рублей (+13,1%), из них застройщики использовали 10,7 трлн рублей (+16,2%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 006,2 тысяч (-1,5%). По состоянию на конец мая 2026 года по завершенным проектам с использованием счетов эскроу раскрыто свыше 3,0 млн таких счетов (+32,0%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,3% до 17,8 трлн рублей, за период с начала года – 266,5 тыс. счетов на 2,0 трлн рублей.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в январе – мае 2026 года в объеме 2,1 трлн рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец мая 2026 года составили 7,5 трлн рублей (+10,1% в годовом сопоставлении). Средневзвешенная ставка по проектному финансированию уменьшилась на 0,7 п.п. за год до 9,9% на 1 июня 2026 года на фоне снижения ключевой ставки Банка России. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию счетами эскроу составил 66% на 30 июня 2026 года (71% на 30 июня 2025 года).

28. Оценка справедливой стоимости

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

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

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

Для недвижимости в части инвестиционной недвижимости, офисных зданий и земельных участков надежным источником для определения справедливой стоимости Группа признает отчет независимого оценщика или модели, рассчитанные специалистами Группы, имеющими соответствующую профессиональную квалификацию и опыт по проведению оценки.

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

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

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов, офисной и инвестиционной недвижимости и земли в разрезе уровней иерархии источников справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года:

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный (расход)/ доход
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	555 176	555 176	555 176	-
Инвестиционные ценные бумаги	600 686	25 175	1 817	627 678	627 678	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	148 056	148 056	148 056	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	6 956	6 956	6 956	-
Прочие финансовые активы	-	1 520	3 960	5 480	5 480	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	5 402	374 830	-	380 232	380 232	-
Средства в финансовых учреждениях	-	20 957	-	20 957	20 957	-
Инвестиционные ценные бумаги	11 563	-	-	11 563	11 794	(231)
Кредиты, клиентам, в т.ч. Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	4 894 176	4 894 176	4 970 027	(75 851)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	-	-	2 555 244	2 555 244	2 602 732	(47 488)
Прочие кредиты и займы	-	-	1 492 364	1 492 364	1 483 438	8 926
Прочие финансовые активы	-	-	846 568	846 568	883 857	(37 289)
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 июня 2026 года (не аудировано)	617 651	422 482	5 638 138	6 678 271	6 754 353	(76 082)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	9 961	3 112	5 501	18 574	18 574	-
Облигации выпущенные	-	634	-	634	634	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	574 674	-	574 674	574 835	161
Средства клиентов, в т.ч. Средства юридических лиц	-	311 910	2 992 934	3 304 844	3 302 081	(2 763)
Средства физических лиц	-	95 074	1 535 200	1 630 274	1 627 877	(2 397)
Облигации выпущенные	-	216 836	1 457 734	1 674 570	1 674 204	(366)
Прочие заемные средства	506 753	314 048	1 417 136	2 237 937	2 286 754	48 817
Субординированные облигации	-	29 301	-	29 301	40 523	11 222
Прочие финансовые обязательства	-	18 274	-	18 274	18 332	58
Итого финансовые обязательства на 30 июня 2026 года (не аудировано)	516 714	1 251 953	4 475 093	6 243 760	6 301 255	57 495

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Итого справед- ливая стоимость	Балансовая стоимость	Неприз- нанный (расход)/ доход
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	521 968	521 968	521 968	-
Инвестиционные ценные бумаги	586 387	16 547	736	603 670	603 670	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	132 558	132 558	132 558	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 277	1 277	1 277	-
Прочие финансовые активы	-	1 843	3 324	5 167	5 167	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	4 353	242 013	-	246 366	246 366	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 239	-	13 239	13 239	-
Инвестиционные ценные бумаги	2 233	-	-	2 233	2 159	74
Кредиты клиентам, в т.ч.	-	-	4 707 560	4 707 560	4 796 298	(88 738)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	2 606 351	2 606 351	2 665 473	(59 122)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	-	-	1 369 966	1 369 966	1 374 430	(4 464)
Прочие кредиты и займы	-	-	731 243	731 243	756 395	(25 152)
Прочие финансовые активы	-	-	23 732	23 732	23 732	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2025 года	592 973	273 642	5 391 155	6 257 770	6 346 434	(88 664)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	10 619	865	4 867	16 351	16 351	-
Облигации выпущенные	-	488	-	488	488	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	511 309	-	511 309	511 467	158
Средства клиентов, в т.ч.	-	246 267	2 720 729	2 966 996	2 964 680	(2 316)
Средства юридических лиц	-	68 962	1 371 704	1 440 666	1 438 907	(1 759)
Средства физических лиц	-	177 305	1 349 025	1 526 330	1 525 773	(557)
Облигации выпущенные	338 074	446 479	1 507 998	2 292 551	2 360 576	68 025
Прочие заемные средства	-	35 505	-	35 505	45 233	9 728
Субординированные облигации	-	1 835	-	1 835	1 850	15
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 114	12 114	12 114	-
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2025 года	348 693	1 242 748	4 245 708	5 837 149	5 912 759	75 610

Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	10 867	12 710
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	40 531	31 734

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

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Методики оценки справедливой стоимости

Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

Допускается, что справедливая стоимость кредитов, выданных в рамках субсидирования ипотеки, процентные доходы по которым уплачиваются по плавающей ставке, привязанной к ключевой ставке, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

Инвестиционные ценные бумаги

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

Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

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

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

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

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязательства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недвижи- мость</i>	<i>Офисная недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	(1 292)	-	421 071	114 126	1 249	535 154
Приобретение	51	-	93 429	12 283	-	105 763
Погашение/выбытие	902	-	(67 415)	(418)	-	(66 931)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	-	152
Перевод из Уровня 3	(220)	-	-	-	-	(220)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	36 557	-	-	36 557
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(333)	-	(6 258)	1 720	-	(4 871)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(22)	(22)
30 июня 2025 года (не аудировано)	(740)	-	477 384	127 711	1 227	605 582
1 января 2026 года	(1 543)	736	521 968	132 558	1 277	654 996
Приобретение/поступление	896	1 256	79 622	12 672	-	94 446
Погашение/выбытие	(742)	-	(84 953)	(18)	-	(85 713)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	38 953	-	-	38 953
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(152)	(175)	(414)	2 844	-	2 103
Реклассификация объектов в состав основных средств из запасов	-	-	-	-	5 700	5 700
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(21)	(21)
30 июня 2026 года (не аудировано)	(1 541)	1 817	555 176	148 056	6 956	710 464

Значительные ненаблюдаемые исходные данные

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

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Финансовые активы/ обязательства	Балансовая стоимость на 30.06.2026 (не аудировано)	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/ диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	534 865	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-5,1%/ 0,5%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 617	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	14,40%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	16 966	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	1,8%-4,7%/ 0,4%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	728	Доходный подход	Ставка дисконтирования/разм ер покрытия в рамках банкротного сценария	26,6% /28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	3 960	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред/ ставка дисконтирования	0,44%/ 16,06%-27,22%
Инвестиционная недвижимость	148 056	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/ стоимость реализации	14,0%-19,3% / 127-545 тыс. рублей за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(5 501)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	0,44%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 817	Экспертный расчет		Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным 13-1 175 тыс.
Офисная недвижимость и земля	6 956	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	рублей за 1 кв. м.

Финансовые активы/обязательства	Балансовая стоимость на 31.12.2025	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение/ диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	505 267	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-4,7%/ 0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 643	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,4%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	13 330	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	2,4%-4,5%/ 0,7%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	728	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	26,6%/ 28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	3 324	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред / ставка дисконтирования	1,1%/ 15,5%-20,6%
Инвестиционная недвижимость	132 558	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,1%-20,1% / 118-530 тыс. рублей за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(4 867)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,1%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	736	Экспертный расчет	-	Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным 13-1 175 тыс.
Офисная недвижимость и земля	1 277	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	рублей за 1 кв. м.

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

30 июня 2026 года (не аудировано)		Стоимость риска		
		-1%	-	+1%
Кредитный спред	+1.5%	539 932	537 043	526 084
	-	557 484	554 448	542 919
	-1.5%	575 725	572 538	560 648

31 декабря 2025 года		Стоимость риска		
		-1%	-	+1%
Кредитный спред	+1.5%	507 002	504 549	493 650
	-	523 815	521 240	509 742
	-1.5%	541 560	538 856	526 740

30 июня 2026 года (не аудировано)		Размер покрытия требований имуществом заемщика		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	1.5%	608	714	820
	-	621	728	836
	-1.5%	634	743	853

31 декабря 2025 года		Размер покрытия требований имуществом заемщика		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	1.5%	608	714	820
	-	621	728	836
	-1.5%	634	743	853

Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых активов и обязательств

30 июня 2026 года (не аудировано)		Кредитный спред		
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 864)	(1 836)	(1 810)
	-	(2 106)	(1 766)	(2 041)
	+1%	(2 238)	(2 201)	(2 166)

31 декабря 2025 года		Кредитный спред		
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 891)	(1 863)	(1 836)
	-	(2 137)	(1 836)	(2 071)
	+1%	(2 271)	(2 234)	(2 198)

30 июня 2026 года (не аудировано)		Изменение ставки дисконтирования		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		239	225	212

31 декабря 2025 года		Изменение ставки дисконтирования		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		310	293	277

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

30 июня 2026 года (не аудировано)		Стоимость реализации апартментов/квартир		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	118 319	124 958	131 596
	-	119 312	126 068	132 824
	-1,5%	120 355	127 234	134 113

31 декабря 2025 года		Стоимость реализации апартментов/квартир		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	98 361	103 561	108 763
	-	99 255	104 563	109 874
	-1,5%	100 196	105 618	111 044

28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

30 июня 2026 года (не аудировано)		Ставка аренды		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 280	1 330	1 380
	-	1 300	1 350	1 400
	-1,5%	1 320	1 370	1 430

31 декабря 2025 года		Ставка аренды		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 260	1 310	1 350
	-	1 280	1 330	1 370
	-1,5%	1 300	1 350	1 400

Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

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

29. Операции со связанными сторонами

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

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

Группа раскрывает операции с государственными учреждениями и компаниями, связанными с государством, которые заключены на нерыночных условиях и оказывают существенное влияние на обобщенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы: привлеченные кредиты от регулятора, полученные в рамках программы поддержки кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства; займы, обеспеченные залладными; кредиты, полученные на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, по ставке ниже рыночной (примечание 21).

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, вознаграждение по программе долгосрочной мотивации, другие компенсации, составил 912 млн рублей (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 407 млн рублей). К ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ, численный состав которого изменился в сторону увеличения в рамках получения статуса публичной компании в 2025 году.

30. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 30 июня 2026 года (не аудировано).

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Реклассификации</i>	<i>После реклассификации</i>
Консолидированный отчет о финансовом положении			
Обязательства			
Прочие заемные средства	47 083	(1 850)	45 233
Субординированные облигации	-	1 850	1 850
Итого влияние на обязательства и собственные средства		-	

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года:

Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	В соответствии с ранее выпущенной отчетностью	Реклассификации	После рекласси- фикации
Прочие процентные доходы	36 557	1 579	38 136
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	(2 240)	2 240	-
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(2 248)	(2 248)
Прочие (расходы)/доходы за вычетом прочих доходов/(расходов)	(706)	(1 571)	(2 277)
Итого влияние на чистую прибыль		-	

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года:

	<i>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</i>	<i>Реклассификации</i>	<i>После рекласси- фикации</i>
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств			
Денежные потоки от операционной деятельности			
Проценты полученные	325 115	1 579	326 694
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов, полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости ычерез прибыль или убыток	3 908	(8)	3 900
Прочие полученные операционные доходы	8 897	(1 571)	7 326
Итого влияние на денежные потоки от операционной деятельности		-	

31. События после отчетной даты

С 30 июня 2026 года по дату выпуска настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности не произошло требующих раскрытия событий.