



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная
консолидированная финансовая отчетность
с заключением по результатам обзорной проверки

30 сентября 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	11
3. Изменения в учетной политике	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	14
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	16
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	53
29. Операции со связанными сторонами	60
30. Переклассификации	60
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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три и девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 г., и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 г., подготовленной в соответствии со стандартом 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)) 4E5F0E2C9230230937BE473D997802D3944264FD842D29D0AFBC59CCFC6B3300



НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

Вывод

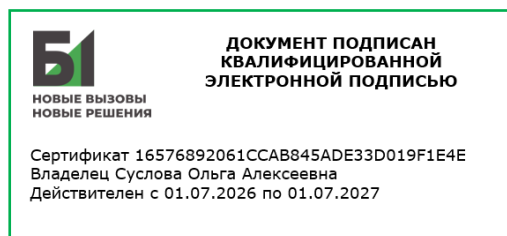
На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация* не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, описанными в 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 со стандартом 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 г., подготовленной в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 28 октября 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)

28 октября 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)) 4E5F0E2C9230230937BE473D997802D3944264FD842D29D0AFBC59CCFC6B3300

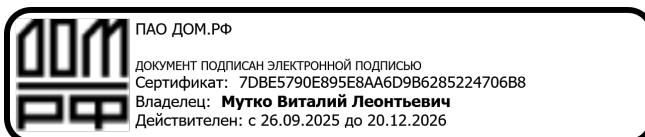


Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

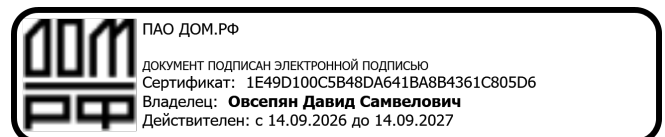
(в миллионах российских рублей)

		За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
Прим.		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
	Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	624 120	577 101	217 772	195 034
	Прочие процентные доходы	60 293	58 738	20 708	20 602
	Процентные расходы	(525 447)	(515 353)	(184 377)	(174 018)
	Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(6 213)	(4 618)	(2 106)	(1 620)
	Чистые процентные доходы	152 753	115 868	51 997	39 998
	Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(30 303)	(20 618)	(10 608)	(9 129)
	Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	122 450	95 250	41 389	30 869
	Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	5 233	6 968	1 008	3 192
	Расходы, связанные с выполнением функций агента РФ	(1 984)	(1 052)	(693)	(443)
	Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	7 880	5 279	2 659	1 835
	Комиссионные доходы	15 892	9 930	6 269	3 462
	Комиссионные расходы	(921)	(904)	(369)	(278)
	Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости	2 923	776	279	290
	Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	989	(9 196)	1 402	(6 948)
	(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки	(4 591)	2 082	(2 096)	4 211
	(Создание)/восстановление прочих резервов	(156)	13	(24)	22
	Прочие доходы/(расходы) за вычетом прочих (расходов)/доходов	771	471	(739)	2 748
	Непроцентные доходы	26 036	14 367	7 696	8 091
	Доходы, полученные от прочих видов деятельности	28 139	26 418	8 826	11 263
	Расходы по прочим видам деятельности	(23 869)	(22 773)	(7 462)	(9 499)
	Доходы по прочим видам деятельности	4 270	3 645	1 364	1 764
	Операционные доходы	152 756	113 262	50 449	40 724
	Административно-хозяйственные расходы	(41 586)	(33 453)	(14 574)	(11 368)
	Амортизация	(4 062)	(3 361)	(1 572)	(1 160)
	Прибыль до налогообложения	107 108	76 448	34 303	28 196
	Расход по налогу на прибыль	(20 801)	(14 168)	(5 229)	(5 028)
	Чистая прибыль	86 307	62 280	29 074	23 168
	Чистая прибыль, приходящаяся на:				
	Акционеров ПАО ДОМ.РФ	86 183	62 186	29 020	23 128
	Неконтрольные доли участия	124	94	54	40
	Базовая и разведенная прибыль на акцию (в российских рублях на одну акцию)	479,78	384,96	161,62	143,20

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 28 октября 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)

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Чистая прибыль	86 307	62 280	29 074	23 168
Нереализованные (убытки)/доходы по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(5 427)	412	(5 801)	(1 381)
Реализованные убытки/(доходы) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	47	(693)	214	(755)
Итого прочий совокупный убыток, подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов	(5 380)	(281)	(5 587)	(2 136)
Общий совокупный доход	80 927	61 999	23 487	21 032
Общий совокупный доход, приходящийся на:				
Акционеров ПАО ДОМ.РФ	80 803	61 905	23 433	20 992
Неконтрольные доли участия	124	94	54	40



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	12	466 888	246 366
Средства в финансовых учреждениях	13	80 620	13 239
Инвестиционные ценные бумаги	14	859 437	605 829
- в том числе заложенные по договорам «репо»		421 253	122 744
Кредиты клиентам	15	5 848 787	5 318 266
Инвестиции в ассоциированные компании		-	35
Инвестиционная недвижимость	16	152 523	132 558
Основные средства и нематериальные активы		37 476	25 454
Требования по текущему налогу на прибыль		350	30
Отложенные налоговые активы		7 096	7 010
Прочие активы	17	88 639	74 849
Итого активы		7 541 816	6 423 636
Обязательства			
Средства финансовых учреждений	18	891 627	511 467
Средства клиентов	19	3 469 431	2 964 680
Облигации выпущенные	20	2 528 468	2 361 064
Прочие заемные средства	21	41 386	45 233
Субординированные облигации	21	23 023	1 850
Резервы по обязательствам кредитного характера	22	24 021	20 753
Обязательства по текущему налогу на прибыль		460	1 839
Отложенные налоговые обязательства		2 775	3 184
Прочие обязательства	23	55 102	43 549
Итого обязательства		7 036 293	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	(1 299)	3 958
Нераспределенная прибыль		252 825	212 677
Итого собственные средства, принадлежащие акционерам		505 013	469 665
ПАО ДОМ.РФ		510	352
Итого собственные средства		505 523	470 017
Итого обязательства и собственные средства		7 541 816	6 423 636



Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств

(в миллионах российских рублей)

Прим.	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2026 года	2025 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Проценты полученные	570 971	500 765
Проценты уплаченные	(521 775)	(501 493)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов, уплаченные	(6 128)	(4 541)
Комиссии полученные	14 022	8 063
Комиссии уплаченные	(643)	(613)
Доходы по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, полученные	376	5 249
Доходы, полученные от прочих видов деятельности	35 987	27 533
Расходы, уплаченные по прочим видам деятельности	(31 955)	(27 141)
Доходы, связанные с деятельностью агента РФ, полученные	8 399	9 623
Расходы, связанные с деятельностью агента РФ, уплаченные	(1 824)	(2 109)
Прочие полученные операционные доходы	2 238	9 943
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(40 239)	(32 200)
Налог на прибыль уплаченный	(22 994)	(12 200)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	6 435	(19 121)
<i>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</i>		
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	210	-
Средства в финансовых учреждениях	(67 842)	15 663
Кредиты клиентам	(460 992)	(578 263)
Прочие активы	(8 307)	4 629
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>		
Средства клиентов	506 337	366 089
Средства финансовых учреждений	377 979	(312 396)
Прочие обязательства	1 153	(3 572)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств в операционной деятельности	354 973	(526 971)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(160 476)	(72 586)
Продажа и погашение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	178 604	115 745
Приобретение инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(2 520)	-
Приобретение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	(268 463)	(1 733)
Погашение ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости	437	-
Приобретение инвестиционной недвижимости	(8 060)	(13 565)
Реализация инвестиционной недвижимости	31	435
Денежные средства приобретенной дочерней компании	304	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(11 038)	(3 426)
Чистое (расходование)/поступление денежных средств в инвестиционной деятельности	(271 181)	24 870
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Размещение облигаций	433 896	503 705
Выкуп и погашение облигаций	(266 209)	(333 224)
Получение прочих заемных средств	1 789	2 205
Погашение прочих заемных средств	(8 303)	(7 880)
Продажа неконтрольных долей участия	-	377
Размещение субординированных облигаций	21 046	-
Дивиденды уплаченные	(44 437)	(23 317)
Прочие платежи по финансовой деятельности	(1 219)	-
Чистое поступление денежных средств в финансовой деятельности	136 563	141 866
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	168	(1 446)
Влияние изменений резерва под ожидаемые кредитные убытки на денежные средства и их эквиваленты	(1)	343
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	220 522	(361 338)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	246 366	788 041
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	466 888	426 703

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	-	-	-	-	62 186	62 186	94	62 280
24	Прочий совокупный убыток	-	-	-	(281)	-	(281)	-	(281)
	Общий совокупный доход	-	-	-	(281)	62 186	61 905	94	61 999
23, 24	Дивиденды	-	-	-	-	(23 701)	(23 701)	-	(23 701)
	Прочее	-	-	-	-	(2 000)	(2 000)	-	(2 000)
	Остаток по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано)	226 766	-	-	2 755	186 155	415 676	320	415 996
	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	-	-	-	-	86 183	86 183	124	86 307
24	Прочий совокупный убыток	-	-	-	(5 380)	-	(5 380)	-	(5 380)
	Общий совокупный доход	-	-	-	(5 380)	86 183	80 803	124	80 927
23, 24	Дивиденды	-	-	-	-	(44 437)	(44 437)	-	(44 437)
	Приобретение дочерних организаций	-	-	-	-	-	-	34	34
	Прочее	-	-	457	123	(1 598)	(1 018)	-	(1 018)
	Остаток по состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано)	252 114	5 838	(4 465)	(1 299)	252 825	505 013	510	505 523

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 Компания 1, 100% долей которой принадлежат компании Группы.

Объединение бизнеса

9 сентября 2026 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале Компании 2, являющегося материнской компанией Компании 3, Компании 4, Компании 5, Компании 6, Компании 7, Компании 8 (далее – Группа Компаний 1). Компании занимаются производством и продажей инженерно-технического оборудования, его монтажом и сервисным обслуживанием, а также научно-исследовательской деятельностью. Данная сделка была реализована в рамках отступного с целью урегулирования задолженности по ранее выданному кредиту.

	<i>Прим.</i>	<i>Справедливая стоимость, признанная при приобретении</i>
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты		304
Требования по текущему налогу на прибыль		7
Основные средства и нематериальные активы		5 306
Прочие активы		4 737
Итого активы		10 354
Обязательства		
Прочие заемные средства		3 033
Обязательства по текущему налогу на прибыль		41
Прочие обязательства		5 869
Итого обязательства		8 943
Идентифицируемые чистые активы		1 411
Неконтролирующая доля участия		(35)
Справедливая стоимость ранее имеющейся доли в Компании 8		(107)
Гудвил, возникающий при приобретении		553
Возмещение, переданное при приобретении	15	1 822

Если бы объединение произошло в начале года, прибыль Группы за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года, составила бы 84 593 млн рублей, доходы от прочих видов деятельности 34 027 млн рублей, и расходы от прочих видов деятельности 30 793 млн рублей. Вклад Группы Компаний 1 в финансовые результаты Группы с даты приобретения контроля является несущественным.

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

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

1. Общая информация (продолжение)

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

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) численность работников Группы составила 12 526 человек (31 декабря 2025 года: 9 141 человек).

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

2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года, составлена на основе неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» по состоянию на 30 сентября 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года.

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 ограниченном составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – Постановления), а именно, исключена следующая информация:

- ▶ Информация о сделках эмитента, его контролирующих лиц, подконтрольных ему лиц, включая информацию о том, что такие сделки не совершались.
- ▶ Информация о банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях, в которые входит эмитент, а также их членах.
- ▶ Информация об аффилированных лицах эмитента, включая основания аффилированности и долю принадлежащих им акций эмитента.
- ▶ Информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления.
- ▶ Информация о лицах, являющихся (являвшихся) акционерами (участниками) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации, включая информацию об их количестве и о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации и информацию о количестве акций эмитента и (или) подконтрольной эмитенту организации каждой категории (типа), которые могут быть приобретены такими лицами в результате конвертации принадлежащих им ценных бумаг.
- ▶ Информация о лицах, контролирующих (у которых прекратилось основание для осуществления контроля) акционеров (участников) эмитента, включая информацию о принадлежащих (принадлежавших) им акциях (долях) эмитента и о праве распоряжения (прекращении права распоряжения) голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал эмитента.

2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ 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.

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.

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



4. Процентные доходы и расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (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	329 834	303 723	114 794	105 134
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	203 664	173 038	69 704	62 597
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	70 476	47 474	22 808	14 244
Денежные средства и их эквиваленты	12 721	51 750	4 996	12 733
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 317	217	3 601	113
Средства в финансовых учреждениях	2 007	19	1 624	9
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	1 101	880	245	204
Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	624 120	577 101	217 772	195 034
Прочие процентные доходы				
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	59 202	56 482	20 249	19 925
Прочие	1 091	2 256	459	677
Итого прочие процентные доходы	60 293	58 738	20 708	20 602
Итого процентные доходы	684 413	635 839	238 480	215 636
Процентные расходы				
Средства клиентов	(225 488)	(270 170)	(80 759)	(86 715)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(174 998)	(152 741)	(58 781)	(55 681)
Средства финансовых учреждений	(63 229)	(30 457)	(23 276)	(8 975)
Прочие неипотечные облигации	(56 693)	(56 994)	(19 462)	(20 916)
Прочие заемные средства	(3 903)	(4 797)	(1 251)	(1 666)
Субординированные облигации	(1 136)	(194)	(848)	(65)
Итого процентные расходы	(525 447)	(515 353)	(184 377)	(174 018)
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(6 213)	(4 618)	(2 106)	(1 620)
Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(531 660)	(519 971)	(186 483)	(175 638)
Чистые процентные доходы	152 753	115 868	51 997	39 998

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), составляет 16 729 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано): 11 962 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 Стандарту 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.

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	14	156	142	318	66
Денежные средства и их эквиваленты		1	343	(18)	57
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(215)	(2)	(133)	(2)
Средства в финансовых учреждениях	13	(364)	78	(335)	-
Кредиты клиентам					
Прочие кредиты физическим лицам	15	(476)	(363)	(168)	(123)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15	(4 316)	(4 472)	(1 558)	(2 355)
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	15	(5 291)	1 031	(3 095)	(547)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	15	(19 798)	(17 375)	(5 619)	(6 225)
Итого создание резервов под кредитные убытки по кредитам клиентам		(29 881)	(21 179)	(10 440)	(9 250)
Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам		(30 303)	(20 618)	(10 608)	(9 129)

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Обязательства кредитного характера	22	(3 268)	2 248	(1 530)	4 032
Прочие финансовые активы	17	(1 323)	(166)	(566)	179
Итого (создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки		(4 591)	2 082	(2 096)	4 211



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

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
		2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Прочие нефинансовые активы	17	(135)	93	(45)	-
Прочие оценочные обязательства		(21)	(80)	21	22
Итого (создание)/восстановление прочих резервов		(156)	13	(24)	22

6. Комиссионные доходы и расходы

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Комиссионные доходы				
По выданным гарантиям	5 525	3 691	2 148	1 286
По операционному сопровождению кредитных операций	4 362	2 042	1 763	568
По агентским и аналогичным договорам	2 060	1 505	755	608
По банковскому сопровождению	2 058	1 762	628	734
По расчетным операциям и переводам	1 151	617	649	185
По дистанционному банковскому обслуживанию	472	103	204	54
Прочие комиссионные доходы	264	210	122	27
Итого комиссионные доходы	15 892	9 930	6 269	3 462
Комиссионные расходы				
По переводам денежных средств	(346)	(357)	(135)	(104)
По брокерским и аналогичным договорам	(227)	(369)	(84)	(103)
По полученным гарантиям и поручительствам	(72)	(38)	(20)	(7)
Прочие комиссионные расходы	(276)	(140)	(130)	(64)
Итого комиссионные расходы	(921)	(904)	(369)	(278)
Чистые комиссионные доходы	14 971	9 026	5 900	3 184

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

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Результат от досрочного погашения средств клиентов	2 559	599	212	246
Результат от досрочного погашения кредитов на проектное финансирование жилищного строительства	364	200	59	59
Прочее	-	(23)	8	(15)
Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости	2 923	776	279	290



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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток				
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 885	(11 314)	432	(6 303)
Прочие кредиты клиентам	(1 010)	(1 140)	857	107
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	875	(12 454)	1 289	(6 196)
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам				
Форварды	688	6 846	(703)	657
Фьючерсы	(1 126)	(1 412)	1 009	76
Опционы	139	(86)	185	34
Свопы	1 140	(150)	(91)	(1 044)
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(727)	(1 940)	(287)	(475)
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	114	3 258	113	(752)
Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	989	(9 196)	1 402	(6 948)

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»):

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Вознаграждение от продажи участков и объектов недвижимости	3 058	6 261	778	3 018
Вознаграждение за заключение и сопровождение договоров аренды	937	591	186	147
Вознаграждение за право заключения договора комплексного развития территории	847	62	22	7
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	391	54	22	20
Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ	5 233	6 968	1 008	3 192

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.



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

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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	24 119	22 279	7 984	9 549
Прочие доходы	4 020	4 139	842	1 714
Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности	28 139	26 418	8 826	11 263
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(21 132)	(19 736)	(6 877)	(8 363)
Прочие расходы	(2 737)	(3 037)	(585)	(1 136)
Итого расходы по прочим видам деятельности	(23 869)	(22 773)	(7 462)	(9 499)
Итого доходы по прочим видам деятельности	4 270	3 645	1 364	1 764

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с девелоперской деятельностью, в размере 3 472 млн рублей и 2 562 млн рублей соответственно (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано): 3 155 млн рублей и 2 650 млн рублей соответственно).

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

	<i>30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	11 223	11 483
Активы по договорам (в составе прочих активов)	12 155	10 022
Прочее	(6 855)	(1 753)

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 110 514 млн рублей (30 сентября 2025 года (не аудировано): 77 516 млн рублей).

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

10. Административно-хозяйственные расходы

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(24 157)	(18 852)	(8 463)	(6 521)
Социальные взносы	(5 580)	(4 618)	(1 728)	(1 380)
Коммуникационные и информационные услуги	(2 119)	(1 489)	(984)	(556)
Расходы на рекламу и маркетинг	(1 687)	(1 392)	(464)	(397)
Аренда и содержание помещений	(1 109)	(675)	(329)	(228)
Профессиональные услуги	(692)	(592)	(267)	(208)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(592)	(369)	(230)	(91)
Расходы на благотворительность	(23)	(38)	(23)	-
Прочие	(5 627)	(5 428)	(2 086)	(1 987)
Итого административно-хозяйственные расходы	(41 586)	(33 453)	(14 574)	(11 368)

11. Налог на прибыль

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>		<i>За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(21 261)	(13 809)	(5 738)	(5 089)
Экономия (расход) по отложенному налогу на прибыль	460	(359)	509	61
Итого расход по налогу на прибыль	(20 801)	(14 168)	(5 229)	(5 028)



12. Денежные средства и их эквиваленты

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	335 375	96 219
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	65 415	93 226
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	55 175	50 311
Средства в клиринговых и брокерских организациях	5 800	2 426
Касса	5 294	4 354
Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки	467 059	246 536
Резерв под кредитные убытки	(171)	(170)
Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки	466 888	246 366

Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах представляют собой корреспондентские счета, открытые в Банке России, а также счета ностро и прочие счета в кредитных организациях.

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены ценные бумаги справедливой стоимостью 56 284 млн рублей (31 декабря 2025 года: 36 322 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 5 770 млн рублей (31 декабря 2025 года: 17 382 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 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 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	70 143	5 114
Обязательные резервы на счетах в Банке России	15 833	13 237
Прочие средства в финансовых учреждениях	29	31
Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки	86 005	18 382
Резерв под кредитные убытки	(5 385)	(5 143)
Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки	80 620	13 239

По состоянию на 30 сентября 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.

По состоянию на 30 сентября 2026 года средства в финансовых учреждениях, за исключением обязательных резервов на счетах в Банке России, включают в себя средства в сумме 69 602 млн рублей (81% от общего размера средств в финансовых учреждениях), размещенные в трех организациях (31 декабря 2025 года: 4 960 млн рублей (27% от общего размера средств в финансовых учреждениях), размещенные в трех организациях). По состоянию на 30 сентября 2026 года Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным активам в общей сумме 4 816 млн рублей (31 декабря 2025 года: 4 960 млн рублей).



13. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

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

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>		
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	2	5 141	5 143
Создание резервов	364	-	364
Списания	-	(122)	(122)
На 30 сентября	366	5 019	5 385

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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 сентября	4	5 141	5 145

14. Инвестиционные ценные бумаги

	<i>Прим.</i>	<i>30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Облигации федерального займа		1 806	-
Паи		736	6
Акции		535	736
Итого ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		3 077	742
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Облигации российских компаний		16 944	1 762
Цифровые финансовые активы		-	399
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(81)	(2)
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		16 863	2 159
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, заложенные по договорам «репо»			
Облигации федерального займа		256 395	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(134)	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости, заложенные по договорам «репо»	18	256 261	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход			
Облигации федерального займа		355 263	397 861
Облигации российских компаний		36 888	66 752
Облигации российских банков		26 093	15 571
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		418 244	480 184
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»			
Облигации федерального займа		164 831	122 603
Облигации российских компаний		161	141
Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»	18	164 992	122 744
Итого инвестиционные ценные бумаги		859 437	605 829



14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

По состоянию на 30 сентября 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 22 744 млн рублей (31 декабря 2025 года: 28 360 млн рублей), составила 20 791 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) КСУ в сумме 907 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (на 31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 18).

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	744	744
Новые созданные или приобретенные активы	570	570
Погашения	(472)	(472)
Восстановление резервов	(254)	(254)
На 30 сентября	588	588

	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
На 1 января	650	650
Создание резервов	55	55
Новые созданные или приобретенные активы	(20)	(20)
Погашения	(177)	(177)
На 30 сентября	508	508

По состоянию на 30 сентября 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 несущественной.

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

	<i>30 сентября 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
Облигации федерального займа	2042	14,3	-	-
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход				
Облигации федерального займа	2026 - 2040	2,5 - 15,3	2026 - 2039	1,1 - 21,4
Облигации российских компаний	2026 - 2038	2,6 - 21,0	2026 - 2038	1,5 - 20,0
Облигации российских банков	2028 - 2034	1,9 - 16,8	2026 - 2030	3,4 - 19,6
Инвестиционные ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток				
Облигации федерального займа	2028 - 2029	5,7 - 6,7	-	-



14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

<i>30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>				
	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)				
A-AAA	778 161	26 093	49 305	853 559
BBB	-	-	4 607	4 607
Итого инвестиционные ценные бумаги	778 161	26 093	53 912	858 166

<i>31 декабря 2025 года</i>					
	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	<i>Итого</i>
Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)					
A-AAA	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 сентября 2026 года (не аудировано) паи в сумме 736 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 сентября 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5 273 176	4 796 298
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	575 611	521 968
Итого кредиты клиентам	5 848 787	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 сентября 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	718 257	(21 100)	697 157	2,9%
Зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными, секьюритизированные компанией Группы	2 120 677	(7 218)	2 113 459	0,3%
Зкладные, секьюритизированные прочими ипотечными агентами	1 142	(13)	1 129	1,1%
Итого секьюритизированные зкладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные зкладными	2 121 819	(7 231)	2 114 588	0,3%
	2 840 076	(28 331)	2 811 745	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	21	-	21	0,0%
	21	-	21	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 629 251	(63 332)	1 565 919	3,9%
Займы на финансирование арендного жилья и апартментов	7 404	(13)	7 391	0,2%
	1 636 655	(63 345)	1 573 310	3,9%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Коммерческое кредитование	757 338	(28 609)	728 729	3,8%
Инфраструктурные займы	121 086	(1 703)	119 383	1,4%
Финансирование лизинга	23 374	(108)	23 266	0,5%
Прочие займы	3 338	(6)	3 332	0,2%
	905 136	(30 426)	874 710	3,4%
Прочие кредиты физическим лицам				
Потребительские кредиты и прочее	15 698	(2 308)	13 390	14,7%
	15 698	(2 308)	13 390	14,7%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5 397 586	(124 410)	5 273 176	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 апартаментов	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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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	21 328	(19 930)	(1 398)	-	2 406	(1 862)	(544)	-
Перевод в стадию 2	(25 295)	26 544	(1 249)	-	(112)	590	(478)	-
Перевод в стадию 3	(3 582)	(3 699)	7 281	-	(17)	(696)	713	-
Новые созданные или приобретенные активы	443 336	2 228	284	445 848	728	217	81	1 026
Погашения	(57 065)	(1 889)	(1 520)	(60 474)	(154)	(238)	(851)	(1 243)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	(2 611)	2 294	4 850	4 533
Амортизация дисконта	-	-	356	356	-	-	356	356
Списания	-	-	(1 044)	(1 044)	-	-	(1 044)	(1 044)
Частичные погашения и прочие изменения	(233 017)	(7 448)	5 679	(234 786)	-	-	-	-
На 30 сентября	2 757 181	48 235	34 660	2 840 076	4 394	6 337	17 600	28 331
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	31	-	-	31	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(10)	-	-	(10)	-	-	-	-
На 30 сентября	21	-	-	21	-	-	-	-
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	53 052	(53 052)	-	-	818	(818)	-	-
Перевод в стадию 2	(87 135)	87 135	-	-	(1 567)	1 567	-	-
Перевод в стадию 3	(17 270)	(9 205)	26 475	-	(327)	(838)	1 165	-
Новые созданные или приобретенные активы	362 372	85 145	6 402	453 919	2 852	2 791	1 418	7 061
Погашения	(261 504)	(31 972)	(4 090)	(297 566)	(560)	(1 341)	(537)	(2 438)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	225	3 789	11 161	15 175
Амортизация дисконта	-	-	1 361	1 361	-	-	1 361	1 361
Начисленные проценты и прочие изменения	44 461	19 276	3 206	66 943	-	-	-	-
Реализация прав требований	(4 632)	-	-	(4 632)	(14)	-	-	(14)
На 30 сентября	1 160 464	388 072	88 119	1 636 655	10 255	16 765	36 325	63 345



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	11 296	(11 294)	(2)	-	-	41	(40)	(1)	-	-
Перевод в стадию 2	(11 205)	11 206	(1)	-	-	(1 332)	1 332	-	-	-
Перевод в стадию 3	(1 355)	(76)	1 431	-	-	(58)	(25)	83	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	418 453	43 922	107	-	462 482	3 341	1 847	82	-	5 270
Погашения	(318 198)	(1 344)	(2 281)	-	(321 823)	(3 228)	(53)	(1 419)	-	(4 700)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	179	4 590	524	(572)	4 721
Амортизация дисконта	-	-	676	-	676	-	-	676	-	676
Изменения в составе группы (примечание 1)	-	-	(4 556)	-	(4 556)	-	-	(2 734)	-	(2 734)
Списания	-	-	(2 420)	-	(2 420)	-	-	(2 420)	-	(2 420)
Начисленные проценты, частичные погашения и прочие изменения	(2 860)	783	(346)	233	(2 190)	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(68)	-	(68)	-	-	(57)	-	(57)
Погашения приобретенных или созданных кредитно-обесцененных активов (ПСКО)	-	-	-	(23)	(23)	-	-	-	22	22
На 30 сентября	764 388	128 559	11 030	1 159	905 136	6 617	14 577	9 793	(561)	30 426
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	10	(7)	(3)	-	-	7	(4)	(3)	-	-
Перевод в стадию 2	(86)	107	(21)	-	-	(6)	24	(18)	-	-
Перевод в стадию 3	(366)	(64)	430	-	-	(28)	(35)	63	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	6 060	53	128	-	6 241	234	26	107	-	367
Погашения	(2 972)	(6)	(28)	(1)	(3 007)	(99)	(3)	(25)	-	(127)
Чистое изменение оценки резерва под ОКУ	-	-	-	-	-	(95)	12	310	9	236
Амортизация дисконта	-	-	64	-	64	-	-	64	-	64
Списания	-	-	(330)	(15)	(345)	-	-	(330)	(15)	(345)
Частичные погашения и прочие изменения	(2 269)	(19)	(44)	10	(2 322)	-	-	-	-	-
На 30 сентября	13 659	153	1 848	38	15 698	515	65	1 690	38	2 308
Итого на 30 сентября	4 695 713	565 019	135 657	1 197	5 397 586	21 781	37 744	65 408	(523)	124 410



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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 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	2 206 640	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	10 651	(10 276)	(375)	-	1 231	(1 082)	(149)	-
Перевод в стадию 2	(31 196)	32 160	(964)	-	(178)	635	(457)	-
Перевод в стадию 3	(4 885)	(4 982)	9 867	-	(43)	(1 198)	1 241	-
Новые созданные или приобретенные активы	431 658	2 890	923	435 471	622	346	324	1 292
Погашения	(37 203)	(1 976)	(1 178)	(40 357)	(106)	(203)	(655)	(964)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	(2 210)	3 178	3 176	4 144
Амортизация дисконта	-	-	106	106	-	-	106	106
Списания	-	-	(155)	(155)	-	-	(155)	(155)
Частичные погашения и прочие изменения	(200 613)	(4 235)	32	(204 816)	-	-	-	-
Возврат ранее списанных сумм	-	-	119	119	-	-	119	119
На 30 сентября	2 375 052	55 940	23 204	2 454 196	3 434	6 814	13 033	23 281
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости								
На 1 января	42	-	-	42	-	-	-	-
Активы, признание которых было прекращено или которые были погашены (исключая списания)	(10)	-	-	(10)	-	-	-	-
На 30 сентября	32	-	-	32	-	-	-	-
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	27 964	(27 964)	-	-	323	(323)	-	-
Перевод в стадию 2	(97 956)	97 956	-	-	(641)	641	-	-
Перевод в стадию 3	(13 073)	(476)	13 549	-	(187)	(29)	216	-
Новые созданные или приобретенные активы	347 869	65 310	4 793	417 972	2 568	2 218	768	5 554
Погашения	(195 230)	(11 947)	(273)	(207 450)	(275)	(256)	(71)	(602)
Прочее создание резервов	-	-	-	-	1 720	3 715	6 988	12 423
Амортизация дисконта	-	-	428	428	-	-	428	428
Начисленные проценты и прочие изменения	56 347	8 084	1 395	65 826	-	-	-	-
На 30 сентября	1 062 034	254 509	46 427	1 362 970	8 594	9 767	20 791	39 152



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	11 770	(11 751)	(19)	-	-	840	(827)	(13)	-	-
Перевод в стадию 2	(12 315)	12 315	-	-	-	(101)	101	-	-	-
Перевод в стадию 3	(832)	(167)	999	-	-	(48)	-	48	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	249 074	6 266	265	-	255 605	1 709	516	184	-	2 409
Погашения	(148 727)	(15 554)	(68)	-	(164 349)	(414)	(4 724)	(57)	-	(5 195)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(1 294)	2 542	549	(42)	1 755
Амортизация дисконта	-	-	117	-	117	-	-	117	-	117
Списания	-	-	(347)	-	(347)	-	-	(347)	-	(347)
Начисленные проценты, частичные погашения и прочие изменения	6 372	1 073	(95)	162	7 512	-	-	-	-	-
Реализация прав требований	-	-	(16)	-	(16)	-	-	(16)	-	(16)
Погашения ПСКО	-	-	-	(57)	(57)	-	-	-	57	57
На 30 сентября	553 104	35 200	11 677	926	600 907	5 827	7 327	10 805	(8)	23 951
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	14	(3)	(11)	-	-	10	(1)	(9)	-	-
Перевод в стадию 2	(66)	72	(6)	-	-	(4)	9	(5)	-	-
Перевод в стадию 3	(311)	(80)	391	-	-	(26)	(47)	73	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	4 195	22	30	-	4 247	180	12	25	-	217
Погашения	(1 183)	(3)	(24)	(11)	(1 221)	(41)	(2)	(21)	(1)	(65)
Прочее (восстановление)/создание резервов	-	-	-	-	-	(101)	29	283	-	211
Амортизация дисконта	-	-	2	-	2	-	-	2	-	2
Списания	-	-	(213)	-	(213)	-	-	(213)	-	(213)
Частичные погашения и прочие изменения	(2 217)	(10)	8	4	(2 215)	-	-	-	(2)	(2)
На 30 сентября	12 933	94	1 568	45	14 640	531	70	1 417	45	2 063
Итого На 30 сентября	4 003 155	345 743	82 876	971	4 432 745	18 386	23 978	46 046	37	88 447

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 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 сентября 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 182 485 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 сентября 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 2 281 411 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 091 531 млн рублей).

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование закладных на общую сумму 445 490 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 309 403 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано): 394 731 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 292 759 млн рублей основного долга). За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 29 656 млн рублей основного долга (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано): 34 440 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) сумма кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам взаимосвязанных заемщиков, составила 757 297 млн рублей или 24,3% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, включая кредиты по справедливой стоимости через прибыль или убыток с учетом переоценки (31 декабря 2025 года: 654 290 млн рублей или 24,1%). По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) общая сумма резерва по данным кредитам и займам составила 15 708 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 сентября 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	2 766 688	(9 290)	2 757 398	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	39 880	(3 742)	36 138	9,4%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	9 262	(2 202)	7 060	23,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 995	(1 922)	3 073	38,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 251	(11 175)	8 076	58,0%
Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц	2 840 076	(28 331)	2 811 745	1,0%
Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости				
без просроченных платежей	21	-	21	0,0%
Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости	21	-	21	0,0%
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья				
без просроченных платежей	1 602 075	(42 786)	1 559 289	2,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	6 480	(375)	6 105	5,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	7 636	(4 085)	3 551	53,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	20 464	(16 099)	4 365	78,7%
Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 636 655	(63 345)	1 573 310	3,9%
Прочие кредиты и займы юридическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	821 479	(11 517)	809 962	1,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 056	(102)	954	9,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	378	(122)	256	32,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	554	(387)	167	69,9%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	8 163	(7 694)	469	94,3%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе	831 630	(19 822)	811 808	2,4%
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе				
без просроченных платежей	71 469	(9 017)	62 452	12,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	2 037	(1 587)	450	77,9%
Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе	73 506	(10 604)	62 902	14,4%
Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам	905 136	(30 426)	874 710	3,4%
Прочие кредиты физическим лицам				
Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе				
без просроченных платежей	13 446	(492)	12 954	3,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	289	(76)	213	26,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	170	(92)	78	54,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	229	(192)	37	83,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 564	(1 456)	108	93,1%
Итого прочие кредиты физическим лицам	15 698	(2 308)	13 390	14,7%
Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	5 397 586	(124 410)	5 273 176	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 сентября 2026 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 15% от общего объема закладных, Кредитной организацией 2 – 39%, прочими – 13%, 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 сентября 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 1 553 898 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 6 442 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 382 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 3 844 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 5 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 сентября 2026 года (не аудировано):

Коэффициент К/З (кредит/залог) 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%	616 087	(1 902)	2 154	(764)
от 51% до 80%	1 959 476	(19 398)	16 827	(8 647)
свыше 80%	264 513	(7 031)	5 265	(3 686)
Итого	2 840 076	(28 331)	24 246	(13 097)

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/залог) 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 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Проектное финансирование жилищного строительства	554 420	505 267
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 636	2 643
Прочие кредиты клиентам	18 555	14 058
Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	575 611	521 968

Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 30 сентября 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	931 590	19 501	3 489	1 701	33 053	989 334
2023	836 570	11 835	2 647	3 198	11 134	865 384
2024	1 025 836	8 183	1 642	4 578	5 794	1 046 033
2025	1 396 681	6 490	1 384	3 519	2 653	1 410 727
2026	1 656 106	4 430	648	419	116	1 661 719
Итого кредиты клиентам	5 846 783	50 439	9 810	13 415	52 750	5 973 197

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

Модифицированные и реструктурированные кредиты клиентам

Группа прекращает признание кредитов клиентам, если условия договора пересматриваются таким образом, что по сути он становится новым кредитом, а разница признается в качестве прибыли или убытка от прекращения признания до того, как признан убыток от обесценения. Если модификация не приводит к значительному изменению денежных потоков, то она не приводит к прекращению признания. На основе изменения денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, Группа признает прибыль или убыток от модификации до того, как признан убыток от обесценения.

В таблице ниже показаны кредиты клиентам, условия по которым были пересмотрены в течение периода и которые в результате учитываются как реструктурированные, с отражением соответствующих убытков от модификации, понесенных Группой.

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2026 года	2025 года
Кредиты клиентам, по которым расчет ожидаемых кредитных убытков осуществляется за весь срок жизни:		
Амортизированная стоимость до модификации	52 621	13 159
Чистый убыток от модификации	(2)	(4)
Кредиты клиентам, по которым расчет ожидаемых кредитных убытков был изменен на 12-месячную оценку:		
Валовая балансовая стоимость	1 706	137



15. Кредиты клиентам (продолжение)

Концентрация кредитов, предоставленных клиентам, по отраслям экономики

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Физические лица	2 855 774	2 705 243
Строительство	2 408 298	2 121 242
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	151 919	101 278
Финансы и инвестиции	117 259	95 291
Нефтегазовая и химическая отрасли	83 126	180 640
Энергетика	82 984	23 674
Торговля и услуги	78 106	72 246
Добыча полезных ископаемых	62 650	10 891
Промышленность	60 603	24 460
Гостиницы и рестораны	30 433	29 472
Транспорт	29 106	29 143
Здравоохранение	6 570	3 819
Исследования и разработки	2 636	2 643
Сельское хозяйство и пищевая промышленность	2 416	1 959
Связь и телекоммуникации	65	13 732
Прочее	1 252	1 197
Итого кредиты клиентам	5 973 197	5 416 930

16. Инвестиционная недвижимость

В таблице ниже представлено движение балансовой стоимости инвестиционной недвижимости:

	Арендное жилье	Прочее	Итого
1 января 2026 года	126 522	6 036	132 558
Приобретение	7 833	8 003	15 836
Переоценка	1 939	2 208	4 147
Выбытие	(18)	-	(18)
30 сентября 2026 года (не аудировано)	136 276	16 247	152 523
1 января 2025 года	111 188	2 938	114 126
Приобретение	13 212	353	13 565
Переоценка	507	2 018	2 525
Выбытие	(44)	(377)	(421)
30 сентября 2025 года (не аудировано)	124 863	4 932	129 795

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) в составе инвестиционной недвижимости учтены авансы в отношении еще не построенной части объектов в сумме 16 538 млн рублей (31 декабря 2025 года: 26 665 млн рублей), отраженные по первоначальной стоимости.

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) накопленная переоценка инвестиционной недвижимости составила 19 742 млн рублей (31 декабря 2025 года: 15 601 млн рублей), в том числе по объектам, отнесенным к категории «Прочее» – 7 273 млн рублей (31 декабря 2025 года: 5 065 млн рублей).

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

	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября (не аудировано)		За три месяца, закончившихся 30 сентября (не аудировано)	
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Доходы от аренды	4 523	3 148	1 689	1 122
Переоценка	4 147	2 525	1 303	805
Прочая выручка	9	14	-	1
Итого доходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	8 679	5 687	2 992	1 928
Эксплуатационные расходы	(597)	(299)	(304)	(107)
Налог на имущество	(168)	(77)	(15)	22
Прочие расходы	(34)	(32)	(14)	(8)
Итого расходы по операциям с инвестиционной недвижимостью	(799)	(408)	(333)	(93)
Итого доходы за вычетом расходов по операциям с инвестиционной недвижимостью	7 880	5 279	2 659	1 835

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

17. Прочие активы

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Прочие финансовые активы		
Дебиторская задолженность сервисных агентов	8 302	2 117
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	6 607	8 800
Производные финансовые активы (примечание 23)	5 567	5 167
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	5 071	3 242
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 295	4 278
Прочие требования по банковской деятельности	3 665	1 380
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 622	2 589
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	2 914	976
Прочая дебиторская задолженность	1 477	1 797
Дебиторская задолженность по реализованной недвижимости	994	1 168
Требования по возмещению госпошлин	535	353
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	402	431
Дебиторская задолженность в рамках реализации государственных программ	96	55
Прочее	1 002	633
Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки	44 549	32 986
Резерв под кредитные убытки	(5 259)	(4 087)
Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки	39 290	28 899
Прочие нефинансовые активы		
Запасы	24 870	26 728
Активы по договорам	12 155	10 021
Прочие авансы выданные	7 312	5 727
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	4 201	4 441
НДС к возмещению	2 362	695
Прочее	415	184
Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение	51 315	47 796
Резерв под обесценение	(1 966)	(1 846)
Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение	49 349	45 950
Итого прочие активы	88 639	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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано) и 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано) Итого
На 1 января	830	69	3 188	4 087
Перевод в стадию 3	(251)	(39)	290	-
Создание резервов	234	1	1 088	1 323
Списания	-	-	(151)	(151)
На 30 сентября	813	31	4 415	5 259

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано) Итого
На 1 января	795	40	2 994	3 829
Перевод в стадию 2	-	15	(15)	-
Перевод в стадию 3 (Восстановление)/создание резервов	(78)	(13)	91	-
Списания	(13)	60	119	166
Списания	-	-	(10)	(10)
На 30 сентября	704	102	3 179	3 985

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

	1 января 2026 года	Создание	Списания	30 сентября 2026 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	20	(1)	233
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	20	(1)	233
Прочие авансы выданные	528	99	-	627
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	1 105	36	(35)	1 106
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 633	135	(35)	1 733
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	1 847	155	(36)	1 966

	1 января 2025 года	Создание/ (восстановление)	Списания	30 сентября 2025 года (не аудировано)
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	2	-	216
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности	214	2	-	216
Прочие авансы выданные	882	(78)	(136)	668
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	(15)	-	980
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности	1 877	(93)	(136)	1 648
Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов	2 091	(91)	(136)	1 864

18. Средства финансовых учреждений

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Сделки прямого «репо»	493 364	200 254
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	200 369	194 257
Срочные кредиты и депозиты банков	193 695	107 664
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	3 154	8 226
Прочее	1 045	1 066
Итого средства финансовых учреждений	891 627	511 467

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

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 421 253 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 907 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 14). КСУ, полученные в рамках сделок обратного «репо» не использовались в рамках сделок 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 86 369 млн рублей (31 декабря 2025 года: 64 405 млн рублей).

19. Средства клиентов

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Срочные депозиты	737 645	530 829
Текущие и расчетные счета	31 375	31 368
Счета эскроу государственных юридических лиц	44 008	58 070
Итого средства государственных и общественных организаций	813 028	620 267
Срочные депозиты	842 508	753 856
Текущие и расчетные счета	42 896	37 594
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	32 732	27 190
Итого средства негосударственных юридических лиц	918 136	818 640
Срочные депозиты	615 731	495 734
Текущие счета и счета до востребования	237 197	177 305
Счета эскроу физических лиц	885 339	852 734
Итого средства физических лиц	1 738 267	1 525 773
Итого средства клиентов	3 469 431	2 964 680

В составе текущих счетов и счетов до востребования отражены в том числе средства заемщиков, полученные в оплату задолженности по залладным. 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 сентября 2026 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 561 292 млн рублей или 16,2% (31 декабря 2025 года: 476 889 млн рублей или 16,1%).

По состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано) средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 28 200 млн рублей (на 31 декабря 2025 года: 34 346 млн рублей) (примечание 25).

Средства клиентов по отраслям экономики

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Физические лица	1 738 267	1 525 773
Торговля и услуги	361 537	230 459
Органы государственной власти и местного самоуправления	322 463	171 936
Транспорт	164 189	145 315
Финансы и инвестиции	158 297	195 290
Страхование	137 799	200 827
Нефтегазовая и химическая отрасли	118 730	12 898
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	110 132	88 413
Промышленность	91 134	89 128
Строительство	73 654	96 207
Добыча полезных ископаемых	62 638	17 009
Энергетика	43 255	111 749
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	32 273	42 310
Прочие отрасли	55 063	37 366
Итого средства клиентов	3 469 431	2 964 680

20. Облигации выпущенные

<i>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</i>	<i>30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>		<i>31 декабря 2025 года</i>	
	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Номинал</i>	<i>Балансовая стоимость</i>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	2 110 140	1 990 088	2 029 281	1 909 604
Биржевые корпоративные облигации	380 065	381 809	318 691	320 560
Инфраструктурные облигации	135 417	136 168	109 804	110 115
Облигации по финансированию лизинга	14 951	15 068	14 951	15 119
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 302	5 335	5 304	5 666
Итого облигации выпущенные	2 645 875	2 528 468	2 478 031	2 361 064

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

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

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), компания Группы выпустила облигации, обеспеченные залоговыми, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации залоговых 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.

Кредитная организация 4:

- ▶ номинальной стоимостью 10 206 млн рублей и фиксированной ставкой купона 15,85%.

Кредитная организация 5:

- ▶ номинальной стоимостью 99 878 млн рублей и плавающей ставкой купона;
- ▶ номинальной стоимостью 148 657 млн рублей и переменной ставкой купона.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), 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;
- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2028 года и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 1 471 млн рублей.

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), ДОМ.РФ выпустил биржевые корпоративные облигации:

- ▶ номинальной стоимостью 20 000 млн рублей со сроком погашения в июне 2028 года и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 3 487 млн рублей;
- ▶ номинальной стоимостью 50 000 млн рублей со сроком погашения в августе 2028 года и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 14 822 млн рублей.

20. Облигации выпущенные (продолжение)

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

<i>Обязательство/Тип ставки</i>	<i>30 сентября 2026 года (не аудировано)</i>			<i>31 декабря 2025 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
Ставка фиксированная до погашения						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026 - 2027	20 431	10,0 - 13,9	2026	25 623	9,7 - 10,0
Облигации по финансированию лизинга	2027	15 068	14,9 - 18,0	2027	15 119	14,9 - 18,0
		35 499			40 742	
Ставка фиксированная до оферты						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	3 293	14,0 - 14,3	2027 - 2050	3 240	13,6 - 18,3
		3 293			3 240	
Плавающая ставка						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026 - 2029	494 237	14,8 - 15,7	2026 - 2029	401 796	16,5 - 17,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 335	16,5	2028	5 666	18,5
		499 572			407 462	
Облигации с ипотечным покрытием						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2060	1 549 165	Расчетная	2031 - 2056	1 412 987	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2057	440 923	5,2 - 15,9	2029 - 2055	496 617	5,2 - 10,0
		1 990 088			1 909 604	
Корпоративные дисконтные облигации						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	16	Расчетная	2029	16	Расчетная
		16			16	
Итого облигации выпущенные		2 528 468			2 361 064	



21. Прочие заемные средства и субординированные облигации

Обязательство/Тип ставки	30 сентября 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	5 711	4,3	2048	5 654	4,3
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2026 - 2068	4 419	5,0 - 24,9	2026 - 2071	4 433	5,0 - 24,9
Займы, обеспеченные закладными	2031	4 413	0,5	2031	4 154	0,5
Прочие кредиты и займы полученные	2026 - 2031	2 790	6,0 - 23,3	2026 - 2031	7 242	6,0 - 23,3
		17 333			21 483	
Плавающая ставка						
Кредиты полученные	2026 - 2048	24 053	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 750	5,3 - 24,0
Субординированные облигации	2033 - 2035	23 023	13,0 - 18,0	2033	1 850	13,0
		47 076			25 600	
Итого прочие заемные средства и субординированные облигации		64 409			47 083	

В сентябре 2026 года компания Группы выпустила субординированные облигации номинальной стоимостью 11 500 млн рублей со сроком погашения в сентябре 2033 года и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 6 800 млн рублей.

По состоянию на 30 сентября 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 3 844 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 4 023 млн рублей (31 декабря 2025 года: 3 582 млн рублей).

По состоянию на 30 сентября 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 25 484 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано) и 30 сентября 2025 года (не аудировано):

Резервы по обязательствам кредитного характера	1 января 2026 года	Создание	30 сентября 2026 года (не аудировано)
Гарантии исполнения обязательств	15 153	933	16 086
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	3 861	1 449	5 310
Финансовые гарантии	386	288	674
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 353	598	1 951
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	20 753	3 268	24 021

Резервы по обязательствам кредитного характера	1 января 2025 года	(Восстановление)/ создание	30 сентября 2025 года (не аудировано)
Гарантии исполнения обязательств	18 018	(1 545)	16 473
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	501	5 352
Финансовые гарантии	739	(403)	336
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(801)	1 521
Итого резервы по обязательствам кредитного характера	25 930	(2 248)	23 682

23. Прочие обязательства

	30 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Прочие финансовые обязательства		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	7 890	10 619
Производные финансовые обязательства	7 568	5 732
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	6 448	5 724
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	3 126	2 066
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	886	854
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	231	715
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	218	574
Прочее	3 669	2 181
Итого прочие финансовые обязательства	30 036	28 465
Прочие нефинансовые обязательства		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	8 356	5 908
Авансы полученные	7 859	3 139
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	2 805	1 851
Социальные взносы	2 111	1 374
Резервы по оценочным обязательствам	2 027	1 641
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	401	198
Прочее	1 507	973
Итого прочие нефинансовые обязательства	25 066	15 084
Итого прочие обязательства	55 102	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 сентября 2026 года (не аудировано) в составе резервов по оценочным обязательствам 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 сентября 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	312 788	4 076	7 551	271 229	4 244	5 642
Форвард	28 241	1 193	-	24 260	562	89
Фьючерс	35 523	-	-	41 712	-	-
Опцион	13 179	298	17	7 139	361	1
Итого обязательства по производным финансовым инструментам	389 731	5 567	7 568	344 340	5 167	5 732

24. Капитал

По состоянию на 30 сентября 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 рублей). По состоянию на 30 сентября 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 обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности равна базовой прибыли на акцию.

В 2026 году ПАО ДОМ.РФ объявило и выплатило дивиденды денежными средствами в размере 44 411 млн рублей (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 сентября 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	(281)	-	-	(281)
Остаток по состоянию на 30 сентября 2025 года (не аудировано)	2 249	506	-	2 755
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	(5 380)	-	-	(5 380)
Прочее, в том числе:	-	-	123	123
Начисление вознаграждения	-	-	570	570
Выплата вознаграждения	-	-	(447)	(447)
Остаток по состоянию на 30 сентября 2026 года (не аудировано)	(2 326)	542	485	(1 299)

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 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Капитал 1-го уровня	473 187	433 033
Капитал 2-го уровня	42 629	29 007
Итого Капитал	515 816	462 040
Активы, взвешенные с учетом риска	4 037 109	3 345 818
Норматив достаточности собственных средств (мин. значение 11,5%) (Н1)	12,8%	13,8%
Максимальный размер риска на одного заемщика (макс. значение 25%) (Н2)	16,8%	15,9%
Финансовый рычаг (мин. значение 2,5%) (Н3)	6,7%	7,1%
Норматив ликвидности (мин. значение 80%) (Н4)	120,8%	-

25. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 30 сентября 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	5 980 486	(5 310)	5 975 176
Гарантии исполнения обязательств	314 288	(16 086)	298 202
Финансовые гарантии	93 222	(674)	92 548
Прочие неиспользованные кредитные линии	656 299	(1 951)	654 348
Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности	7 044 295	(24 021)	7 020 274
Прочие обязательства по банковской деятельности			
Аккредитивы	28 200	-	28 200
Итого прочие обязательства по банковской деятельности	28 200	-	28 200
Итого договорные и условные обязательства	7 072 495	(24 021)	7 048 474



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 сентября 2026 года (не аудировано) аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 28 200 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано):

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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	205	(205)	-	-
Перевод в стадию 2	(109)	109	-	-
Перевод в стадию 3	(72)	(148)	220	-
Новые созданные обязательства	404	753	177	1 334
(Восстановление)/создание резервов	(149)	440	(176)	115
На 30 сентября	1 509	2 421	1 380	5 310
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	948	386	19	1 353
Перевод в стадию 2	(83)	83	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные обязательства	390	493	-	883
(Восстановление)/создание резервов	(457)	192	(20)	(285)
На 30 сентября	797	1 154	-	1 951
Финансовые гарантии				
На 1 января	305	81	-	386
Перевод в стадию 2	(214)	214	-	-
Новые созданные обязательства	276	55	-	331
(Восстановление)/создание резервов	(57)	14	-	(43)
На 30 сентября	310	364	-	674
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	4 878	10 275	-	15 153
Перевод в стадию 1	154	(154)	-	-
Перевод в стадию 2	(23)	23	-	-
Перевод в стадию 3	(236)	-	236	-
Новые созданные обязательства	3 877	2 024	-	5 901
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 945)	(3 152)	129	(4 968)
На 30 сентября	6 705	9 016	365	16 086
Итого на 30 сентября	9 321	12 955	1 745	24 021

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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 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	444	(444)	-	-
Перевод в стадию 2	(310)	310	-	-
Перевод в стадию 3	(6)	(7)	13	-
Новые созданные обязательства	1 203	647	143	1 993
Восстановление резервов	(306)	(383)	(803)	(1 492)
На 30 сентября	2 308	2 531	513	5 352
Прочие неиспользованные кредитные линии				
На 1 января	921	1 399	2	2 322
Перевод в стадию 1	26	(26)	-	-
Перевод в стадию 2	(40)	40	-	-
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-
Новые созданные обязательства	573	60	-	633
Восстановление резервов	(330)	(1 101)	(3)	(1 434)
На 30 сентября	1 149	372	-	1 521
Финансовые гарантии				
На 1 января	351	388	-	739
Перевод в стадию 1	192	(192)	-	-
Перевод в стадию 2	(134)	134	-	-
Новые созданные обязательства	11	-	-	11
Восстановление резервов	(183)	(231)	-	(414)
На 30 сентября	237	99	-	336
Гарантии исполнения обязательств				
На 1 января	5 099	11 969	950	18 018
Перевод в стадию 1	35	(35)	-	-
Перевод в стадию 2	(44)	44	-	-
Новые созданные обязательства	2 462	1 667	-	4 129
(Восстановление)/создание резервов	(2 611)	(3 611)	548	(5 674)
На 30 сентября	4 941	10 034	1 498	16 473
Итого на 30 сентября	8 635	13 036	2 011	23 682

Судебные разбирательства

По состоянию на 30 сентября 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 сентября 2026 года (не аудировано) соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

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 апарт-отелей в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе и Арктической зоне.
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 обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении и обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках. Статья «Чистые процентные доходы/(расходы)» включает результаты от перераспределения 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 превышают 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 за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано):

	Корпоративно- строительный бизнес	Корпоративно- инвести- ционный бизнес	Секьюри- тизация	Арендное жилье	Вовлечение и предостав- ление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Финан- совые рынки	Прочее	Исключение межсег- ментных операций	Итого
Процентные доходы	216 292	64 739	205 170	1 407	1 101	86 114	87 371	38 561	(16 342)	684 413
Процентные расходы	(13 265)	(81 363)	(189 322)	(13)	(38)	(90 335)	(45 793)	(127 552)	16 021	(531 660)
Межсегментные (расходы)/доходы	(123 101)	28 583	2 318	1 458	415	18 619	(31 839)	103 547	-	-
Чистые процентные доходы	79 926	11 959	18 166	2 852	1 478	14 398	9 739	14 556	(321)	152 753
(Создание)/восстановлени е резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(23 128)	(707)	(3 007)	3	-	(1 688)	(165)	(1 605)	(6)	(30 303)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	3 249	-	-	-	-	3 249
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	42	-	-	5 649	2 189	-	-	-	-	7 880
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	10 333	1 672	-	(1)	-	1 515	441	1 082	(71)	14 971
Доход по прочим видам деятельности	322	-	-	-	-	175	-	3 912	(139)	4 270
Прочие операционные (расходы)/доходы	(413)	(1 640)	(109)	(19)	(680)	1 663	(29)	2 591	(1 428)	(64)
Операционные доходы	67 082	11 284	15 050	8 484	6 236	16 063	9 986	20 536	(1 965)	152 756
Административно- хозяйственные расходы и амортизация	(9 567)	(2 380)	(6 158)	(1 691)	(2 447)	(12 293)	(1 328)	(9 967)	183	(45 648)
Прибыль сегмента до налогообложения	57 515	8 904	8 892	6 793	3 789	3 770	8 658	10 569	(1 782)	107 108
Налог на прибыль	(14 189)	(2 226)	(2 223)	(1 698)	457	(942)	1 453	(1 433)	-	(20 801)
Чистая прибыль	43 326	6 678	6 669	5 095	4 246	2 828	10 111	9 136	(1 782)	86 307
Доходы от:										
Внешних клиентов	228 896	65 590	205 133	5 784	6 334	88 279	87 881	50 312	-	738 209
Прочих сегментов	-	866	37	-	-	-	112	15 621	(16 636)	-
Итого доходы	228 896	66 456	205 170	5 784	6 334	88 279	87 993	65 933	(16 636)	738 209



26. Информация по сегментам (продолжение)

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

	Корпоративно-строительный бизнес	Корпоративно-инвестиционный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Финансовые рынки	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
Процентные доходы	195 579	44 778	174 077	966	1 312	100 217	99 108	30 191	(10 389)	635 839
Процентные расходы	(20 267)	(113 304)	(160 887)	(8)	(14)	(82 794)	(16 704)	(136 070)	10 077	(519 971)
Межсегментные (расходы)/доходы	(108 353)	73 775	2 008	2 761	(209)	(6 800)	(74 625)	111 443	-	-
Чистые процентные доходы	66 959	5 249	15 198	3 719	1 089	10 623	7 779	5 564	(312)	115 868
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(14 710)	(1 170)	(2 884)	(7)	-	(2 006)	601	(434)	(8)	(20 618)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	5 916	-	-	-	-	5 916
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	-	3 265	2 002	-	-	12	-	5 279
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	6 401	916	-	(31)	-	1 164	(62)	612	26	9 026
Доход по прочим видам деятельности	358	-	-	-	-	138	-	3 335	(186)	3 645
Прочие операционные (расходы)/доходы	(11 544)	1 890	(179)	193	(4)	361	(25)	3 513	(59)	(5 854)
Операционные доходы	47 464	6 885	12 135	7 139	9 003	10 280	8 293	12 602	(539)	113 262
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(7 760)	(1 934)	(5 989)	(1 319)	(1 691)	(9 976)	(746)	(7 630)	231	(36 814)
Прибыль сегмента до налогообложения	39 704	4 951	6 146	5 820	7 312	304	7 547	4 972	(308)	76 448
Налог на прибыль	(9 906)	(1 238)	(1 537)	(1 454)	371	(84)	373	(693)	-	(14 168)
Чистая прибыль	29 798	3 713	4 609	4 366	7 683	220	7 920	4 279	(308)	62 280
Доходы от:										
Внешних клиентов	204 098	45 187	173 538	4 154	7 821	101 909	99 386	46 224	-	682 317
Прочих сегментов	-	536	539	-	432	-	-	9 555	(11 062)	-
Итого доходы	204 098	45 723	174 077	4 154	8 253	101 909	99 386	55 779	(11 062)	682 317



26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 30 сентября 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	-	5 421	70 392	-	-	1 450	150 719	327 759	(8 233)	547 508
Инвестиционные ценные бумаги	17 844	529	-	-	-	-	841 064	-	-	859 437
Ипотечные активы	-	-	2 154 248	-	-	655 137	-	198 633	(196 252)	2 811 766
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	2 097 989	29 544	-	10 028	-	-	-	95	(7 290)	2 130 366
Прочие кредиты клиентам	188 191	517 616	-	3 161	-	13 638	19	186 691	(2 661)	906 655
Инвестиционная недвижимость	7 758	-	-	136 276	8 485	-	-	4	-	152 523
Основные средства и нематериальные активы	7 594	6 906	378	928	279	10 678	885	9 828	-	37 476
Прочие активы	11 407	15 572	11 151	2 002	13 663	78	2 684	69 692	(30 164)	96 085
Итого активы	2 330 783	575 588	2 236 169	152 395	22 427	680 981	995 371	792 702	(244 600)	7 541 816
Средства финансовых учреждений	3 136	-	-	-	-	-	687 166	201 325	-	891 627
Средства клиентов	1 034 871	1 010 040	-	-	-	946 678	143	485 980	(8 281)	3 469 431
Облигации выпущенные, кроме субординированных	-	-	2 193 174	-	-	1 000	-	538 217	(203 923)	2 528 468
Прочие заемные средства и субординированные облигации	1 183	876	121	257	293	1 156	187	70 315	(9 979)	64 409
Обязательства кредитного характера	11 316	12 114	-	-	-	17	-	621	(47)	24 021
Прочие обязательства	3 951	5 111	37 877	2 359	1 984	2 555	7 852	26 895	(30 247)	58 337
Итого обязательства	1 054 457	1 028 141	2 231 172	2 616	2 277	951 406	695 348	1 323 353	(252 477)	7 036 293



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

Ликвидные активы включают в себя денежные средства и их эквиваленты, а также средства в финансовых учреждениях, в том числе долгосрочные.

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 – августа 2026 года российская экономика сохранила умеренные положительные темпы роста (+0,6% в годовом сопоставлении) несмотря на временные сложности в секторе нефтепереработки. Наибольший рост по итогам 8 месяцев продемонстрировали отрасли, ориентированные на потребительский спрос (за 8 мес. 2026 г. +5,1% в розничной торговле, +5,9% в общественном питании). Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – августе 2026 года увеличился на 4,5% (+4,2% в 2025 году). Потребительский спрос поддержал рост заработных плат в январе – июле 2026 года (+12,2% в номинальном выражении, +6,0% в реальном) на фоне низкой безработицы (2,2% от рабочей силы с поправкой на сезонность января – августа 2026 года).

Положительную динамику по итогам 8 месяцев также показали сельское хозяйство (+1,2%), обрабатывающие производства (+0,4%), на 3,1% увеличился грузооборот транспорта (без трубопроводного). Объем строительных работ снизился за январь-август на 2,9%, но годовая динамика с июня положительная.

В III квартале курс рубля по отношению к доллару США, демонстрировал умеренную волатильность с тенденцией к снижению, после чего стабилизировался ближе к концу квартала, составив 84,4 рубля / доллар США на 30 сентября 2026 года. В январе – сентябре 2026 года обменный курс рубля в среднем вырос на 8,3% к соответствующему периоду 2025 года.

Инфляция в январе-сентябре 2026 года оставалась выше целевого уровня Банка России. Месячный прирост цен с исключением сезонности в пересчете на год после ускорения в июне – июле до 9,4% и 10,0% за счет разовых факторов (в т.ч. цен на нефтепродукты), по оценке Банка России, снизился до 7,0% в августе и 6,5% в сентябре. Устойчивая составляющая индекса сохраняется на уровне около 6% (4,5% в II квартале) в том числе из-за повышенного удорожания товаров с высокой транспортной составляющей в структуре себестоимости. В результате Банк России прервал цикл снижения ключевой ставки, сохранив ставку на заседании 11 сентября на уровне 14%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ впервые с мая 2025 г. выросла до 16,4% на 30 сентября 2026 года (+1,0 п.п. за квартал, +1,8 п.п. с начала года).

Рынок ипотечного кредитования

По данным Банка России, в январе – августе 2026 года банки выдали 662,7 тыс. ипотечных кредитов (+31,9% к январю – августу 2025 года) на 2 959,6 млрд рублей (+31,8%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 234,0 тысяч кредитов (-0,9%) на 1 349,4 млрд рублей (+1,2%). Снижение ключевой ставки Банка России стимулировало спрос на рыночную ипотеку, выдача которой за восемь месяцев 2026 года по количеству выросла в 2,3 раза по сравнению с прошлогодним уровнем, по стоимости – в 3,3 раза. В результате доля рыночной ипотеки по количеству выросла до 53% (31% по итогам января – августа 2025 года), по сумме – до 39% (15%).

Запрет на оформление двух льготных кредитов на семью по «Семейной ипотеке» с 1 февраля 2026 года, снижение Минфином с 1 января 2026 года размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, IT, Дальневосточная и Арктическая) оказали сдерживающее влияние на выдачи субсидируемой ипотеки. В то же время в ожидании изменений параметров «Семейной ипотеки» в течение года наблюдался ажиотажный рост спроса на кредиты.

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

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

Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 24 768 млрд рублей на конец августа 2026 года (+10,2% за год). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 30 сентября 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 9 месяцев 2026 года составили 17,0 млн кв. м (+3,5% к январю – сентябрю 2025 года) на сумму 3,5 трлн рублей (+6,4%). Рост продаж был достигнут за счет ажиотажного спроса на «Семейную ипотеку» в январе, июне и сентябре в ожидании изменения условий программы. В остальные месяцы продажи оставались ниже прошлогодних показателей.

После активного старта в I квартале запуски новых проектов во II и III кв. снизились в годовом сопоставлении. Всего в январе – сентябре 2026 года застройщики в России вывели на рынок 29,2 млн кв. м нового жилья (+4,7% к соответствующему уровню 2025 г.). Таким образом, положительный прирост запусков обеспечен за счет I квартала (10,3 млн кв. м, +35% г/г). Портфель строящегося жилья вырос до 122,0 млн кв. м на 30 сентября 2026 года (+5,2 млн кв. м с начала года).

По данным Росстата, по итогам 9 месяцев 2026 года ввод жилья в эксплуатацию замедлился до 66,3 млн кв. м (-13,4% к январю-сентябрю 2025 года), в том числе в сегменте индивидуального жилищного строительства до 41,4 млн кв. м (-20,8%). Строительство многоквартирных жилых домов показало небольшой рост, увеличившись до 24,9 млн кв. м (+2,7%).

Текущее строительство финансировалось стабильно. По данным Банка России, на 1 сентября 2026 года в 84 регионах России застройщиками заключено кредитных договоров на сумму 24,9 трлн рублей (+9,3% к 1 января 2026 года или +2,1 трлн руб.), из них застройщики использовали 11,4 трлн рублей (+11,3% или +1,2 трлн руб.) исходя из своих потребностей в средствах для строительства.

Поступления на счета эскроу (3,3 трлн руб. за 8 мес. 2026 г.) практически соответствовали раскрытиям (3,2 трлн руб.) из-за сдержанной динамики продаж новостроек – с начала года объем остатков почти не менялся (+0,1 трлн руб. за 8 месяцев до 7,5 трлн руб. на 1 сентября 2026 года). На фоне растущего портфеля строительства выборка лимитов опережала рост средств на эскроу, что привело к снижению покрытия задолженности по ПФ (до 64% на 1 сентября 2026 года, -5 п.п. с начала года), средневзвешенная ставка проектного финансирования при этом практически не изменилась, составив 10% на 1 сентября 2026 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.

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 сентября 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	-	-	575 611	575 611	575 611	-
Инвестиционные ценные бумаги	541 008	44 040	1 265	586 313	586 313	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	152 523	152 523	152 523	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	6 284	6 284	6 284	-
Прочие финансовые активы	-	2 405	3 162	5 567	5 567	-
Активы, справедливая стоимость которых раскрывается						
Денежные средства и их эквиваленты	5 294	461 594	-	466 888	466 888	-
Средства в финансовых учреждениях	-	80 620	-	80 620	80 620	-
Инвестиционные ценные бумаги	267 630	5 492	-	273 122	273 124	(2)
Кредиты, клиентам, в т.ч.	-	-	5 133 694	5 133 694	5 273 176	(139 482)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	-	-	2 713 474	2 713 474	2 811 745	(98 271)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	-	-	1 579 465	1 579 465	1 573 310	6 155
Прочие кредиты и займы	-	-	840 755	840 755	888 121	(47 366)
Прочие финансовые активы	-	-	33 723	33 723	33 723	-
Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 30 сентября 2026 года (не аудировано)	813 932	594 151	5 906 262	7 314 345	7 453 829	(139 484)
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости						
Прочие финансовые обязательства	7 890	1 042	6 526	15 458	15 458	-
Облигации выпущенные	-	674	-	674	674	-
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается						
Средства финансовых учреждений	-	891 476	-	891 476	891 627	151
Средства клиентов, в т.ч.	-	311 468	3 160 909	3 472 377	3 469 431	(2 946)
Средства юридических лиц	-	74 271	1 659 663	1 733 934	1 731 164	(2 770)
Средства физических лиц	-	237 197	1 501 246	1 738 443	1 738 267	(176)
Облигации выпущенные	730 899	285 446	1 468 270	2 484 615	2 527 794	43 179
Прочие заемные средства	-	28 889	-	28 889	41 386	12 497
Субординированные облигации	-	22 713	-	22 713	23 023	310
Прочие финансовые обязательства	-	-	14 578	14 578	14 578	-
Итого финансовые обязательства на 30 сентября 2026 года (не аудировано)	738 789	1 541 708	4 650 283	6 930 780	6 983 971	53 191



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 сентября 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Из уровня 1 в уровень 2		
Инвестиционные ценные бумаги	42 660	12 710
Из уровня 2 в уровень 1		
Инвестиционные ценные бумаги	37 784	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 недвижи- мость и земля</i>	<i>Итого</i>
1 января 2025 года	(1 292)	-	421 071	114 126	1 249	535 154
Приобретение	142	-	141 260	13 565	-	154 967
Погашение/выбытие	732	-	(112 468)	(421)	-	(112 157)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	-	152
Перевод из Уровня 3	(220)	-	-	-	-	(220)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	56 482	-	-	56 482
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(776)	-	(12 454)	2 525	-	(10 705)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(32)	(32)
30 сентября 2025 года (не аудировано)	(1 262)	-	493 891	129 795	1 217	623 641
1 января 2026 года	(1 543)	736	521 968	132 558	1 277	654 996
Приобретение/поступление	896	736	130 838	15 836	-	148 306
Погашение/выбытие	(1 876)	-	(137 272)	(18)	-	(139 166)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	59 202	-	-	59 202
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(841)	(207)	875	4 147	-	3 974
Реклассификация объектов в состав основных средств из запасов	-	-	-	-	5 039	5 039
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(32)	(32)
30 сентября 2026 года (не аудировано)	(3 364)	1 265	575 611	152 523	6 284	732 319

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 сентября 2026 года (не аудировано)	Методики оценки	Ненаблюдаемые исходные данные	Значение / диапазон значений
Кредиты на финансирование жилищного строительства	554 420	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-5,1% / 0,2%- 100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 636	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	14,90%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	17 827	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	2,2%-4,7% / 0,1%- 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	3 162	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред / ставка дисконтирования	0,88% / 17,30%- 25,16%
Инвестиционная недвижимость	152 523	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стои мость реализации	14,0 - 19,3 / 127 - 545 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(6 526)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	0,88%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 265	Экспертный расчет		Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным
Офисная недвижимость и земля	6 284	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	13-1 175 тыс. рублей за 1 кв. м.

Финансовые активы / обязательства	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	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
Офисная недвижимость и земля	1 277	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	13-1 175 тыс. 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 сентября 2026 года (не аудировано)

		<i>Стоимость риска</i>		
		-1%	-	+1%
Кредитный спред	+1.5%	559 982	556 946	545 536
	-	578 074	574 883	562 889
	-1.5%	596 967	593 611	581 166

31 декабря 2025 года

		<i>Стоимость риска</i>		
		-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 сентября 2026 года (не аудировано)

		<i>Размер покрытия требований имуществом заемщика</i>		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования	1.5%	608	714	820
	-	621	728	836
	-1.5%	634	743	853

31 декабря 2025 года

		<i>Размер покрытия требований имуществом заемщика</i>		
		-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 сентября 2026 года (не аудировано)

		<i>Кредитный спред</i>		
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(3 220)	(3 510)	(3 766)
	-	(3 510)	(3 624)	(3 991)
	+1%	(3 766)	(3 991)	(4 187)

31 декабря 2025 года

		<i>Кредитный спред</i>		
		-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 сентября 2026 года (не аудировано)

		<i>Изменение ставки дисконтирования</i>		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		275	260	246

31 декабря 2025 года

		<i>Изменение ставки дисконтирования</i>		
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		310	293	277

Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

30 сентября 2026 года (не аудировано)

		<i>Стоимость реализации апартаментов/квартир</i>		
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	126 443	133 485	140 526
	-	127 461	134 624	141 786
	-1,5%	128 531	135 819	143 107

31 декабря 2025 года

		<i>Стоимость реализации апартаментов/квартир</i>		
		-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 сентября 2026 года (не аудировано)

		Ставка аренды			
		-10%	-	+10%	
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 290	1 341	1 391	
	-	1 310	1 361	1 411	
	-1,5%	1 330	1 381	1 441	

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 со Стандартом 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, привлечение заемных средств и выпуск субординированных облигаций. 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 девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2026 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, вознаграждение по программе долгосрочной мотивации, другие компенсации, составил 1 533 млн рублей (за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года (не аудировано): 645 млн рублей). К ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ, численный состав которых 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 сентября 2026 года (не аудировано).

30. Переклассификации (продолжение)

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>
Обобщенный 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		-	

31. События после отчетной даты

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