



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная промежуточная сокращенная бухгалтерская
(финансовая) отчетность (неаудированная)

30 сентября 2026 года

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

Обобщенный бухгалтерский баланс организации	3
Обобщенный отчет о финансовых результатах организации	4
Обобщенный отчет об изменениях капитала организации	6
Обобщенный отчет о движении денежных средств организации	8
Примечание 1. Основная деятельность организации	10
Примечание 2. Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность	10
Примечание 3. Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности	12
Примечание 4. Принципы учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	13
Примечание 5. Денежные средства	27
Примечание 6. Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	27
Примечание 8. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: долговые инструменты	28
Примечание 10. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	29
Примечание 11. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: займы выданные и прочие размещенные средства	30
Примечание 12. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: дебиторская задолженность	31
Примечание 15. Инвестиции в дочерние организации	32
Примечание 17. Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	33
Примечание 18. Нематериальные активы и капитальные вложения в них	34
Примечание 19. Основные средства и капитальные вложения в них	35
Примечание 20. Прочие активы	37
Примечание 21. Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	38
Примечание 24. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиты, займы и прочие привлеченные средства	38
Примечание 25. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: выпущенные долговые ценные бумаги	39
Примечание 26. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиторская задолженность	39
Примечание 28. Резервы - оценочные обязательства	40
Примечание 29. Прочие обязательства	40
Примечание 30. Капитал и управление капиталом	41
Примечание 32. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	42
Примечание 34. Процентные доходы	43
Примечание 37. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	44
Примечание 39. Прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)	44
Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	45
Примечание 41. Расходы на персонал	45
Примечание 42. Прямые операционные расходы	45
Примечание 43. Процентные расходы	46
Примечание 45. Общие и административные расходы	46
Примечание 46. Прочие доходы и расходы	47
Примечание 49. Дивиденды	47
Примечание 50. Прибыль (убыток) на акцию	48
Примечание 51. Сегментный анализ	50
Примечание 55. Производные инструменты и учет хеджирования	65
Примечание 58. Операции со связанными сторонами	65
Примечание 59. События после окончания отчетного периода	71



Форма

Код территории по ОКАТО	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
45286552000	47247771	1027700262270	7729355614

Обобщенный бухгалтерский баланс организации
на 30 сентября 2026 г.

Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ
(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10
(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420002
За 9 месяцев (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	45 738 223	12 742 520
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		10 587 112	8 325 302
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	10 587 112	8 325 302
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		8 242 806	15 445 231
5	долговые инструменты	8	8 242 806	15 445 231
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		184 251 522	328 173 659
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	10	150 672 699	294 269 871
8	займы выданные и прочие размещенные средства	11	24 593 837	24 214 923
9	дебиторская задолженность	12	8 984 986	9 688 865
10	Инвестиции в дочерние организации	15	569 625 114	402 781 848
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи		0	6 806
12	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	17	8 488 855	6 036 384
13	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	18	1 747 359	2 148 057
14	Основные средства и капитальные вложения в них	19	2 641 611	2 745 317
15	Требования по текущему налогу на прибыль		92 877	29 788
16	Прочие активы	20	10 854 435	11 069 657
17	Итого активов		842 269 914	789 504 569
Раздел II. Обязательства				
18	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		12 930 918	15 817 407
19	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	21	12 930 918	15 817 407
20	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		467 238 789	418 140 160
21	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	24	33 973 834	34 191 399
22	выпущенные долговые ценные бумаги	25	428 215 717	380 352 402
23	кредиторская задолженность	26	5 049 238	3 596 359
24	Обязательство по текущему налогу на прибыль		0	20 912
25	Отложенные налоговые обязательства		6 362 289	6 377 175
26	Резервы - оценочные обязательства	28	13 299 490	12 224 447
27	Прочие обязательства	29	2 876 630	2 312 517
28	Итого обязательств		502 708 116	454 892 618
Раздел III. Капитал				
29	Уставный капитал	30	252 113 748	252 113 748
30	Добавочный капитал		5 838 030	5 838 030
31	Резервный капитал	30	9 620 662	8 037 521
32	Резервы		193 553	209 419
33	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		71 795 805	68 413 233
34	Итого капитала		339 561 798	334 611 951
35	Итого капитала и обязательств		842 269 914	789 504 569



ПАО ДОМ.РФ
документ подписан электронной подписью
Сертификат: 1E49D100C5B48DA641BA8B4361C805D6
Владелец: **Овсеян Давид Самвелович**
Действителен: с 14.09.2026 до 14.09.2027

Заместитель генерального директора
финансовый директор
(должность руководителя)



ПАО ДОМ.РФ
(подпись)
документ подписан электронной подписью
Сертификат: 32D2A3005FB4F788432365D18977FA2C
Владелец: **Осипова Марина Васильевна**
Действителен: с 04.06.2026 до 04.06.2027

Овсеян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель финансового директора
(должность руководителя)

(подпись)

Осипова Марина Васильевна
(фамилия, имя, отчество)

«28» октября 2026 г.



Форма

Код территории по ОКATO	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
45286552000	47247771	1027700262270	7729355614

Обобщенный отчет о финансовых результатах организации

за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ
(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10
(адрес организации в пределах места нахождения организации)

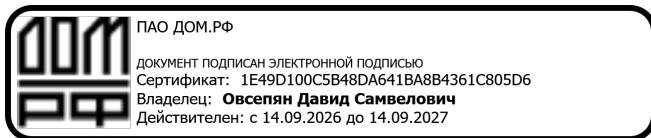
Код формы по ОКУД 0420003
За 9 месяцев (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6	7
Раздел I. Прибыли и убытки						
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		101 294 229	67 038 652	15 497 301	19 462 968
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	32	45 404 615	(985 043)	(1 893 584)	(1 517 657)
3	процентные доходы	34	34 300 515	56 220 450	10 033 427	15 398 961
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях		18 817 525	9 429 915	7 266 723	4 167 190
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		35 626	424 365	(138 998)	313 607
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		3 874 560	974 364	255 955	714 206
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости		(84 035)	1 711 713	344 415	790 033
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		36 024	2 788	(7 804)	3 540
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	37	2 189 346	2 014 185	784 929	771 603
10	прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)	39	(3 279 947)	(2 754 085)	(1 147 762)	(1 178 515)
11	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	5 233 993	6 940 848	1 008 211	3 164 387
12	Расходы на персонал	41	(6 977 838)	(4 941 112)	(2 103 419)	(1 581 661)
13	Прямые операционные расходы	42	(1 351 879)	(1 049 285)	(573 145)	(392 610)
14	Процентные расходы	43	(50 774 769)	(64 113 596)	(17 253 448)	(22 290 514)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по амортизированной стоимости		(15 274)	(6 386)	(101)	(332)
16	Общие и административные расходы	45	(6 564 143)	(5 936 407)	(2 356 142)	(1 920 433)
17	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи		(4 674)	(540)	148	17
18	Прочие доходы	46	13 200 135	11 173 601	4 632 497	4 283 115
19	Прочие расходы	46	(2 312 833)	(511 605)	(980 004)	(110 151)
20	Прибыль (убыток) до налогообложения		51 726 947	8 594 170	(2 128 102)	614 786
21	Налог на прибыль, в том числе:		(130 949)	22 478	381 954	821 164
22	текущий налог на прибыль		(122 901)	0	26 480	0
23	отложенный налог на прибыль		(8 048)	22 478	355 474	821 164
24	Прибыль (убыток) после налогообложения		51 595 998	8 616 648	(1 746 148)	1 435 950



Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6	7
Раздел II. Прочий совокупный доход						
25	Прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка, в том числе:		(115 516)	202 544	106 087	(130 533)
26	чистое изменение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		(38 696)	(2 788)	5 853	(3 540)
27	восстановление (создание) оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(36 023)	(2 788)	7 805	(3 540)
28	влияние налога на прибыль, связанного с восстановлением (созданием) оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(2 673)	0	(1 952)	0
29	чистое изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		(76 820)	205 332	100 234	(126 993)
30	изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(104 327)	695 981	(12 833)	147 129
31	влияние налога на прибыль, связанного с изменением справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		26 082	(173 995)	3 209	(36 782)
32	реклассификация в состав прибыли или убытка		1 900	(422 205)	146 478	(316 454)
33	налог на прибыль, связанный с реклассификацией доходов (расходов) от переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в состав прибыли или убытка		(475)	105 551	(36 620)	79 114
34	Итого прочего совокупного дохода (расхода)		(115 516)	202 544	106 087	(130 533)
35	Итого совокупного дохода (расхода)		51 480 482	8 819 192	(1 640 061)	1 305 417

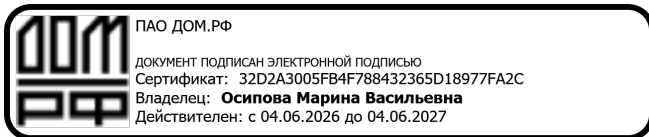
Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсеян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель финансового
директора
(должность руководителя)



(подпись)

Осипова Марина Васильевна
(фамилия, имя, отчество)

«28» октября 2026 г.



Форма

Код территории по ОКATO	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
45286552000	47247771	1027700262270	7729355614

Обобщенный отчет об изменениях капитала организации

за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ
(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10
(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420004
За 9 месяцев (тыс. руб.)

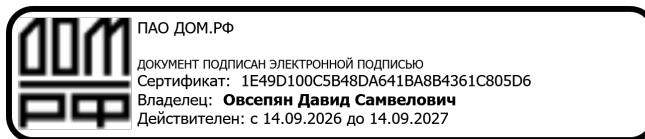
Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Резервы				Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
						резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	прочие резервы	итого резервов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Остаток на 1 января 2025 г.		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	0	(111 570)	63 686 563	297 305 650
2	Изменения вследствие ретроспективного применения изменений в учетной политике		0	0	0	0	0	0	0	(162 859)	(162 859)
3	Остаток на 1 января 2025 г., пересмотренный		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	0	(111 570)	63 523 704	297 142 791
4	Остаток на 1 января 2025 г.		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	0	(111 570)	63 523 704	297 142 791
5	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	0	8 616 648	8 616 648
6	Прочий совокупный доход (расход) за соответствующий отчетному периоду период предыдущего года, в том числе:		0	0	0	205 332	(2 788)	0	202 544	0	202 544
7	прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка		0	0	0	205 332	(2 788)	0	202 544	0	202 544
8	Дивиденды (распределенная прибыль)	49	0	0	0	0	0	0	0	(23 701 161)	(23 701 161)
9	Прочее	30, 49	0	0	1 072 142	0	0	0	0	(3 072 142)	(2 000 000)
10	Остаток на 30 сентября 2025 г.		226 765 278	0	8 037 521	82 396	8 578	0	90 974	45 367 049	280 260 822
11	Остаток на 1 января 2026 г.		252 113 748	5 838 030	8 037 521	162 705	46 714	0	209 419	68 413 233	334 611 951



Обобщенная промежуточная сокращенная бухгалтерская (финансовая)
отчетность (неаудированная) - 30 сентября 2026 года
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Резервы				Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
						резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	прочие резервы	итого резервов		
12	Остаток на 1 января 2026 г., пересмотренный		252 113 748	5 838 030	8 037 521	162 705	46 714	0	209 419	68 413 233	334 611 951
13	Остаток на 1 января 2026 г.		252 113 748	5 838 030	8 037 521	162 705	46 714	0	209 419	68 413 233	334 611 951
14	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	0	51 595 998	51 595 998
15	Прочий совокупный доход (расход) за отчетный период, в том числе:		0	0	0	(76 820)	(38 696)	0	(115 516)	0	(115 516)
16	прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка		0	0	0	(76 820)	(38 696)	0	(115 516)	0	(115 516)
17	Дивиденды (распределенная прибыль)	49	0	0	0	0	0	0	0	(44 410 927)	(44 410 927)
18	Прочее	30, 49	0	0	1 583 141	0	0	99 650	99 650	(3 802 499)	(2 119 708)
19	Остаток на 30 сентября 2026 г.		252 113 748	5 838 030	9 620 662	85 885	8 018	99 650	193 553	71 795 805	339 561 798

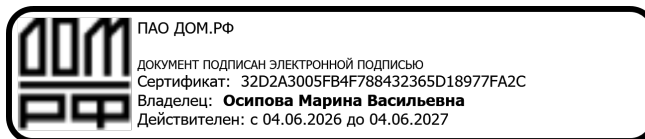
Заместитель генерального директора -
финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель финансового директора
(должность руководителя)



(подпись)

Осипова Марина Васильевна
(фамилия, имя, отчество)

«28» октября 2026 г.



Форма

Код территории по ОКATO	Код организации		
	по ОКПО	ОГРН	ИНН
45286552000	47247771	1027700262270	7729355614

Обобщенный отчет о движении денежных средств организации

за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ
(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10
(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420005
За 9 месяцев (тыс. руб.)

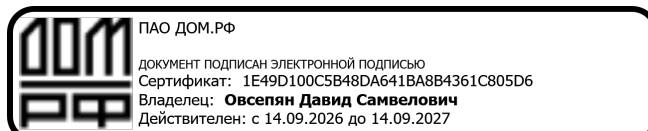
Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности				
1	Поступления от продажи и погашения финансовых активов или от размещения финансовых обязательств, в обязательном порядке классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		0	1 322 588
2	Платежи в связи с приобретением финансовых активов или погашением финансовых обязательств, в обязательном порядке классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(3 005 248)	0
3	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		7 440 548	8 655 302
4	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		(1 168 001)	(755 412)
5	Проценты полученные		34 029 479	55 124 804
6	Проценты уплаченные		(50 016 245)	(67 081 305)
7	Поступления дивидендов (распределенной прибыли)		17 115 406	9 429 915
8	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		(6 275 294)	(4 582 238)
9	Оплата прочих административных и операционных расходов		(5 909 860)	(5 554 256)
10	Уплаченный налог на прибыль		(206 902)	(80 536)
11	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		11 379 461	16 079 917
12	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		3 383 344	12 558 779
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
13	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(365 569)	(52 915)
14	Платежи в связи с приобретением, созданием нематериальных активов		(143 975)	(224 868)
15	Платежи в связи с вложениями в акции и доли дочерних и ассоциированных организаций, совместных предприятий		(120 000 000)	0
16	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		68 675 945	17 163 843
17	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(64 656 983)	(25 651 920)
18	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		204 008 853	341 805 926
19	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		(30 353 650)	(386 978 791)
20	Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		0	528
21	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		0	(1 708)
22	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		57 164 621	(53 939 905)
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности				
23	Поступления от привлечения кредитов, займов и прочих привлеченных средств, оцениваемых по амортизированной стоимости		413 164	287 440
24	Погашение кредитов, займов и прочих привлеченных средств, оцениваемых по амортизированной стоимости, в том числе:		(692 567)	(87 431 143)
25	платежи в погашение обязательств по договорам аренды		(405 067)	(386 946)
26	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		(44 410 927)	(23 317 045)
27	Поступления от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		70 432 584	115 249 098
28	Платежи в связи с погашением (выкупом) облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		(22 504 704)	(142 489 123)
29	Прочие поступления от финансовой деятельности		280 642	0
30	Прочие платежи по финансовой деятельности		(1 520 888)	0
31	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		1 997 304	(137 700 773)
32	Сальдо денежных потоков за отчетный период		62 545 269	(179 081 899)



Обобщенная промежуточная сокращенная бухгалтерская (финансовая)
отчетность (неаудированная) - 30 сентября 2026 года
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5
33	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	5	33 599 637	279 930 622
34	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	5	96 144 906	100 848 723

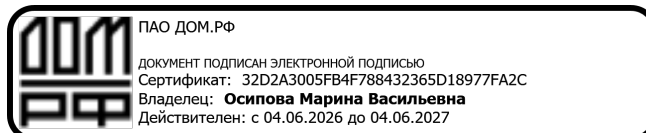
Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель финансового
директора
(должность руководителя)



(подпись)

Осипова Марина Васильевна
(фамилия, имя, отчество)

«28» октября 2026 г.

Примечание 1. Основная деятельность организации

Основная деятельность организации

Таблица 1.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Номер лицензии, дата выдачи лицензии (номер в реестре, дата включения в реестр)	045-14008-010000 от 25.01.2017
2	Деятельность, осуществляемая организацией	Дилерская деятельность
3	Организационно-правовая форма организации	Публичное акционерное общество.
4	Место нахождения организации	Российская Федерация, г. Москва
5	Наименование и место нахождения материнской организации. Информация о бенефициарном владельце организации	По состоянию на 30 сентября 2026 года и на 31 декабря 2025 года 89,9% обыкновенных акций находятся в собственности Российской Федерации (далее – РФ), 10,1% обыкновенных акций находятся в собственности у иных акционеров.
6	Фактическая численность работников организации на начало и конец отчетного периода	По состоянию на 30 сентября 2026 года численность работников ПАО ДОМ.РФ (далее – Общество) составила 907 человек (на 31 декабря 2025 года: 921 человек).

Примечание 2. Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность

Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность

Таблица 2.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Основные факторы и влияния, определяющие финансовые результаты	Общество осуществляет свою деятельность на территории РФ. 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 Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.
2	Изменения внешних условий, в которых организация осуществляет свою деятельность, действия организации в отношении указанных изменений и их результат	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 восьми месяцев продемонстрировали отрасли, ориентированные на потребительский спрос (за восемь месяцев 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 восьми 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 2026 года положительная. В 3 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 за доллар США на 30.09.2026. В январе - сентябре 2026 года обменный курс рубля в среднем вырос на 8,3% к соответствующему периоду 2025 года.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		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 том числе 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 2 квартале 2026 года) 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 2026 года на уровне 14%. В этих условиях доходность 5-летних облигаций федерального займа впервые с мая 2025 года выросла до 16,4% на 30.09.2026 (+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 возмещения¹ банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, ИТ, 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 3 квартал 2026 года), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика. Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 24 768 млрд рублей на конец августа 2026 года (+10,2% за год). 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 2025 года в ожидании изменения условий программы. В остальные месяцы продажи оставались ниже прошлогодних показателей. После активного старта в 1 квартале 2026 года запуски новых проектов во 2 и 3 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 года). Таким образом, положительный прирост запусков проектов обеспечен за счет 1 квартала 2026 года (10,3 млн кв. м, +35% г/г). Портфель строящегося жилья вырос до 122,0 млн кв. м на 30.09.2026 (+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

¹ С 1 января 2026 года – разница между ключевой ставкой, увеличенной на 2 п.п. для МКД (2,5% для ИЖС), и ставкой по программе (решение Минфина России от 15.10.2025 № 25-67381-01850-Р)).



Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		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 01.09.2026 в 84 регионах России застройщиками заключено кредитных договоров на сумму 24,9 трлн рублей (+9,3% к 01.01.2026 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 года) 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 01.09.2026). На фоне растущего портфеля строительства выборка лимитов опережала рост средств на эскроу, что привело к снижению покрытия задолженности по ПФ (до 64% на 01.09.2026, -5 п.п. с начала года), средневзвешенная ставка проектного финансирования при этом практически не изменилась, составив 10% на 01.09.2026.

Примечание 3. Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Таблица 3.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Основы подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности	Настоящая обобщенная промежуточная сокращенная бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – БФО) подготовлена на основе промежуточной сокращенной БФО Общества на 30 сентября 2026 года, подготовленной в соответствии с установленными в РФ правилами составления БФО для некредитных финансовых организаций (далее – НФО). Использование разных баз оценки для разных классов активов предполагает, что характер или функции активов в этих классах различаются и, следовательно, что Общество представляет их как отдельные статьи. В соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность в российских рублях. В обобщенной промежуточной сокращенной БФО не раскрывается информация, перечисленная в «Перечне 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» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг» (далее – Постановления), а также в решении Совета директоров Банка России от 09.12.2025 «Об определении перечня информации, которую некредитные финансовые организации вправе не раскрывать, и перечня информации, не подлежащей раскрытию на сайте Банка России» (далее – Решение), а именно следующая информация, содержащаяся в примечаниях к промежуточной сокращенной бухгалтерской (финансовой) отчетности, не включена в обобщенную промежуточную сокращенную БФО Общества: - информация о дебиторах, кредиторах, лицах, входящих в состав органов управления некредитной финансовой организации, структуре и составе акционеров (участников), должностных лицах некредитной финансовой организации и иных лицах; - информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления;

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- информация о рисках и сделках, раскрытие которой приведет (может привести) к введению мер ограничительного характера со стороны иностранных государств и (или) государственных объединений и (или) союзов и (или) государственных (межгосударственных) учреждений иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов в отношении некредитной финансовой организации и (или) иных лиц, а также если в отношении указанных лиц действуют указанные меры ограничительного характера. В соответствии с указанными выше Постановлениями и Решением Общество не публикует промежуточную сокращенную БФО на 30 сентября 2026 года.

Примечание 4. Принципы учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Изложение принципов учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Таблица 4.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
Раздел I. Влияние бухгалтерских оценок и допущений		
1	Суждения (помимо тех, которые связаны с бухгалтерскими оценками), которые были выработаны руководством организации в процессе применения учетной политики и которые оказывают существенное влияние на суммы, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности	Подготовка обобщенной БФО в соответствии с установленными в РФ правилами составления БФО для НФО обязывает руководство делать суждения, расчетные оценки и допущения, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в обобщенной БФО активов и обязательств, доходов и расходов. При этом фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. В процессе применения учетной политики Общества руководство формирует различные суждения, помимо тех, что связаны с расчетными оценками, которые могут в значительной мере влиять на суммы, признаваемые в обобщенной БФО.
2	Влияние бухгалтерских оценок и допущений на признанные активы и обязательства, показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, на суммы которых бухгалтерские оценки и допущения оказывают существенное влияние	Общество использовало профессиональные суждения и производило оценки в отношении определения сумм, признанных в обобщенной БФО. Ниже представлены основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату, и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года. Справедливая стоимость финансовых инструментов Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в обобщенном бухгалтерском балансе, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение. Первоначальное признание закладных и стабилизационных займов При первоначальном признании Общество проводит анализ параметров закладных и выданных займов на соответствие рыночным условиям, действующим на момент постановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Обществом признается прибыль или убыток от первоначального признания. Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных и стабилизационных займов При оценке резерва Общество использует модель «ожидаемых кредитных убытков», в соответствии с которой величина обесценения, признаваемая в составе прибыли или убытка, оценивается в размере ожидаемых кредитных убытков вследствие возможных событий дефолта по финансовому инструменту. Оценка ожидаемых кредитных убытков основана на прошлых событиях, текущих условиях и прогнозах будущих экономических условий и осуществляется с учетом оценки вероятности наступления событий дефолта и временной стоимости денег.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Методика расчета резерва под обесценение основана на определении уровня кредитного риска по финансовому инструменту и его последующих изменений. Общество регулярно проводит анализ закладных и стабилизационных займов на предмет уровня кредитного риска, используя свое экспертное суждение, основанное на имеющемся опыте. Анализ кредитного риска основан на многих факторах, часть из которых анализируется на уровне соответствующих портфелей, групп портфелей или частей портфеля финансовых инструментов. Обществом определяется уместность конкретного фактора и его важность по сравнению с другими факторами, что влияет на оценку кредитного риска. Для определения оценки вероятности наступления событий дефолта и ожидаемых будущих денежных потоков Общество оценивает информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозах будущих экономических условий. Переоценка инвестиций в дочерние организации Общество учитывает инвестиции в дочерние организации, а также вклады в дочерние организации в денежной или иной форме, которые не увеличивают их уставный капитал (далее совместно – инвестиции в дочерние предприятия), по справедливой стоимости после первоначального признания не позднее последнего дня месяца и на даты совершения операций на основании профессионального суждения в соответствии с требованиями Международных стандартов оценки (МСО). Налогообложение Суммы отложенного налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на отчетную дату, или по тем ставкам, которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой будут использованы указанные вычеты. Определение суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в настоящей обобщенной БФО на основании вероятных сроков и размера налогооблагаемой прибыли, которую Общество планирует получить в будущем, осуществляется с учетом мотивированного суждения Общества о вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые активы.
3	Подходы к оценке финансовых инструментов	Общество классифицирует финансовые активы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или справедливой стоимости через прибыль или убыток исходя из: - бизнес-модели, используемой для управления финансовыми активами; и - характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором потоками денежных средств. Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за исключением случаев, когда он оценивается по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия: - актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; - договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные сроки потоков денежных средств, являющихся исключительно платежами основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга (SPPI). Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия: - актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов как для получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и для продажи; - договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные сроки потоков денежных средств, являющихся исключительно платежами основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга (SPPI).

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Общество может при первоначальном признании безотзывно классифицировать финансовый актив как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это устраняет или значительно сокращает непоследовательность в применении принципов оценки или признания, которая в противном случае возникла бы при оценке активов или обязательств, или признании связанных с ними прибыли и убытков с использованием различных основ. Также при первоначальном признании Общество может принять не подлежащее пересмотру решение о представлении дальнейших изменений справедливой стоимости инвестиции в долевого инструмента, который не удерживается для целей торговли и не является условным возмещением согласно МСФО (IFRS) 3, в составе прочего совокупного дохода. Производные финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости с отражением её изменений в составе прибыли или убытка. Финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости, за исключением следующих инструментов: - финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток и условного возмещения, признанного приобретателем в сделке по объединению бизнеса; - финансовых обязательств, которые возникают в том случае, когда передача финансового актива не соответствует требованиям для прекращения признания или, когда применяется подход продолжающегося участия в активе, договоров финансовой гарантии, а также принятых на себя обязательств предоставить заём по ставке процента ниже рыночной, которые учитываются в соответствии с указаниями МСФО (IFRS) 9.
4	Переоценка активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	При первоначальном признании операция в иностранной валюте учитывается в функциональной валюте с применением к сумме в иностранной валюте текущего обменного курса иностранной валюты на функциональную по состоянию на дату операции. Датой операции является дата, на которую впервые выполнены критерии признания операции. На конец каждого отчетного периода: - монетарные статьи в иностранной валюте переводятся по курсу закрытия; - немонетарные статьи, которые оцениваются по исторической стоимости в иностранной валюте, переводятся по обменному курсу валют на дату операции; - немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, переводятся по обменному курсу на дату оценки справедливой стоимости. Положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в обобщенном отчете о финансовых результатах за период. Если прибыль или убыток по немонетарной статье признается в составе прочего совокупного дохода, то и компонент изменения обменных курсов признается в составе прочего совокупного дохода.
5	Допущение о непрерывности деятельности организации	Обобщенная БФО подготовлена с учетом того, что Общество будет продолжать осуществлять финансово-хозяйственную деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.
6	Информация в отношении пересчета показателей с учетом изменений общей покупательной способности рубля	В случаях, когда функциональная валюта (российский рубль) является гиперинфляционной, обобщенная БФО «корректируется» таким образом, чтобы отразить все показатели в текущих единицах измерения по состоянию на отчетную дату. В обобщенном бухгалтерском балансе по состоянию на начало отчетного периода индексируются как монетарные, так и немонетарные статьи, с тем чтобы отразить их стоимость с учётом текущей покупательной способности денег на отчетную дату. Сумма совокупного влияния инфляции на акционерный капитал на отчетную дату раскрывается в настоящей обобщенной БФО (Примечание 30).
7	Описание изменений учетной политики, их причин и характера	Раздел II. Изменения в учетной политике С 1 января 2026 года вступили в силу следующие поправки к стандартам: - поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»; - поправки к МСФО (IAS) 7 «Учет по первоначальной стоимости»; - поправки к МСФО (IFRS) 9 «Прекращение признания обязательств по аренде»; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; - поправки к МСФО (IFRS) 7 «Прибыль или убыток при прекращении признания»; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 «Введение»; - поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации о кредитном риске»; - поправки к МСФО (IFRS) 9 «Цена сделки». Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Общество.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
Раздел III. Принципы учетной политики. Критерии признания и база оценки финансовых инструментов		
8	Критерии признания и база оценки денежных средств. Компоненты денежных средств и их эквивалентов	Денежные средства и эквиваленты денежных средств первоначально признаются по справедливой стоимости, которой является их фактическая стоимость. К денежным средствам относятся денежные средства в кассе, на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях и банках-нерезидентах, денежные средства в пути, денежные средства на специальных банковских счетах, на счетах цифрового рубля открытых на платформе цифрового рубля, денежные средства, переданные в доверительное управление, и прочие денежные средства. Денежные средства и их эквиваленты, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу между функциональной и иностранной валютами на дату совершения операции с ними и на отчетную дату. Движение денежных средств, возникающее в результате операций в иностранной валюте, отражается в функциональной валюте Общества путем применения к сумме в иностранной валюте обменного курса между функциональной и иностранной валютами на дату движения денежных средств. Курсовые разницы, возникающие при покупке и продаже иностранной валюты, учитываются в составе доходов и расходов текущего периода. Денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также денежные средства, ограниченные к использованию, обесцениваются (или списываются) в случае, если не удовлетворяют критериям признания актива. Эквиваленты денежных средств включают: - средства, внесенные на депозиты «до востребования» и иные краткосрочные депозиты сроком погашения не более 90 дней на дату размещения; - денежные средства, размещенные по договорам обратной продажи (обратное «репо»), срок погашения которых составляет не более 90 дней от даты приобретения; - облигации, со сроком погашения в первый день с даты начала размещения выпуска; - средства на счетах по расчетам с клиринговыми организациями и по брокерским операциям.
9	Критерии признания и база оценки средств, размещенных в кредитных организациях и банках-нерезидентах	При первоначальном признании Общество оценивает средства, размещенные в кредитных организациях и банках-нерезидентах, по справедливой стоимости, увеличенной или уменьшенной на сумму затрат по сделкам, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансовых активов. В качестве справедливой стоимости депозитов, размещенных на рыночных условиях, принимается сумма фактически переданных денежных средств. На дату первоначального признания депозита Общество осуществляет проверку процентной ставки по договору на соответствие рыночным условиям путем сопоставления с условиями по аналогичным депозитам, действующим на рынке. При проверке процентной ставки по депозиту на соответствие рыночным условиям используется диапазон значений рыночных ставок. Если фактически рассчитанная эффективная процентная ставка (далее – ЭПС) по депозиту находится в интервале между нижней и верхней границами диапазона, то справедливой стоимостью депозита при первоначальном признании признается его фактическая стоимость (сумма денежных средств, фактически переданных кредитной организации по договору банковского вклада (депозита)). В случае если процентная ставка по договору выходит за рамки диапазона значений рыночных ставок по аналогичным депозитам, справедливой стоимостью депозита при первоначальном признании признается приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированная с использованием текущей рыночной ставки процента, установленной в качестве ЭПС. Разница между справедливой стоимостью размещенного депозита, рассчитанной с использованием рыночной ставки процента, и ценой договора признается в обобщенном отчете о финансовых результатах.
10	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. Справедливой стоимостью финансового актива при первоначальном признании, как правило, является стоимость приобретения, а именно справедливая стоимость переданного возмещения. Если справедливая стоимость приобретаемых финансовых активов при первоначальном признании существенно отличается от стоимости их приобретения: - в случае, если определенная справедливая стоимость подтверждается котировкой с активного рынка в отношении идентичного актива, или для определения справедливой стоимости использовался другой метод оценки, основанный исключительно на данных с наблюдаемых рынков, то Общество признаёт прибыль или убыток в сумме разницы между справедливой стоимостью финансового актива при его первоначальном признании и ценой приобретения;

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- в случае, если оценка справедливой стоимости не подтверждается результатами, полученными с использованием какого-либо метода оценки, основанного исключительно на данных с наблюдаемых рынков, то Общество корректирует сумму первоначального признания данного финансового актива на разницу между оценкой справедливой стоимости и ценой сделки. После первоначального признания финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие как при последующей переоценке финансового актива, так и при прекращении его признания, признаются в составе прибыли или убытка за период.
11	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, при первоначальном признании определяется с учетом существенных затрат по сделке, связанных с приобретением финансовых активов. В случае, если справедливая стоимость приобретаемых финансовых активов при первоначальном признании существенно отличается от стоимости их приобретения, существенная разница между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения финансовых активов подлежит отражению в бухгалтерском учете в следующем порядке: - если справедливая стоимость приобретаемых финансовых активов подтверждается котировкой на идентичный актив на активном рынке или основывается на модели оценки, при которой используются только данные наблюдаемого рынка, разница между справедливой стоимостью при первоначальном признании и ценой сделки признается в качестве прибыли или убытка; - во всех остальных случаях с момента первоначального признания финансового актива признается отложенная разница как прибыль или убыток только в той мере, в которой она возникает в результате изменения фактора (в том числе временного), который участники рынка учитывали бы при установлении цены актива или обязательства. После первоначального признания финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. Прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих элементов, которые признаются в составе прибыли или убытка: - процентный доход, рассчитываемый с использованием метода ЭПС; - изменение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки (далее - ОКУ) и восстановление сумм, списанных на убытки; и - курсовые прибыли и убытки. В момент прекращения признания финансового актива, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка. В случае, когда финансовый актив представляет собой инвестиции в долевые инструменты, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода. Однако дивиденды признаются в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции. Соответствующие суммы, признанные в составе прочего совокупного дохода, не реклассифицируются в состав прибыли или убытка ни при каких обстоятельствах.
12	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	При первоначальном признании финансовые активы, за исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования, оцениваются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, при первоначальном признании определяется с учетом затрат по сделке, связанных с приобретением финансовых активов. Если справедливая стоимость приобретаемых финансовых активов при первоначальном признании существенно отличается от стоимости их приобретения: - в случае, если определенная справедливая стоимость подтверждается котировкой с активного рынка в отношении идентичного актива или для определения справедливой стоимости использовался другой метод оценки, основанный исключительно на данных с наблюдаемых рынков, то Общество признаёт прибыль или убыток в сумме разницы между справедливой стоимостью финансового актива при его первоначальном признании и ценой приобретения; - в случае, если оценка справедливой стоимости не подтверждается результатами, полученными с использованием какого-либо метода оценки, основанного исключительно на данных с наблюдаемых рынков, то Общество корректирует балансовую стоимость данного финансового актива при его первоначальном признании на разницу между оценкой справедливой стоимости и ценой сделки.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Торговая дебиторская задолженность, не имеющая значительного компонента финансирования (определённая в соответствии с МСФО (IFRS) 15), оценивается при первоначальном признании в размере цены сделки, как этот термин определён в МСФО (IFRS) 15, т.е. в сумме возмещения, которую Общество предполагает получить в обмен на передачу покупателю обещанных ему товаров или услуг, а не по справедливой стоимости. После первоначального признания финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости. Следующие элементы признаются в составе прибыли или убытка за период: - процентный доход, рассчитываемый с использованием метода ЭПС; - изменение резерва под ОКУ и восстановление сумм, списанных на убытки; и - курсовые прибыли и убытки. В момент прекращения признания финансового актива, возникающие при этом прибыль или убыток признаются в составе прибыли или убытка за период. Общество в качестве агента от своего имени заключает следующие типы договоров: - Договор аренды земельного участка (далее – ЗУ), предусматривающий уплату контрагентом регулярных арендных платежей или неденежного вознаграждения в виде прав требования на доли в предполагаемых к постройке на данном ЗУ объектов; - Договор купли-продажи ЗУ и (или) объектов недвижимого имущества. Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим арендные платежи, представляет собой приведенную на дату заключения сделки стоимость ожидаемых арендных платежей. Доход от последующей амортизации дебиторской задолженности, признанной при первоначальном признании, отражается в настоящей обобщенной сокращенной БФО в обобщенном отчете о финансовых результатах по статье «Процентные доходы». Цена сделки по договорам аренды ЗУ, предусматривающим вознаграждение в форме доли от площади предполагаемых к постройке объектов, определяется как справедливая цена доли на дату заключения договора. По мере строительства объекта (исходя из стадии завершения строительства) возникший в результате заключения сделки актив по договору списывается в корреспонденции со статьей учета имущества (инвестиционная недвижимость, прочие активы). По договорам аренды ЗУ выручка в сумме вознаграждения в форме денежного и неденежного вознаграждения признается с даты заключения договора с контрагентом до даты окончания исполнения обязанности к исполнению. Для договоров купли-продажи земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества выручка в сумме вознаграждения в форме денежного вознаграждения признается в момент заключения договора. Убыток или прибыль от изменения величины ожидаемых кредитных убытков по договорам агентской деятельности отражается в обобщенном отчете о финансовых результатах по статье «Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ОКУ по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости».
13	Порядок признания и последующего учета инвестиций в дочерние и ассоциированные организации, совместные предприятия	Первоначальной стоимостью инвестиций в дочерние предприятия является их стоимость по договору с учетом затрат по сделке, связанных с их приобретением. Общество учитывает инвестиции в дочерние предприятия, по справедливой стоимости после первоначального признания. Стоимость акций, паев, денежных средств, номинированных в иностранной валюте, определяется в рублях по официальному курсу на дату приобретения. Общество оценивает (переоценивает) справедливую стоимость инвестиций в дочерние предприятия не позднее последнего дня месяца и на даты совершения операций.
14	Порядок признания и последующего учета прочих финансовых активов	Оценка справедливой стоимости всех прочих финансовых активов рассчитывается 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 оценку Z-spread по аналогичным инструментам по состоянию на отчетную дату.
15	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых	При первоначальном признании финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются и учитываются в дальнейшем по справедливой стоимости.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
	по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Прибыли или убытки, возникающие при переоценке финансовых обязательств до их справедливой стоимости, в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период. Единственным исключением являются прибыли и убытки по определённым финансовым обязательствам, классифицированным по усмотрению Общества как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, когда Общество обязано представлять эффект от изменений кредитного риска по соответствующему обязательству в составе прочего совокупного дохода. Финансовое обязательство прекращает признаваться в учёте, когда оно погашается, т.е. оно исполняется, или аннулируется, или прекращается по истечении срока. Погашение обязательства может иметь место в случаях, когда: - соответствующие суммы выплачиваются кредитору; - заёмщик юридически освобождается от первичной ответственности по финансовому обязательству; или - по договорённости между существующим кредитором и заёмщиком происходит замена одного долгового инструмента на другой, условия которого значительно отличаются от условий первого, или происходит значительное изменение условий существующего долгового инструмента (изменение/модификация условий).
16	Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости	Общество классифицирует все финансовые обязательства как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, за исключением случаев, когда Общество при первоначальном признании по собственному усмотрению, без права последующей реклассификации, классифицирует финансовые обязательства как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании займы и прочие привлеченные средства оцениваются по справедливой стоимости, уменьшенной на сумму прочих расходов (затрат по сделке). Начисление прочих расходов (затрат по сделке) по договору займа или кредитному договору производится равномерно. Справедливой стоимостью при первоначальном признании обязательств по договору займа или кредитному договору в бухгалтерском учете, как правило, признаются суммы, фактически полученные Обществом по указанным договорам. Общество признает доход (если рыночная ставка выше ЭПС) или расход (если рыночная ставка ниже ЭПС) от первоначального признания финансового обязательства, привлеченного на нерыночных условиях. После первоначального признания финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода ЭПС. К финансовым обязательствам, срок погашения (возврата) которых менее одного года, при их первоначальном признании, включая финансовые обязательства, дата погашения которых приходится на другой отчетный год, дисконтирование может не применяться. После первоначального признания финансовые гарантии оцениваются по наибольшей величине из: - суммы оценочного резерва под ОКУ; и - первоначально признанной суммы за вычетом общей суммы дохода, признанной в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15. Прибыли или убытки по финансовым обязательствам, учитываемым по амортизированной стоимости, признаются в составе прибыли или убытка за период: - в момент прекращения признания соответствующего финансового обязательства; и - в процессе амортизации с использованием метода ЭПС. Финансовое обязательство прекращает признаваться в учёте, когда оно погашается, т.е. оно исполняется, или аннулируется, или прекращается по истечении срока. Погашение обязательства может иметь место в случаях, когда: - соответствующие суммы выплачиваются кредитору; - заёмщик юридически освобождается от первичной ответственности по финансовому обязательству; или - по договорённости между существующим кредитором и заёмщиком происходит замена одного долгового инструмента на другой, условия которого значительно отличаются от условий первого, или происходит значительное изменение условий существующего долгового инструмента (изменение/модификация условий).
17	Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Взаимозачёт и представление финансовых активов и финансовых обязательств в бухгалтерском балансе на нетто-основе осуществляется только в том случае, если выполняются оба следующих условия: - Общество в настоящий момент времени имеет юридически защищённое «право на осуществление зачёта» признанных сумм, т.е. законное право урегулировать

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		или аннулировать задолженность перед кредитором в полной сумме или частично посредством зачёта против неё суммы, подлежащей получению от кредитора; и - Общество намеревается: - произвести расчёты на нетто-основе; или - реализовать соответствующий актив одновременно с погашением соответствующего обязательства. Общество в настоящий момент времени имеет юридически защищённое право произвести зачёт, если это право: - не ставится в зависимость от будущего события; и - является юридически защищённым как в обычных условиях ведения бизнеса, так и в случае дефолта, несостоятельности или банкротства самого предприятия и всех его контрагентов. Следующие ситуации не удовлетворяют критериям взаимозачёта: - имеются права на проведение зачёта, которые могут быть исполнены (т.е. являются юридически защищёнными) только в ходе обычной деятельности предприятия; или - имеются права на проведение зачёта, которые не могут быть исполнены (т.е. не являются юридически защищёнными) в случае дефолта, несостоятельности или банкротства самого предприятия. При решении вопроса о наличии юридически защищённого права на проведение зачёта Общество анализирует следующие аспекты: - контрагенты по рассматриваемому договору; - условия договора; и - требования законодательства РФ и юрисдикции контрагентов, включая предусмотренные процедуры банкротства и законы о банкротстве.
Раздел V. Критерии признания и база оценки инвестиционного имущества		
18	Применяемая модель учета инвестиционного имущества	Инвестиционное имущество первоначально отражается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночной стоимости такого инвестиционного имущества.
19	Критерии, используемые организацией в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и объектами собственности, занимаемыми организацией, а также имуществом, предназначенным для продажи в ходе обычной деятельности	Характерное отличие объектов, относимых к инвестиционному имуществу, от других видов недвижимости заключается в том, что потоки денежных средств (от сдачи в аренду или продажи таких объектов) связаны с такими объектами непосредственно и не зависят от денежных потоков от других активов. Объекты собственности, занимаемые владельцем, относятся к операционной деятельности и участвуют в генерировании доходов и расходов Общества только совместно с другими активами. Факт приобретения объектов недвижимости исключительно для сдачи в аренду не является единственным и определяющим критерием классификации недвижимости в качестве инвестиционного имущества. Этот факт необходимо рассматривать в совокупности условий эксплуатации таких объектов. Объекты недвижимости, которые по приведенным выше критериям не могут быть определено отнесены ни к категории инвестиционного имущества, ни к другим категориям (например, в случае их использования, как для административных нужд Общества, так и для сдачи в операционную аренду), классифицируются в зависимости от степени использования недвижимости в том или ином назначении.
20	Степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в бухгалтерской (финансовой) отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим опытом проведения оценки сопоставимых объектов оценки	Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится руководством Общества с привлечением независимого оценщика, обладающего соответствующей признанной профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиций в недвижимость той же категории и того же места нахождения, что и оцениваемый объект.
Раздел VI. Критерии признания и база оценки основных средств		
21	Критерии признания, способы, используемые для оценки основных средств (для каждой группы основных средств)	Первоначальной стоимостью основных средств признается сумма фактических затрат Общества и на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта основных средств, включая сумму невозмещаемых налогов в случаях, предусмотренных налоговым законодательством. Первоначальной стоимостью объектов основных средств, внесенных в уставный капитал Общества, полученных по договорам дарения (безвозмездно), по договорам мены, признается справедливая стоимость данных объектов.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Учет основных средств ведется по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Основные средства отражаются по фактической стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой оборудования, признаваемые по факту понесения, если они отвечают критериям признания.
22	Применяемые методы амортизации и порядок оценки ликвидационной стоимости (для каждой группы основных средств) и их изменения	Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с даты, когда он становится доступен для использования, а именно, когда его местоположение и состояние позволяют осуществлять его эксплуатацию в соответствии с намерениями Общества. Амортизационные отчисления рассчитываются методом равномерного начисления в течение ожидаемых сроков полезного использования объектов основных средств. Начисление амортизации основных средств отражается в бухгалтерском учете ежемесячно независимо от финансовых результатов деятельности Общества. В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается в случае простоя или прекращения активного использования объекта, за исключением случаев, когда объект полностью самортизирован. Начисление амортизации происходит до даты прекращения признания объекта или даты полного начисления амортизации по объекту. Способ начисления амортизации объекта основных средств пересматривается в конце каждого отчетного года. Применение другого способа начисления амортизации объекта основных средств, установление нового срока его полезного использования, корректировки амортизируемой величины в результате изменения расчетной ликвидационной стоимости осуществляются, начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором было принято решение об изменении способа начисления амортизации объекта, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости, в течение оставшегося срока полезного использования. При изменении способа начисления амортизации объекта основных средств, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости ранее начисленные суммы амортизации пересчету не подлежат.
23	Применяемые сроки полезного использования (для каждой группы основных средств) и их изменения	Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в конце каждого отчетного года и определяется при признании объекта основных средств исходя из: - ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью; - ожидаемого физического износа этого объекта, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; - нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта; - морального износа этого объекта, возникающего в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на услуги, оказываемые при помощи основных средств; - количества единиц продукции или аналогичных единиц, которые Общество ожидает получить от использования основных средств.
Раздел VII. Критерии признания и база оценки нематериальных активов		
24	Критерии признания нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	НМА признается объект, одновременно удовлетворяющий следующим условиям: - объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования Обществом при выполнении работ, оказании услуг либо в административных целях или для управленческих нужд; - Общество имеет право на получение экономических выгод от использования объекта в будущем; - имеются ограничения доступа иных лиц к экономическим выгодам от использования объекта (Общество имеет контроль над объектом); - объект может быть идентифицирован (возможность выделения или отделения от других активов); - объект предназначен для использования в течение более чем 12 месяцев; - объект не имеет материально-вещественной формы; - первоначальная стоимость объекта может быть надежно определена. В составе НМА могут признаваться: - исключительные права на товарные знаки (логотип); - исключительные авторские права на программы для ЭВМ и базы данных; - неисключительные права пользования на программы для ЭВМ и базы данных; - лицензии с исключительным правом пользования; - лицензии с неисключительным правом пользования; - интернет-сайт; - прочие нематериальные активы.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
25	Способы, используемые для оценки приобретенных и самостоятельно созданных нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	НМА принимается к учету по первоначальной стоимости, определенной по состоянию на дату его признания. Первоначальной стоимостью НМА признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченной или начисленной Обществом при приобретении, создании НМА и обеспечении условий для использования НМА, включая сумму невыемаемых налогов в случаях, предусмотренных налоговым законодательством. После первоначального признания НМА учитывается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и любых накопленных убытков от обесценения. В случае приобретения контроля над дочерним предприятием Общество признает активы дочернего предприятия, в том числе НМА, по справедливой стоимости, определяемой по результатам оценки, проведенной независимым оценщиком на дату приобретения контроля.
26	Применяемые сроки полезного использования и методы амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования, порядок оценки ликвидационной стоимости и их изменения	Амортизация НМА с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом. Амортизация НМА начинается с даты, когда актив готов к использованию, то есть когда местоположение и состояние актива позволяют использовать его в соответствии с его назначением. Срок полезного использования НМА определяется Обществом по каждому объекту НМА. Анализ периода и метода амортизации НМА с определенным сроком полезного использования производится в конце каждого финансового года. Если расчетный срок полезного использования значительно отличается от прежних оценок, то производится изменение периода амортизации НМА. Если в расчетном графике потребления заключенных в активе будущих экономических выгод произошло изменение, то производится изменение метода амортизации. Амортизация НМА прекращается на дату прекращения его признания.
27	Порядок учета затрат на создание нематериальных активов собственными силами	Затраты, произведенные Обществом на стадии исследований при создании НМА, не подлежат признанию в составе первоначальной стоимости НМА, а признаются в качестве расходов на дату их возникновения. Под исследованиями понимаются оригинальные плановые изыскания, предпринимаемые Обществом с целью получения новых научных или технических знаний. Затраты Общества на стадии разработки НМА подлежат признанию в составе первоначальной стоимости НМА при следующих условиях: - Общество намерено завершить создание НМА и использовать его в своей деятельности; - НМА будет создавать будущие экономические выгоды; - Общество располагает ресурсами (техническими, финансовыми, прочими) для завершения разработки и использования НМА; - Общество может продемонстрировать техническую осуществимость завершения создания НМА; - Общество способно надежно оценить затраты, относящиеся к НМА в процессе его разработки. Под разработкой понимается применение результатов исследований или иных знаний при планировании или проектировании производства новых или существенно улучшенных устройств, продуктов, процессов, систем или услуг до начала их использования. Если Общество не может отделить стадию исследований от стадии разработки при осуществлении работ, направленных на создание НМА, то произведенные затраты учитываются им в качестве затрат на стадии исследований. Затраты, первоначально признанные Обществом в качестве расходов, впоследствии не могут быть признаны в составе первоначальной стоимости НМА. Если по каким-либо причинам работы по созданию НМА были прекращены до того, как НМА приведен в состояние, пригодное для его использования в соответствии с намерениями Общества, то затраты, осуществленные на стадии разработки, признаются в составе расходов. Расходы на разработку веб-сайта и товарного знака признаются в составе НМА в случае, если выполняются требования к первоначальному признанию и оценке НМА и Общество может продемонстрировать, как веб-сайт и товарный знак будут создавать вероятные будущие экономические выгоды. Расходы на ребрендинг (изменение имеющегося товарного знака, логотипа и прочее) не учитываются в составе НМА.
Раздел VIII. Порядок признания и последующего учета вознаграждений работникам и связанных с ними отчислений		
28	Порядок признания расходов, связанных с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, выплат	Под вознаграждениями работникам понимаются все виды выплат работникам Общества за выполнение ими своих трудовых функций вне зависимости от формы выплаты (денежная, неденежная), в том числе оплата труда, компенсационные и стимулирующие выплаты, выплаты, связанные с расторжением трудового договора, а также выплаты, не включенные в оплату труда, работникам и в пользу третьих лиц, включая членов семей работников.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
	по отпускам, пособий по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, выходных пособий	Отдельные сотрудники Общества имеют право на получение поощрения в рамках программы долгосрочной мотивации. Затраты по выплатам на основе акций определяются на основе справедливой стоимости предоставленных работникам прав на получение акций Общества на дату их предоставления с учетом ограничений. К вознаграждениям работникам также относятся расходы на добровольное личное страхование (в том числе добровольное медицинское страхование) и негосударственное пенсионное обеспечение, оплату обучения, питания, лечения, коммунальных услуг, возмещение затрат работников по уплате процентов по займам (кредитам) и другие аналогичные вознаграждения. Общество признает обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам за осуществление работниками трудовых функций в том периоде, в котором работники выполнили трудовые функции, обеспечивающие право на их получение в размере недисконтированной величины. Обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам, а также изменения ранее признанных Обществом указанных обязательств подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета в последний день каждого месяца, но не позднее даты фактического исполнения обязательств, либо в качестве событий после отчетной даты. В случае если выплата краткосрочных вознаграждений работникам осуществляется за период, превышающий календарный месяц, обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета не позднее последнего дня отчетного периода, но не позднее даты фактического исполнения обязательств, либо в качестве событий после отчетной даты. При признании обязательств по выплате краткосрочных вознаграждений работникам Обществом одновременно признаются обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством РФ. При накапливаемых оплачиваемых периодах отсутствия работника на работе (ежегодный оплачиваемый отпуск) обязательства подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета не позднее последнего дня каждого квартала, когда работники оказывают услуги, увеличивающие будущие оплачиваемые периоды отсутствия работников на работе, на которые эти работники имеют право. Обязательства по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска оцениваются как величина ожидаемых затрат Общества, которую предполагается выплатить работнику за неиспользованный на конец годового отчетного периода оплачиваемый отпуск, и признаются в том годовом отчетном периоде, в котором работники выполняют трудовые функции, обеспечивающие право на получение выплат в будущем и увеличивающие величину этих обязательств. Обязательства по выплате премий признаются, если: - у Общества существует обязанность по выплате премий, в том числе премий (вознаграждений) по итогам работы за год, исходя из требований локальных нормативных актов и иных внутренних документов, условий трудовых и (или) коллективных договоров; - величина обязательств по выплате премий, в том числе премий (вознаграждений) по итогам работы за год, может быть надежно определена. Обязательства по выплате выходных пособий в результате принятия решения о сокращении численности работников Общества признаются при наличии соответствующего плана, содержащего: количество работников, подлежащих увольнению; размер выходного пособия по каждой должности увольняемых работников; сроки выполнения плана оптимизации (сокращения) численности работников Общества. Обязательства по выплате выходных пособий оцениваются как величина, которую Общество предполагает выплатить работникам в результате принятия ими предложения о получении вознаграждения в обмен на расторжение трудового договора. Величина обязательств рассчитывается исходя из предполагаемого количества работников, которые могут принять предложение о получении вознаграждения в обмен на расторжение трудового договора, и размера выходного пособия.
Раздел IX. Порядок признания и последующего учета договоров аренды		
29	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания договоров аренды	Учет договоров аренды арендатором В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Общество использует единую модель учета договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе в качестве активов и обязательств. Согласно этой модели, Общество признает актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Общество оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости будущих арендных платежей. На обязательство по аренде начисляется процентный расход. Учет договоров аренды арендодателем На дату начала аренды базовые активы, находящиеся в финансовой аренде, признаются Обществом и отражаются в бухгалтерском учете в качестве дебиторской задолженности в сумме, равной чистой инвестиции в аренду. На дебиторскую задолженность по аренде начисляется процентный доход. По дебиторской задолженности по договорам аренды формируется оценочный резерв под ОКУ.
30	Основание и порядок расчета процентной ставки по договору аренды	По арендуемым договорам ставка равна КБД ПАО Московской Биржи плюс g-спред по облигациям ДОМ.РФ. По доходным договорам субаренды – ставка расходного договора аренды, по которому получено помещение, переданное в субаренду.
Раздел X. Критерии признания, база оценки и порядок учета других объектов бухгалтерского учета		
31	Порядок признания и последующего учета активов (активов выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, представляют собой недвижимость, перешедшую в собственность Общества в результате взыскания просроченной задолженности по закладным. Данные объекты признаются Обществом долгосрочными активами, предназначенными для продажи, если возмещение их стоимости будет происходить в результате продажи в течение 12 месяцев с даты признания в качестве долгосрочных активов, предназначенных для продажи, а не посредством продолжающегося использования, при одновременном выполнении следующих условий: - долгосрочный актив готов к немедленной продаже в его текущем состоянии на условиях, соответствующих рыночным при продаже таких активов; - Обществом принято решение о продаже (утвержден план продажи) долгосрочного актива; - Общество ведет поиск покупателя долгосрочного актива, исходя из цены, которая является сопоставимой с его справедливой стоимостью; - действия Общества, требуемые для выполнения решения о продаже (плана продажи), показывают, что изменения в решении о продаже (плане продажи) или его отмена не планируются. При первоначальном признании залоговое имущество признается на балансе по справедливой стоимости (т.е. стоимости, указанной в постановлении судебного пристава, за вычетом дисконта, рассчитанного, исходя из статистики дисконта при реализации). Одновременно происходит досоздание резерва под обесценение закладных в связи с переоценкой обеспечения на разницу между справедливой стоимостью полученного имущества и стоимостью, указанной в акте пристава, на дату выбытия закладной. Дальнейший учет объекта в качестве долгосрочного актива, предназначенного для продажи, осуществляется по наименьшей из величин: - первоначальной стоимости, признанной на дату признания имущества; - справедливой стоимости за вычетом затрат, которые необходимо понести для продажи. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, подлежат такой оценке на обесценение на конец отчетного года.
32	Порядок признания и последующего учета запасов. Порядок учета запасов, предназначенных для управленческих нужд	Для целей бухгалтерского учета в качестве запасов принимаются активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться: - при выполнении работ; - оказании услуг в ходе обычной деятельности Общества; - при создании (изготовлении или восстановлении) объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов инвестиционного имущества. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, в том числе канцелярские и офисные принадлежности, не принимаются к учету. Затраты на их приобретение (создание) признаются Обществом расходами периода, в котором они были понесены.
33	Порядок признания и последующего учета резервов - оценочных обязательств	Оценочные обязательства (резервы) представляют собой обязательства с неопределенностью в отношении времени или суммы будущих затрат, необходимых для погашения обязательств. Оценочное обязательство (резерв) признается при одновременном выполнении следующих условий: - Общество имеет текущее обязательство (юридическое или вмененное) в результате прошлого события; - вероятно, что погашение указанного обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; - сумма обязательства может быть надежно оценена.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		По условиям хозяйственной деятельности ряд оценочных обязательств (резервов) может возмещаться третьими сторонами. К таким относятся страховые возмещения, залог, поручительство, банковская гарантия, возмещение ущерба по решению государственных органов. Возмещение оценочных обязательств признается только в том случае, если фактически существует уверенность в том, что возмещение будет получено. Сумма, признанная по возмещению, не должна превышать сумму оценочного обязательства. Возмещение оценочных обязательств признается в бухгалтерском балансе в качестве отдельного актива. В обобщенном отчете о финансовых результатах расход, относящийся к оценочному обязательству, отражается за вычетом суммы, признанной возмещаемой. Общество формирует следующие виды резервов: - резерв под оценочные обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов; - резерв по условным обязательствам по судебным искам; - резерв по обязательствам кредитного характера.
34	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания кредиторской задолженности	Торговая и прочая кредиторская задолженность классифицируются как финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости. Авансы полученные, кредиторская задолженность по налогу на прибыль, а также прочие налоги к уплате не являются финансовыми обязательствами. В обобщенном бухгалтерском балансе кредиторская задолженность по налогу на прибыль отражается отдельной строкой «Обязательство по текущему налогу на прибыль», а авансы полученные и прочие налоги к уплате включаются в состав строки «Прочие обязательства» как прочие нефинансовые обязательства. Кредиторская задолженность первоначально признается по справедливой стоимости, когда Общество становится стороной по договору и, как следствие, имеет юридическое обязательство оплатить задолженность денежными средствами. Справедливая стоимость обычно равна сумме вознаграждения, переданного другой стороне. В последующем учитывается в соответствии с принципом начисления по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода ЭПС. Финансовое обязательство перестает признаваться в учете и в обобщенной БФО, когда оно исполняется, аннулируется либо, когда истекает срок его действия (срок исковой давности). Прекращение обязательства может иметь место в случаях, когда: - соответствующие суммы выплачиваются кредитору; - заемщик юридически освобождается от первичной ответственности по долговому обязательству; или - происходит замена одного долгового инструмента на другой, условия которого значительно отличаются от условий первого. Разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и выплаченным возмещением, включая любые переданные неденежные активы или принятые обязательства, признается в обобщенном отчете о финансовых результатах в качестве прочего дохода или расхода.
35	Порядок признания и оценки уставного и добавочного капитала	Уставный капитал — совокупность средств (вкладов, взносов, долей), первоначально инвестированных собственниками в имущество на момент создания Общества для обеспечения его уставной деятельности в размерах, определенных учредительными документами. Уставный капитал формируется из номинальной стоимости акций (для акционерных обществ). Первоначально уставный капитал признается на дату государственной регистрации Общества в сумме, указанной в учредительных документах (в сумме номинальной стоимости акций). Уставный капитал, формируемый за счет денежных средств, признается в сумме полученных или подлежащих к получению денежных средств. При этом взносы в уставный капитал, внесенные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу на дату поступления средств на счёт Общества. Активы, внесенные в счет вклада в уставный капитал Общества, оцениваются для отражения в учете по стоимости, согласованной учредителями, если иное не предусмотрено законодательством. Добавочный капитал включает эмиссионный доход, переоценку финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, а также увеличение/уменьшение статей прочего совокупного дохода резервов под обесценение по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.
36	Порядок признания и оценки собственных акций (долей), принадлежащих обществу	При выкупе акционерным обществом у акционера принадлежащих ему акций сумма уставного капитала уменьшается на сумму фактических затрат. Поступление от перепродажи собственных акций кредитруется непосредственно за счет капитала. В составе прибыли и убытка за период не могут отражаться никакие прибыли или убытки, возникающие при покупке, продаже, выпуске или

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		аннулировании собственных акций, либо связанные с любыми изменениями стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.
37	Порядок признания и оценки резервного капитала	Резервный капитал (резервный фонд) создается в соответствии с законодательством РФ и учредительными документами. Резервным капиталом (резервным фондом) признается часть капитала Общества, предназначенная для покрытия убытков, погашения облигаций и выкупа собственных акций при отсутствии иных источников. Использование резервного капитала (резервного фонда) на иные цели не допускается. Отчисления в резервный капитал (резервный фонд) Общества производятся как распределение чистой прибыли. В соответствии с законодательством размер резервного капитала (резервного фонда) для акционерных обществ должен составлять не менее 5% величины уставного капитала. Резервный капитал (резервный фонд) формируется путем обязательных ежегодных отчислений (не менее 5% от чистой прибыли ежегодно) до достижения им размера, установленного уставом Общества. Резервный капитал (резервный фонд) выделяется отдельно в составе капитала в бухгалтерском балансе.
38	Порядок признания, оценки, последующего учета, прекращения признания отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства	При определении временных разниц остатки на балансовых счетах по учету капитала не используются. Налогооблагаемые временные разницы возникают в результате применения разных правил признания на конец отчетного периода. Под отложенным налоговым обязательством (далее - ОНО) понимается сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджетную систему РФ в будущих отчетных периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц. Под отложенным налоговым активом (далее - ОНА) понимается сумма налога на прибыль, подлежащая возмещению в будущих отчетных периодах в отношении: - вычитаемых временных разниц; - перенесенных на будущее убытков, не использованных для уменьшения налога на прибыль. Изменение требований законодательства РФ о налогах и сборах, в том числе изменение налоговых ставок по налогу на прибыль, изменение вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для признания отложенных налоговых активов, может являться причиной увеличения или уменьшения величины ОНО и ОНА. При оценке вероятности получения налогооблагаемой прибыли, которую Общество вправе уменьшить в налоговых целях на вычитаемые временные разницы, Общество анализирует выполнение следующих условий: - имеются ли у Общества достаточные налогооблагаемые временные разницы, приводящие к получению налогооблагаемой прибыли, которую Общество вправе уменьшить в налоговых целях на вычитаемые временные разницы; - прогнозирует ли Общество получение налогооблагаемой прибыли в том отчетном периоде, в котором Общество вправе уменьшить налогооблагаемую прибыль в налоговых целях на вычитаемые временные разницы. В той мере, в которой у Общества отсутствует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, позволяющей использовать выгоду от части или всей суммы ОНА, такая часть или вся сумма рассчитанного ОНА не подлежит признанию. Балансовая стоимость ОНА пересматривается раз в квартал. Общество признает ОНО в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных в основном с изменением учетной политики в отношении оценки инвестиций в дочерние предприятия после их первоначального признания, а также в связи с изменением условий договоров по привлеченным кредитам с плавающими ставками.
39	Порядок отражения дивидендов	Дивиденды по обыкновенным акциям признаются в качестве обязательства в том периоде, в котором они были объявлены, и отражаются в обобщенном отчете об изменениях капитала за отчетный период. Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в обобщенной БФО, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения обобщенной БФО к выпуску.

Примечание 5. Денежные средства

Денежные средства

Таблица 5.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.			На 31 декабря 2025 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчетные счета	45 747 597	(9 483)	45 738 114	12 744 725	(3 313)	12 741 412
2	Прочее	109	0	109	1 109	(1)	1 108
3	Итого	45 747 706	(9 483)	45 738 223	12 745 834	(3 314)	12 742 520
4	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года у Общества были остатки денежных средств в одной кредитной организации с общей суммой, превышающей 4 573 822 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: в одной кредитной организации с общей суммой денежных средств, превышающей 1 274 252 тыс. руб.). Совокупная сумма этих остатков составляла 45 712 717 тыс. руб. или 99 % от общей суммы денежных средств (на 31 декабря 2025 года: сумма остатков составляла 12 724 064 тыс. руб. или 99 % от общей суммы денежных средств). Денежные средства, использование которых ограничено, по состоянию на 30 сентября 2026 года отсутствовали (на 31 декабря 2025 года: отсутствовали).					

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Денежные средства	45 738 223	12 742 520
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах, классифицируемые как эквиваленты денежных средств	50 397 200	20 853 803
3	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	9 483	3 314
4	Итого	96 144 906	33 599 637
5	Текстовое пояснение	Эквиваленты денежных средств – краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения их стоимости. Эквиваленты денежных средств предназначены для покрытия краткосрочных денежных обязательств, а не для инвестиций или иных целей.	

Примечание 6. Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Таблица 6.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Ценные бумаги	1 009 862	940 539
2	Производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	9 538 845	7 347 697
3	Займы выданные	38 405	37 066
4	Итого	10 587 112	8 325 302
5	Текстовое пояснение	Ценные бумаги Общества представляют собой долговые ценные бумаги, информация о которых раскрывается в таблице 6.2 настоящего примечания. Информация о производных инструментах Общества раскрывается в примечании 55.	

Ценные бумаги, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Таблица 6.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Долговые ценные бумаги, в том числе:	1 009 862	940 539
2	нефинансовых организаций	1 009 862	940 539
3	Итого	1 009 862	940 539

Займы выданные, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Таблица 6.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Прочие выданные займы	38 405	37 066
2	Итого	38 405	37 066

Примечание 8. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: долговые инструменты

Долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Таблица 8.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Долговые ценные бумаги, в том числе:	8 242 806	15 445 231
2	Правительства Российской Федерации	1 000 897	3 770 208
3	кредитных организаций и банков-нерезидентов	7 025 936	4 031 672
4	нефинансовых организаций	215 973	7 643 351
5	Итого	8 242 806	15 445 231

Примечание 10. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах

Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 10.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.			На 31 декабря 2025 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	0	0	13 311 339	(13 211)	13 298 128
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	115 187 892	(361 529)	114 826 363	260 091 140	(737 232)	259 353 908
3	Средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	2 869	(1)	2 868	14 260	(4)	14 256
4	Сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	35 302 649	(284)	35 302 365	20 842 133	(2 586)	20 839 547
5	Прочее	541 574	(471)	541 103	764 260	(228)	764 032
6	Итого	151 034 984	(362 285)	150 672 699	295 023 132	(753 261)	294 269 871
7	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года у Общества были остатки средств в трех кредитных организациях (на 31 декабря 2025 года: в одной кредитной организации) с общей суммой средств, превышающей 15 067 270 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 29 426 987 тыс. руб.), совокупная сумма этих средств составляла 150 672 699 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 273 418 243 тыс. руб.), или 100% от общей суммы средств в кредитных организациях (на 31 декабря 2025 года: 93%). По состоянию на 30 сентября 2026 года и 31 декабря 2025 года все операции Общества по сделкам обратного репо совершались с кредитными организациями - резидентами РФ.					



Информация по номинальным процентным ставкам и ожидаемым срокам погашения по средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах

Таблица 10.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		диапазон контрактных процентных ставок	временной интервал сроков погашения	диапазон контрактных процентных ставок	временной интервал сроков погашения
1	2	3	4	5	6
1	Долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	0	15%	2030
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	12,85% - 15,75%	2026 - 2028	9,46% - 17,75%	2026 - 2028
3	Сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	13,25% - 14,75%	2026	15% - 16,3%	2026
4	Прочее	14,04%	2026	15,85%	2026
5	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

Примечание 11. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: займы выданные и прочие размещенные средства

Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 11.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.			На 31 декабря 2025 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	21 482	(225)	21 257	30 818	(604)	30 214
2	Прочие выданные займы	27 681 643	(3 274 782)	24 406 861	26 951 913	(2 897 542)	24 054 371
3	Прочее	3 234 201	(3 068 482)	165 719	3 817 436	(3 687 098)	130 338
4	Итого	30 937 326	(6 343 489)	24 593 837	30 800 167	(6 585 244)	24 214 923
5	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года сумма задолженности крупнейшего заемщика Общества, превышающего 5% от общей суммы статьи «Займы выданные и прочие размещенные средства» бухгалтерского баланса, составила 5 737 487 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 6 149 512 тыс. руб.).					



Примечание 12. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 12.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.			На 31 декабря 2025 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчеты по начисленным доходам по акциям, долям, паям	1 702 119	0	1 702 119	0	0	0
2	Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 338 430	(9 790)	1 328 640	1 505 117	(9 193)	1 495 924
3	Прочее	11 207 080	(5 252 853)	5 954 227	13 331 371	(5 138 430)	8 192 941
4	Итого	14 247 629	(5 262 643)	8 984 986	14 836 488	(5 147 623)	9 688 865
5	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года в составе прочей дебиторской задолженности в основном представлена задолженность перед Обществом в рамках агентской деятельности в сумме 4 343 880 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 6 955 189 тыс. руб.).					



Примечание 15. Инвестиции в дочерние организации

Инвестиции в дочерние организации

Таблица 15.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.				На 31 декабря 2025 г.				Страна регистрации
		полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	доля участия, %	полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	доля участия, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10	Инвестиции в дочерние организации	569 625 114	0	569 625 114		402 781 848	0	402 781 848		
11	Итого	569 625 114	0	569 625 114		402 781 848	0	402 781 848		
12	Текстовое пояснение	Инвестиции в дочерние организации и ЗПИФ учитываются Обществом по справедливой стоимости через прибыль или убыток.								

Примечание 17. Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него

Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него

Таблица 17.1

Номер показателя	Наименование показателя	Инвестиционное имущество в собственности	Капитальные вложения в объекты инвестиционного имущества	Итого
1	2	3	4	5
1	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г., в том числе:	395 865	2 542 158	2 938 023
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	395 865	2 542 158	2 938 023
3	Поступление, в том числе:	0	352 993	352 993
4	в результате приобретения	0	352 993	352 993
5	Перевод капитальных вложений в инвестиционное имущество	1 121 763	(1 121 763)	0
6	Переклассификация в активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	(377 298)	0	(377 298)
7	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	16 421	2 001 694	2 018 115
8	Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 г., в том числе:	1 156 751	3 775 082	4 931 833
9	первоначальная (переоцененная) стоимость	1 156 751	3 775 082	4 931 833
10	Балансовая стоимость на 1 января 2026 г., в том числе:	1 277 302	4 759 082	6 036 384
11	первоначальная (переоцененная) стоимость	1 277 302	4 759 082	6 036 384
12	Поступление, в том числе:	0	252 619	252 619
13	в результате приобретения	0	252 619	252 619
14	Перевод капитальных вложений в инвестиционное имущество	3 106 973	(3 106 973)	0
15	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	251 089	1 948 763	2 199 852
16	Балансовая стоимость на 30 сентября 2026 г., в том числе:	4 635 364	3 853 491	8 488 855
17	первоначальная (переоцененная) стоимость	4 635 364	3 853 491	8 488 855
18	Текстовое пояснение	В составе капитальных вложений в инвестиционное имущество по мере завершения строительства отражаются доли жилых и нежилых помещений в строящихся объектах, получаемые Обществом по договорам аренды (далее – договор аренды за долю). По состоянию на 30 сентября 2026 года сумма данных вложений составляет 3 853 491 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 3 775 082 тыс. руб.). Последняя переоценка капитальных вложений в инвестиционное имущество проведена на 30 сентября 2026 года. По объектам, находящимся на стадии строительства, рыночная стоимость определена методом дисконтирования денежного потока от прогнозируемого объема продаж инвестиционного имущества, установленного в рамках разрешения на строительство по каждому проекту. Независимый оценщик привлекался для определения рыночной стоимости квартир, поступающих в собственность Общества по договорам аренды за долю после завершения строительства. Независимый оценщик базируется на сравнительном подходе, расчет рыночной стоимости проводится путем сравнения аналогичных предложений на рынке. Оценка проводится по каждой квартире отдельно. Помимо этого, в составе инвестиционной недвижимости отражены жилые помещения, переданные физическим лицам по договорам найма, стоимостью 4 321 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 4 214 тыс. руб.).		

Примечание 18. Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Таблица 18.1

Номер показателя	Наименование показателя	Нематериальные активы, приобретенные			Нематериальные активы, созданные самостоятельно		Капитальные вложения в объекты нематериальных активов	Итого
		программное обеспечение	лицензии и франшизы	прочее	программное обеспечение	прочее		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г., в том числе:	915 414	978 541	4 638	158 700	1 965	403 613	2 462 871
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	3 078 922	1 527 093	29 628	266 644	3 468	403 613	5 309 368
3	накопленная амортизация	(1 360 042)	(548 552)	(24 990)	(107 944)	(1 503)	0	(2 043 031)
4	накопленное обесценение	(803 466)	0	0	0	0	0	(803 466)
5	Поступление	0	0	0	0	0	139 393	139 393
6	Перевод капитальных вложений в нематериальные активы	3 180	79 175	0	0	0	(82 355)	0
7	Выбытие, в том числе:	(67 617)	(161 581)	0	(8 272)	0	0	(237 470)
8	первоначальная (переоцененная) стоимость	(65 347)	(57 956)	0	(17 061)	0	0	(140 364)
9	накопленная амортизация	(2 270)	(103 625)	0	8 789	0	0	(97 106)
10	Амортизация	(153 543)	(226 021)	(2 402)	(34 263)	(586)	0	(416 815)
11	Прочее	214	0	0	0	0	97 868	98 082
12	Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 г., в том числе:	697 648	670 114	2 236	116 165	1 379	558 519	2 046 061
13	первоначальная (переоцененная) стоимость	3 016 969	1 548 312	29 628	249 583	3 468	558 519	5 406 479
14	накопленная амортизация	(1 515 855)	(878 198)	(27 392)	(133 418)	(2 089)	0	(2 556 952)
15	накопленное обесценение	(803 466)	0	0	0	0	0	(803 466)
16	Балансовая стоимость на 1 января 2026 г., в том числе:	650 670	786 623	1 428	173 277	1 182	534 877	2 148 057
17	первоначальная (переоцененная) стоимость	2 947 650	1 705 964	29 628	304 576	3 469	534 877	5 526 164
18	накопленная амортизация	(1 493 514)	(919 341)	(28 200)	(131 299)	(2 287)	0	(2 574 641)
19	накопленное обесценение	(803 466)	0	0	0	0	0	(803 466)
20	Поступление	0	0	0	0	0	22 974	22 974
21	Перевод капитальных вложений в нематериальные активы	140 824	70 447	0	3 374	0	(214 645)	0
22	Выбытие, в том числе:	(20 906)	0	0	0	0	(16 170)	(37 076)
23	первоначальная (переоцененная) стоимость	(249 916)	0	0	0	(2 944)	(16 170)	(269 030)
24	накопленная амортизация	168 001	0	0	0	2 944	0	170 945
25	накопленное обесценение	61 009	0	0	0	0	0	61 009
26	Амортизация	(124 810)	(268 936)	(670)	(43 115)	(1 051)	0	(438 582)
27	Прочее	0	0	0	0	0	51 986	51 986



Номер показателя	Наименование показателя	Нематериальные активы, приобретенные			Нематериальные активы, созданные самостоятельно		Капитальные вложения в объекты нематериальных активов	Итого
		программное обеспечение	лицензии и франшизы	прочее	программное обеспечение	прочее		
28	Балансовая стоимость на 30 сентября 2026 г., в том числе:	645 778	588 134	758	133 536	131	379 022	1 747 359
29	первоначальная (переоцененная) стоимость	2 838 558	1 776 411	29 628	307 950	525	379 022	5 332 094
30	накопленная амортизация	(1 450 323)	(1 188 277)	(28 870)	(174 414)	(394)	0	(2 842 278)
31	накопленное обесценение	(742 457)	0	0	0	0	0	(742 457)
32	Текстовое пояснение	На 30 сентября 2026 года балансовая стоимость капитальных вложений в объекты нематериальных активов, создаваемые Обществом самостоятельно, составила 159 682 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 255 507 тыс. руб.). На 30 сентября 2026 года балансовая стоимость приобретенных амортизируемых объектов нематериальных активов составила 1 234 670 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 1 369 998 тыс. руб.), стоимость амортизируемых объектов нематериальных активов созданных самостоятельно составила 133 667 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 117 544 тыс. руб.). Стоимость неамортизируемых капитальных вложений в объекты нематериальных активов, не введенных в эксплуатацию, на 30 сентября 2026 года составила 379 022 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 558 519 тыс. руб.).						

Примечание 19. Основные средства и капитальные вложения в них

Основные средства и капитальные вложения в них

Таблица 19.1

Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности			Активы в форме права пользования, относящиеся к основным средствам	Капитальные вложения в объекты основных средств	Итого
		земля, здания и сооружения	офисное и компьютерное оборудование	прочее	земля, здания и сооружения		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г., в том числе:	45 465	440 495	492	211 651	1 144 085	1 842 188
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 145	1 737 615	1 863	1 776 151	1 144 085	5 325 859
3	накопленная амортизация	(620 680)	(1 297 120)	(1 371)	(1 564 500)	0	(3 483 671)
4	Поступление	0	95	0	2 875 575	59 768	2 935 438
5	Перевод капитальных вложений в основные средства	0	102 459	0	0	(102 459)	0
6	Выбытие, в том числе:	0	(94)	0	(1 187 390)	0	(1 187 484)
7	первоначальная (переоцененная) стоимость	0	(953)	0	(1 187 706)	0	(1 188 659)
8	накопленная амортизация	0	859	0	316	0	1 175
9	Амортизация	(45 465)	(109 457)	(91)	(298 575)	0	(453 588)
10	Прочее	0	0	0	0	7 013	7 013

Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности			Активы в форме права пользования, относящиеся к основным средствам	Капитальные вложения в объекты основных средств	Итого
		земля, здания и сооружения	офисное и компьютерное оборудование	прочее	земля, здания и сооружения		
11	Балансовая стоимость на 30 сентября 2025 г., в том числе:	0	433 498	401	1 601 261	1 108 407	3 143 567
12	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 145	1 839 216	1 863	3 464 020	1 108 407	7 079 651
13	накопленная амортизация	(666 145)	(1 405 718)	(1 462)	(1 862 759)	0	(3 936 084)
14	Балансовая стоимость на 1 января 2026 г., в том числе:	0	861 255	370	1 516 353	367 339	2 745 317
15	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 035	2 815 502	1 863	3 464 020	367 339	7 314 759
16	накопленная амортизация	(666 035)	(1 460 218)	(1 493)	(1 947 667)	0	(4 075 413)
17	накопленное обесценение	0	(494 029)	0	0	0	(494 029)
18	Поступление	0	0	0	340 472	177 826	518 298
19	Перевод капитальных вложений в основные средства	0	368 357	0	0	(368 357)	0
20	Выбытие, в том числе:	0	(35)	0	(94 378)	0	(94 413)
21	первоначальная (переоцененная) стоимость	0	(155 433)	0	(94 378)	0	(249 811)
22	накопленная амортизация	0	155 303	0	0	0	155 303
23	накопленное обесценение	0	95	0	0	0	95
24	Амортизация	0	(324 188)	(91)	(240 997)	0	(565 276)
25	Прочее	0	0	0	0	37 685	37 685
26	Балансовая стоимость на 30 сентября 2026 г., в том числе:	0	905 389	279	1 521 450	214 493	2 641 611
27	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 035	3 028 426	1 863	3 710 114	214 493	7 620 931
28	накопленная амортизация	(666 035)	(1 629 103)	(1 584)	(2 188 664)	0	(4 485 386)
29	накопленное обесценение	0	(493 934)	0	0	0	(493 934)
30	Текстовое пояснение	На 30 сентября 2026 года балансовая стоимость амортизируемых объектов основных средств составила 2 427 118 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 2 035 160 тыс. руб.). Стоимость неамортизируемых объектов основных средств (представленных объектами, не введенными в эксплуатацию) на 30 сентября 2026 года составила 214 493 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 1 108 407 тыс. руб.). На 30 сентября 2026 года по активам в форме права пользования, отраженным по статьям «Основные средства» бухгалтерского баланса по классу «Земля, здания и сооружения», балансовая стоимость составила 1 521 450 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: 1 601 261 тыс. руб.).					

Примечание 20. Прочие активы

Прочие активы

Таблица 20.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.			На 31 декабря 2025 г.		
		полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	10 641	0	10 641	10 501	0	10 501
2	Расчеты с персоналом	238	(8)	230	326	(8)	318
3	Расчеты по социальному страхованию	597	0	597	1 186	0	1 186
4	Налог на добавленную стоимость, уплаченный	45 368	0	45 368	39 013	0	39 013
5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	750 888	(50 271)	700 617	788 113	(43 639)	744 474
6	Запасы	729 153	(7 318)	721 835	775 475	(13 260)	762 215
7	Расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	10	0	10	0	0	0
8	Прочее	10 481 404	(1 106 267)	9 375 137	10 617 187	(1 105 237)	9 511 950
9	Итого	12 018 299	(1 163 864)	10 854 435	12 231 801	(1 162 144)	11 069 657
10	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года строка «Прочее» включает в себя неденежное вознаграждение в форме долей жилых и нежилых помещений в строящихся объектах, получаемые Обществом по договорам аренды за долю в размере 5 118 222 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 5 016 029 тыс. руб.), а также выплаченные компенсации в рамках агентской деятельности в размере 4 201 087 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 4 441 322 тыс. руб.).					

Анализ изменений резерва под обесценение прочих активов за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Таблица 20.3

Номер показателя	Наименование показателя	Расчеты с персоналом	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Запасы	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6	7
1	Резерв под обесценение на 1 января 2026 г.	8	43 639	13 260	1 105 237	1 162 144
2	Отчисления в резерв (восстановление резерва) под обесценение	0	7 652	0	35 694	43 346
3	Списание за счет резерва	0	(1 020)	0	(34 664)	(35 684)
4	Прочие движения	0	0	(5 942)	0	(5 942)
5	Резерв под обесценение на 30 сентября 2026 г.	8	50 271	7 318	1 106 267	1 163 864

Анализ изменений резерва под обесценение прочих активов за период с 1 января по 30 сентября 2025 г.

Таблица 20.3

Номер показателя	Наименование показателя	Расчеты с персоналом	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Запасы	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6	7
1	Резерв под обесценение на 1 января 2025 г.	8	45 320	27 449	994 841	1 067 618
2	Отчисления в резерв (восстановление резерва) под обесценение	0	(1 836)	0	(15 331)	(17 167)
3	Списание за счет резерва	0	(2 215)	0	0	(2 215)
4	Прочие движения	0	0	(10 645)	0	(10 645)
5	Резерв под обесценение на 30 сентября 2025 г.	8	41 269	16 804	979 510	1 037 591

Примечание 21. Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Таблица 21.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	5 398 565	5 198 773
2	Обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	7 532 353	10 618 634
3	Итого	12 930 918	15 817 407
4	Текстовое пояснение	Общество приняло в качестве обеспечения ценные бумаги, которые оно может продать или перезаложить. Общество продало часть такого обеспечения и признало обязательство по возврату принятого обеспечения, учтенного на 30 сентября 2026 года по справедливой стоимости, в размере 7 532 353 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 10 618 634 тыс. руб.).	

Примечание 24. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиты, займы и прочие привлеченные средства

Кредиты, займы и прочие привлеченные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 24.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Обязательства по аренде	2 324 299	2 747 389
2	Средства, привлеченные от государственных организаций	4 412 700	4 154 419
3	Средства, привлеченные от кредитных организаций, в том числе:	26 469 381	26 530 689
4	сделки репо	806 500	1 094 471
5	Средства, привлеченные от других юридических лиц	767 454	758 902
6	Итого	33 973 834	34 191 399

Анализ процентных ставок и сроков погашения

Таблица 24.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		процентные ставки	сроки погашения	процентные ставки	сроки погашения
1	2	3	4	5	6
1	Обязательства по аренде	15,42%	2030	16,03%	2030
2	Средства, привлеченные от государственных организаций	0,51%	2031	0,51%	2031



Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		процентные ставки	сроки погашения	процентные ставки	сроки погашения
3	Средства, привлеченные от кредитных организаций	4,29% - 14,07%	2026 - 2048	4,29% - 15,85%	2026 - 2048
4	Средства, привлеченные от других юридических лиц	14,04%	2026	15,85%	2026
5	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

Примечание 25. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: выпущенные долговые ценные бумаги

Выпущенные долговые ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 25.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Облигации	428 215 717	380 352 402
2	Итого	428 215 717	380 352 402
3	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года сумма обеспеченных гарантиями облигаций составила 7 094 093 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 7 526 458 тыс. руб.).	

Анализ процентных ставок и сроков погашения

Таблица 25.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		процентные ставки	сроки погашения	процентные ставки	сроки погашения
1	2	3	4	5	6
1	Облигации	13,6% - 16,5%	2026 - 2050	13,6% - 20%	2026 - 2050
2	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

Примечание 26. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 26.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	3	2
2	Расчеты по конверсионным операциям, производным инструментам, операциям с ценными бумагами и цифровыми финансовыми активами	9 121	0
3	Расчеты с акционерами, участниками	798	0
4	Прочее	5 039 316	3 596 357
5	Итого	5 049 238	3 596 359
6	Текстовое пояснение	Прочая кредиторская задолженность по состоянию на 30 сентября 2026 года включает в себя: остатки по расчетам с поставщиками и подрядчиками на сумму 2 006 715 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 1 236 659 тыс. руб.), остатки по расчетам по агентской деятельности на сумму 1 678 694 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 1 382 368 тыс. руб.), остатки по расчетам по закладным на сумму 1 353 658 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 969 180 тыс. руб.), остатки по расчетам по субсидиям в рамках государственных программ поддержки на сумму 249 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 8 150 тыс. руб.).	

Примечание 28. Резервы - оценочные обязательства

Анализ изменений резервов - оценочных обязательств

Таблица 28.1

Номер показателя	Наименование показателя	Судебные иски	Финансовые гарантии	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6
1	Балансовая стоимость на 1 января 2026 г.	37 701	11 212 971	973 775	12 224 447
2	Создание резервов	9 922	7 060 929	0	7 070 851
3	Использование резервов	(20 479)	0	0	(20 479)
4	Восстановление неиспользованных резервов	(15 741)	(6 561 245)	(2 034)	(6 579 020)
5	Увеличение дисконтированной суммы за отчетный период в связи с течением времени и влияние изменения ставки дисконтирования	0	0	5 113	5 113
6	Прочее	0	253 548	345 030	598 578
7	Балансовая стоимость на 30 сентября 2026 г.	11 403	11 966 203	1 321 884	13 299 490
8	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года у Общества созданы резервы - оценочные обязательства по судебным искам в размере 11 403 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 37 701 тыс. руб.). По мнению Общества, получившего соответствующие юридические консультации, результат рассмотрения этих исков не приведет к какому-либо существенному убытку, превышающему начисленные суммы. По состоянию на 30 сентября 2026 года в составе обязательств по финансовым гарантиям отражены оценочные обязательства по выданным гарантиям и поручительствам в сумме 11 966 203 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 11 212 971 тыс. руб.).			

Анализ изменений резервов - оценочных обязательств

Таблица 28.1

Номер показателя	Наименование показателя	Судебные иски	Финансовые гарантии	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6
1	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г.	36 743	10 263 902	1 032 468	11 333 113
2	Создание резервов	46 951	8 763 685	0	8 810 636
3	Использование резервов	(15 778)	0	0	(15 778)
4	Восстановление неиспользованных резервов	(30 215)	(7 868 248)	(18 265)	(7 916 728)
5	Увеличение дисконтированной суммы за отчетный период в связи с течением времени и влияние изменения ставки дисконтирования	0	0	6 803	6 803
6	Прочее	0	53 632	(47 231)	6 401
7	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 г.	37 701	11 212 971	973 775	12 224 447

Примечание 29. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 29.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Расчеты с персоналом	2 304 490	1 874 241
2	Расчеты по социальному страхованию	471 637	327 857
3	Налог на добавленную стоимость, полученный	276	453
4	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	91 562	101 413
5	Прочее	8 665	8 553
6	Итого	2 876 630	2 312 517

Примечание 30. Капитал и управление капиталом

Уставный капитал акционерного общества

Таблица 30.1

Номер показателя	Наименование показателя	Количество обыкновенных акций в обращении	Номинальная стоимость обыкновенных акций	Корректировка на инфляцию	Итого
1	2	3	4	5	6
1	На 1 января 2025 г.	161 782 668	226 495 735	269 543	226 765 278
2	На 30 сентября 2025 г.	161 782 668	226 495 735	269 543	226 765 278
3	На 1 января 2026 г.	179 888 718	251 844 205	269 543	252 113 748
4	На 30 сентября 2026 г.	179 888 718	251 844 205	269 543	252 113 748
5	Текстовое пояснение	По состоянию на 30 сентября 2026 года уставный (акционерный) капитал Общества состоит из 179 888 718 обыкновенных зарегистрированных, выпущенных и полностью оплаченных акций (на 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). 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 31 186 500 тыс. руб. Акции ДОМ.РФ включены в Первый уровень котировального списка ПАО Московская Биржа под тикером «DOMRF» и ISIN RU000A0ZZFU5. В 2026 году Общество объявило и выплатило дивиденды денежными средствами в размере 44 410 927 тыс. руб. по обыкновенным акциям по итогам 2025 года (в 2025 году: 23 701 161 тыс. руб. по обыкновенным акциям по итогам 2024 года, в том числе в неденежной форме недвижимым имуществом в размере 384 115 тыс. руб.). Информация о дивидендах, объявленных Обществом в течение отчетного периода раскрывается также в примечании 49.			

Управление капиталом

Таблица 30.3

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Описание применяемых организацией процедур по соблюдению требований к величине капитала, установленных Банком России	Общество является единым институтом развития в жилищной сфере, действующим на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с пунктом 2.7 Положения Банка России от 27.07.2015 № 481-П² на Общество не распространяются требования к минимальному размеру собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг, рассчитываемому в соответствии с Указанием Банка России от 11.05.2017 года № 4373-У³. В свою очередь Общество и его дочерние организации (далее – Группа) рассчитывает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Законом № 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.
2	Виды прочих резервов организации, назначение каждого из них	На 30 сентября 2026 года у Общества начислены следующие виды резервов: резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам,

² «О лицензионных требованиях и условиях осуществления профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, ограничениях на совмещение отдельных видов профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, а также о порядке и сроках представления в Банк России отчетов о прекращении обязательств, связанных с осуществлением профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг, в случае аннулирования лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг».

³ «О требованиях к собственным средствам профессиональных участников рынка ценных бумаг».



Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прочие резервы (на 30 сентября 2025 года: резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход).

Примечание 32. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)
от операций с финансовыми инструментами, в обязательном
порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой
стоимости через прибыль или убыток, за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	45 712 652	45 712 652
2	ценные бумаги	47 126 751	47 126 751
3	прочие долевые инструменты	(214 163)	(214 163)
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	(1 199 936)	(1 199 936)
5	Финансовые обязательства, в том числе:	(308 037)	(308 037)
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	394 385	394 385
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(702 422)	(702 422)
8	Итого	45 404 615	45 404 615
9	Текстовое пояснение	По строке «Прочие долевые инструменты» за 9 месяцев 2026 года отражены расходы от переоценки вложений в дочерние организации, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в сумме 214 163 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года отражен доход от переоценки вложений в дочерние организации, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в сумме 962 503 тыс. руб.).	

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)
от операций с финансовыми инструментами, в обязательном
порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой
стоимости через прибыль или убыток, за период с 1 января по 30 сентября 2025 г.

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	6 539 140	6 539 140
2	ценные бумаги	505 719	505 719
3	прочие долевые инструменты	(962 503)	(962 503)
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	6 995 924	6 995 924
5	Финансовые обязательства, в том числе:	(7 524 183)	(7 524 183)
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(5 491 039)	(5 491 039)
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(2 033 144)	(2 033 144)
8	Итого	(985 043)	(985 043)

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)
от операций с финансовыми инструментами, в обязательном
порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой
стоимости через прибыль или убыток, за период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	(7 616 832)	(7 616 832)
2	ценные бумаги	26 072	26 072
3	прочие долевые инструменты	(1 082 314)	(1 082 314)
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	(6 560 590)	(6 560 590)
5	Финансовые обязательства, в том числе:	5 723 248	5 723 248
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	5 993 764	5 993 764
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(270 516)	(270 516)
8	Итого	(1 893 584)	(1 893 584)

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)
от операций с финансовыми инструментами, в обязательном
порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой
стоимости через прибыль или убыток, за период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	(752 460)	(752 460)
2	ценные бумаги	405 430	405 430
3	прочие долевые инструменты	(1 100 662)	(1 100 662)
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	(57 228)	(57 228)
5	Финансовые обязательства, в том числе:	(765 197)	(765 197)
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(197 883)	(197 883)
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(567 314)	(567 314)
8	Итого	(1 517 657)	(1 517 657)

Примечание 34. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 34.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	По необесцененным финансовым активам, в том числе:	33 350 615	55 670 060	9 685 540	15 202 864
2	по финансовым активам, в обязательном порядке классифицируемым как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	81 644	91 635	27 254	26 322
3	по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	965 594	714 628	71 931	335 349
4	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах	26 650 982	51 189 944	6 892 349	13 507 446
5	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	1 386 705	1 582 692	497 787	506 674

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
6	по дебиторской задолженности по финансовой аренде	143 794	63 390	35 527	60 946
7	прочее	4 121 896	2 027 771	2 160 692	766 127
8	По кредитно-обесцененным финансовым активам, в том числе:	949 900	550 390	347 887	196 097
9	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	825 580	515 360	301 442	209 413
10	по дебиторской задолженности по финансовой аренде	166	508	60	175
11	прочее	124 154	34 522	46 385	(13 491)
12	Итого	34 300 515	56 220 450	10 033 427	15 398 961
13	Текстовое пояснение	По строке «Прочее» процентных доходов от необесцененных финансовых активов за 9 месяцев 2026 года отражены процентные доходы по остаткам на расчетных счетах в сумме 3 145 409 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 1 182 175 тыс. руб.), процентные доходы в рамках агентской деятельности в сумме 976 387 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 756 129 тыс. руб.).			

Примечание 37. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него

Таблица 37.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Доходы (расходы) от изменения справедливой стоимости имущества	2 199 852	2 018 115	791 308	775 533
2	Расходы на содержание недвижимости	(10 506)	(3 930)	(6 379)	(3 930)
3	Итого	2 189 346	2 014 185	784 929	771 603

Примечание 39. Прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)

Прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов
(расходы за вычетом доходов)

Таблица 39.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Доходы (расходы), связанные с отнесением на финансовый результат разницы между стоимостью приобретения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и их справедливой стоимостью при первоначальном признании	(3 279 947)	(2 754 085)	(1 147 762)	(1 178 515)
2	Итого	(3 279 947)	(2 754 085)	(1 147 762)	(1 178 515)



Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Таблица 40.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
Раздел VII. Прочие доходы по основному виду деятельности					
1	Агентское вознаграждение	5 233 953	6 940 808	1 008 196	3 164 382
2	Выручка от оказания услуг маркет-мейкера	40	40	15	5
3	Итого	5 233 993	6 940 848	1 008 211	3 164 387
4	Всего	5 233 993	6 940 848	1 008 211	3 164 387
5	Текстовое пояснение	Агентское вознаграждение представлено доходами в рамках выполнения функций агента по договорам аренды и купли-продажи земельных участков.			

Примечание 41. Расходы на персонал

Расходы на персонал

Таблица 41.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Расходы по выплате краткосрочных вознаграждений работникам	5 622 032	3 975 175	1 743 329	1 321 359
2	Страховые взносы с выплат вознаграждений работникам	1 252 376	959 632	324 525	257 299
3	Расходы по прочим долгосрочным вознаграждениям	99 650	0	33 216	0
4	Прочее	3 780	6 305	2 349	3 003
5	Итого	6 977 838	4 941 112	2 103 419	1 581 661

Расходы по прочим долгосрочным вознаграждениям

Таблица 41.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Стимулирующие выплаты	99 650	0	33 216	0
2	Итого	99 650	0	33 216	0

Примечание 42. Прямые операционные расходы

Прямые операционные расходы

Таблица 42.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Расходы на услуги маркет-мейкеров	6 867	100	4 520	15
2	Расходы на услуги депозитариев и регистраторов	49 592	24 209	17 354	9 107
3	Расходы по комиссии за клиринг	23 199	159 346	10 980	39 616
4	Биржевые сборы	13 343	65 545	5 798	16 832
5	Прочее	1 258 878	800 085	534 493	327 040
6	Итого	1 351 879	1 049 285	573 145	392 610



Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
7	Текстовое пояснение	Прочие расходы за 9 месяцев 2026 года включают в себя расходы по агентской деятельности в сумме 1 258 873 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 800 072 тыс. руб.).			

Примечание 43. Процентные расходы

Процентные расходы

Таблица 43.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	По финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости: кредитам, займам и прочим привлеченным средствам, кроме обязательств по аренде	2 841 109	12 576 651	957 683	3 426 863
2	По финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости: выпущенным долговым ценным бумагам	47 663 515	51 426 832	16 206 608	18 759 782
3	По обязательствам по аренде	265 032	105 004	87 416	102 147
4	Прочее	5 113	5 109	1 741	1 722
5	Итого	50 774 769	64 113 596	17 253 448	22 290 514

Примечание 45. Общие и административные расходы

Общие и административные расходы

Таблица 45.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Расходы на информационно-телекоммуникационные услуги	1 674 175	1 314 950	520 892	345 233
2	Амортизация основных средств	565 276	453 588	192 030	126 010
3	Амортизация нематериальных активов	438 582	416 815	147 831	136 993
4	Расходы по аренде	92 806	93 193	17 948	27 054
5	Расходы по операциям с основными средствами, нематериальными активами и капитальными вложениями в объекты основных средств и нематериальных активов	350 054	256 387	155 625	95 566
6	Расходы по страхованию	142	198	51	145
7	Расходы на рекламу и маркетинг	403 750	435 150	158 408	281 634
8	Расходы на юридические, консультационные услуги и аудит	225 589	286 614	91 160	104 856
9	Расходы на создание резервов - оценочных обязательств	0	12 460	0	(77 796)
10	Расходы на служебные командировки	61 770	61 482	26 565	40 684
11	Прочие хозяйственные расходы	10 255	10 112	3 456	3 277
12	Неустойки (штрафы, пени)	1 915	2 697	1 355	500
13	Расходы на услуги кредитных организаций и банков-нерезидентов	9 067	6 293	3 825	2 711
14	Расходы по уплате налогов, за исключением налога на прибыль	61 989	255 504	30 134	18 189
15	Прочее	2 668 773	2 330 964	1 006 862	815 377
16	Итого	6 564 143	5 936 407	2 356 142	1 920 433
17	Текстовое пояснение	Прочие административные расходы за 9 месяцев 2026 года в основном включали в себя комиссионные расходы в сумме 1 597 698 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 1 570 526 тыс. руб.), организационные и управленческие расходы в сумме 927 474 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 591 534 тыс. руб.).			

Примечание 46. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Таблица 46.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Доходы от сдачи в аренду имущества, кроме инвестиционного имущества	812	762	284	256
2	Доходы от восстановления (уменьшения) сумм резервов под обесценение по прочим активам	0	23 616	0	23 616
3	Доходы от восстановления сумм резервов - оценочных обязательств	7 853	0	(4 489)	0
4	Неустойки (штрафы, пени), поступления в возмещение убытков	164 773	132 848	49 442	18 433
5	Прочее	13 026 697	11 016 375	4 587 260	4 240 810
6	Итого	13 200 135	11 173 601	4 632 497	4 283 115
7	Текстовое пояснение	Прочие доходы за 9 месяцев 2026 года в основном включали в себя комиссионные доходы по предоставленным поручительствам в сумме 11 159 705 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 8 642 142 тыс. руб.), прочий комиссионный доход в сумме 1 305 625 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 1 381 236 тыс. руб.).			

Прочие расходы

Таблица 46.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Расходы по созданию резервов под обесценение по прочим активам	43 346	6 449	(15 451)	(7 740)
2	Расходы на благотворительность, осуществление спортивных мероприятий, отдыха, мероприятий культурно-просветительского характера	73 521	82 468	37 241	31 521
3	Прочее	2 195 966	422 688	958 214	86 370
4	Итого	2 312 833	511 605	980 004	110 151
5	Текстовое пояснение	Прочие расходы за 9 месяцев 2026 года в основном включали в себя расходы по возмещению имущественных потерь в сумме 800 260 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 163 584 тыс. руб.), расходы в рамках агентской деятельности 727 443 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: 255 516 тыс. руб.), расходы по условным обязательствам кредитного характера в сумме 499 683 тыс. руб. (за 9 месяцев 2025 года: отсутствовали).			

Примечание 49. Дивиденды

Дивиденды

Таблица 49.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
		по обыкновенным акциям	по обыкновенным акциям
1	2	3	4
1	Дивиденды к выплате на начало отчетного периода	0	0
2	Дивиденды, объявленные в течение отчетного периода	44 410 927	23 701 161
3	Дивиденды, выплаченные в течение отчетного периода	(44 410 927)	(23 701 161)
4	Дивиденды к выплате на конец отчетного периода	0	0



Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
		по обыкновенным акциям	по обыкновенным акциям
5	Текстовое пояснение	Дивиденды на акцию, объявленные в течение отчетного периода по итогам 2025 года, составили 246,88 рублей на акцию, по итогам 2024 года: 146,50 рублей. Все дивиденды объявлены и выплачены в валюте Российской Федерации. В примечании 26 по строке «Расчеты с акционерами, участниками» отражены суммы ранее выплаченных, но не востребованных акционерами дивидендов по состоянию на 30 сентября 2026 года в сумме 798 тыс. руб. (на 30 сентября 2025 года: не выявлено). Выплата дивидендов осуществляется в установленные законодательством РФ сроки. В соответствии с законодательством РФ в качестве дивидендов между акционерами НФО может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль НФО согласно БФО, составленной в соответствии с установленными в РФ правилами составления БФО для НФО. По состоянию на 30 сентября 2026 года нераспределенная прибыль Общества составила 71 795 805 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 68 413 233 тыс. руб.). При этом 1 583 141 тыс. руб. чистой прибыли 2025 года подлежит отчислению в резервный фонд Общества (1 072 142 тыс. руб. из чистой прибыли 2024 года) в соответствии с законодательством РФ.	

Примечание 50. Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию

Таблица 50.1

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	51 595 998	8 616 648
2	Итого прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров	51 595 998	8 616 648
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (тысяч штук)	179 889	161 783
4	Базовая прибыль (убыток) на обыкновенную акцию (в рублях на акцию)	286,82	53,26
5	Текстовое пояснение	Базой для расчета суммы дивидендных выплат Общества является прибыль Общества за год, рассчитанная по данным консолидированной финансовой отчетности Общества по итогам отчетного года, составленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО, без учета признанных в составе этой прибыли корректировок в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.05.2006 № 774-р «О формировании позиции акционера – Российской Федерации в акционерных обществах, акции которых находятся в федеральной собственности», если иное не определено решением Правительства РФ.	

Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся
(приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных
и привилегированных акций

Таблица 50.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров организации	51 595 998	8 616 648
2	Дивиденды по обыкновенным и привилегированным акциям	44 410 927	23 701 161
3	Нераспределенная прибыль за отчетный период	51 595 998	8 616 648
4	Нераспределенная прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	51 595 998	8 616 648
5	Дивиденды по обыкновенным акциям, объявленные в течение отчетного периода	44 410 927	23 701 161
6	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	51 595 998	8 616 648

Разводненная прибыль (убыток) на обыкновенную акцию

Таблица 50.3

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток), приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	51 595 998	8 616 648
2	Прибыль (убыток), используемая (используемый) для определения разводненной прибыли на акцию	51 595 998	8 616 648
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (тысяч штук)	179 889	161 783
4	Разводненная прибыль (убыток) на обыкновенную акцию (в рублях на акцию)	286,82	53,26
5	Текстовое пояснение	Общество не имеет обыкновенных акций, потенциально разводняющих прибыль на акцию. Таким образом, разводненная прибыль на акцию для целей настоящей обобщенной промежуточной сокращенной БФО равна базовой прибыли на акцию.	

Примечание 51. Сегментный анализ

Информация о распределении активов и обязательств по отчетным сегментам

Таблица 51.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		активы	обязательства	активы	обязательства
1	2	3	4	5	6
1	Корпоративно-строительный бизнес	2 330 783 000	1 054 457 000	2 072 905 111	1 320 508 015
2	Корпоративно-инвестиционный бизнес	575 588 000	1 028 141 000	469 511 000	844 595 000
3	Секьюритизация	2 236 169 000	2 231 172 000	2 010 544 226	2 012 442 310
4	Арендное жилье	152 395 000	2 616 000	147 577 394	1 767 423
5	Вовлечение и предоставление земельных участков	22 427 000	2 277 000	26 334 004	1 935 007
6	Ипотека и розничный бизнес	680 981 000	951 406 000	755 514 402	821 704 913
7	Финансовые рынки	995 371 000	695 348 000	750 006 523	239 128 168
8	Прочее	792 702 000	1 323 353 000	297 630 950	826 592 845
9	Исключение межсегментных операций	(244 600 000)	(252 477 000)	(106 387 146)	(115 054 462)
10	Итого	7 541 816 000	7 036 293 000	6 423 636 464	5 953 619 219
11	Текстовое пояснение	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 Общества, 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: 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, кредитованию подрядчиков по ИЖС, предоставлению прочих услуг предприятиям МСП, а также в формировании ресурсной базы Банка. Корпоративно-инвестиционный бизнес. Классические и специальные продукты крупнейшим корпоративным клиентам, включая мезонинное, торговое финансирование и финансирование сделок слияния и поглощения на финансовых рынках. Секьюритизация. Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством Общества, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных залковых, рефинансированных в рамках секьюритизации. Арендное жилье. Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья на Дальнем Востоке. Вовлечение и предоставление земельных участков. Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям. Ипотека и розничный бизнес. Выкуп залковых 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, что, в свою очередь, обеспечивает эффективное управление ликвидностью, валютными и процентными рисками компании Группы и одновременно формирует дополнительную доходность 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 компаний Группы для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов. Межсегментные операции - Внутригрупповые операции между сегментами, исключаемые в рамках консолидации. Общество не готовит отдельной сегментной финансовой информации с целью принятия операционных решений. Руководство Общества, отвечающее за операционные решения, анализирует консолидированную финансовую информацию, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО. Результаты сегментов, представленные в таблицах 51.1 - 51.7, формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных руководящим составом Группы ДОМ.РФ подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне обобщенного отчета о финансовом положении и обобщенного отчета о прибылях и убытках.
--	--	--

Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	194 406 613	63 899 093	202 159 880	6 998 765	3 290 000	85 966 536	87 811 174	36 482 271	(17 703 063)	663 311 269
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 198 026	(142 485)	(3 120)	(60 235)	0	(393)	550 842	(413 479)	15 559	1 144 715
3	процентные доходы	216 292 000	64 739 000	205 170 000	1 407 000	1 101 000	86 114 000	87 371 000	38 561 000	(16 342 000)	684 413 000
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	0	(99 002)	37 527	0	(61 475)
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с реклассификацией финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0	1 472 078	0	(101 456)	(1 370 622)	0
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(23 128 001)	(707 000)	(3 009 506)	3 000	0	(1 688 000)	(174 434)	(1 605 000)	(6 000)	(30 314 941)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам,	0	0	2 506	0	0	0	9 434	0	0	11 940



Отдельные примечания к обобщенной промежуточной сокращенной бухгалтерской (финансовой)
отчетности (неаудированной) - 30 сентября 2026 года
(в тысячах российских рублей)

	оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход										
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	42 000	0	0	5 649 000	2 189 000	0	0	0	0	7 880 000
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	2 588	9 578	0	0	0	68 851	153 334	3 679	0	238 030
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	10 333 000	1 672 000	0	(1 000)	3 249 000	1 515 000	441 001	1 082 000	(71 000)	18 220 001
11	Расходы на персонал	(7 575 357)	(1 905 883)	(989 912)	(1 259 671)	(1 851 104)	(7 870 151)	(992 848)	(7 292 386)	0	(29 737 312)
12	Прямые операционные расходы	(1 676 415)	(388 150)	(5 117 203)	(352 650)	(485 411)	(4 052 343)	(290 647)	(2 374 478)	183 349	(14 553 948)
13	Процентные расходы	(13 265 000)	(81 363 000)	(189 322 000)	(13 000)	(38 000)	(90 335 000)	(45 793 000)	(127 552 000)	16 021 000	(531 660 000)
14	Общие и административные расходы	(315 229)	(85 969)	(50 884)	(78 678)	(110 485)	(370 504)	(44 505)	(300 137)	(349)	(1 356 740)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	0	(6 523)	0	0	(69 939)	0	9 911	0	(66 551)
16	Прочие доходы	(122 245 261)	28 574 493	2 317 846	1 457 782	415 440	19 407 102	(32 469 595)	109 930 263	(211 937)	7 176 133
17	Прочие расходы	(2 147 351)	(1 498 584)	(99 204)	41 452	(680 440)	(420 701)	(3 580)	583 556	0	(4 224 852)
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	57 515 000	8 904 000	8 892 000	6 793 000	3 789 000	3 770 000	8 658 000	10 569 000	(1 782 000)	107 108 000



Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	169 445 185	42 515 031	171 192 431	4 351 208	3 314 000	98 424 059	101 862 521	30 385 142	(10 406 987)	611 082 590
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(11 424 786)	(1 096 934)	(569)	127 208	0	0	3 237 074	111 965	(9 987)	(9 056 029)
3	процентные доходы	195 579 000	44 778 000	174 077 000	966 000	1 312 000	100 217 000	99 108 000	30 191 000	(10 389 000)	635 839 000
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	0	436 544	482 042	0	918 586
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с реклассификацией финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0	171 513	0	(171 513)	0	0
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(14 710 000)	(1 170 000)	(2 864 244)	(7 000)	0	(2 006 001)	237 151	(434 000)	(8 000)	(20 962 094)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым	0	0	(19 756)	0	0	1	363 849	0	0	344 094



Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.									
		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
	по справедливой стоимости через прочий совокупный доход										
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	0	3 265 000	2 002 000	0	0	12 000	0	5 279 000
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	971	3 965	0	0	0	41 546	(1 520 097)	193 648	0	(1 279 967)
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	6 401 000	916 000	0	(31 000)	5 916 000	1 164 000	(62 000)	612 000	26 000	14 942 000
11	Расходы на персонал	(6 228 466)	(1 552 301)	(711 960)	(982 857)	(1 287 984)	(6 413 894)	(554 175)	(5 734 955)	0	(23 466 592)
12	Прямые операционные расходы	(1 150 250)	(286 672)	(5 221 178)	(263 356)	(316 441)	(3 302 244)	(142 095)	(1 822 462)	231 306	(12 273 392)
13	Процентные расходы	(20 267 000)	(113 304 000)	(160 887 000)	(8 000)	(14 000)	(82 794 000)	(16 704 000)	(136 070 000)	10 077 000	(519 971 000)
14	Общие и административные расходы	(381 284)	(95 026)	(55 862)	(72 787)	(86 575)	(259 862)	(49 729)	(72 583)	(306)	(1 074 014)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	0	0	0	0	41 757	0	27 979	0	69 736
16	Прочие доходы	(108 117 995)	74 360 002	1 876 333	2 762 334	(208 557)	(6 615 011)	(76 888 591)	117 077 334	(235 013)	4 010 836
17	Прочие расходы	2 810	2 396 966	(46 764)	64 458	(4 443)	59 195	86 069	569 545	0	3 127 836
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	39 704 000	4 950 000	6 146 000	5 820 000	7 312 000	304 000	7 548 000	4 972 000	(308 000)	76 448 000

Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	69 447 791	25 034 026	69 145 764	2 463 433	1 030 000	25 885 825	31 501 122	14 793 800	(7 835 883)	231 465 878



Отдельные примечания к обобщенной промежуточной сокращенной бухгалтерской (финансовой)
отчетности (неаудированной) - 30 сентября 2026 года
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.									
		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
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 180 274	211 181	3 764	11 433	0	(393)	401 489	(93 075)	3 109	1 717 782
3	процентные доходы	76 028 000	25 263 000	70 322 000	610 000	245 000	26 342 000	32 010 000	15 427 000	(7 767 000)	238 480 000
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	0	(332 504)	45 000	0	(287 504)
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с реклассификацией финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0	56 277	0	14 715	(70 992)	0
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(7 797 000)	(442 000)	(1 180 000)	1 000	0	(540 000)	(39 582)	(601 000)	(1 000)	(10 599 582)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	0	(8 418)	0	0	(8 418)
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	34 000	0	0	1 841 000	785 000	0	0	(1 000)	0	2 659 000

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.									
		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
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	2 517	1 845	0	0	0	27 941	(529 863)	2 160	0	(495 400)
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	4 021 000	821 000	0	0	315 000	509 000	4 000	566 000	(21 000)	6 215 000
11	Расходы на персонал	(2 724 120)	(717 005)	(371 690)	(410 725)	(602 859)	(2 693 383)	(372 368)	(2 299 016)	0	(10 191 166)
12	Прямые операционные расходы	(962 965)	(220 100)	(1 798 479)	(182 727)	(296 706)	(1 744 655)	(198 855)	(1 207 622)	20 381	(6 591 728)
13	Процентные расходы	(4 455 000)	(31 230 000)	(64 723 000)	(2 000)	(11 000)	(30 445 000)	(17 053 000)	(45 146 000)	6 582 000	(186 483 000)
14	Общие и административные расходы	134 085	22 104	71 169	11 452	33 565	161 038	56 223	60 638	86 619	636 893
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	0	(4 319)	0	0	(32 818)	0	11 935	0	(25 202)
16	Прочие доходы	(45 270 384)	10 925 200	571 257	467 788	126 467	9 162 214	(11 931 952)	37 365 926	(94 117)	1 322 399
17	Прочие расходы	(445 407)	(1 713 225)	(27 702)	41 779	59 533	(283 221)	(95 170)	417 339	0	(2 046 074)
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	19 745 000	2 922 000	2 863 000	2 389 000	654 000	519 000	1 910 000	4 563 000	(1 262 000)	34 303 000

Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	59 769 068	12 984 430	61 797 025	1 412 062	1 098 000	31 957 911	25 638 363	11 023 478	(3 321 715)	202 358 622
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(6 234 932)	7 965	25	44 062	0	0	(689 410)	(74 155)	54 285	(6 892 160)
3	процентные доходы	70 269 000	15 413 000	62 908 000	316 000	334 000	33 025 000	25 411 000	11 332 000	(3 372 000)	215 636 000



Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.									
		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
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	0	325 723	89 894	0	415 617
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), связанные с реклассификацией финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	0	0	0	0	54 406	0	(54 406)	0	0
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(4 265 000)	(2 437 000)	(1 093 136)	(12 000)	0	(1 139 000)	45 900	(280 000)	(4 000)	(9 184 236)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	(17 864)	0	0	0	73 101	0	0	55 237
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	0	1 064 000	764 000	0	0	7 000	0	1 835 000
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	0	465	0	0	0	17 505	472 049	3 145	0	493 164
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	2 129 000	323 000	0	(11 000)	2 749 000	496 000	37 000	183 000	27 000	5 933 000
11	Расходы на персонал	(2 026 574)	(559 857)	(223 587)	(321 521)	(450 992)	(2 313 840)	(378 650)	(1 622 866)	0	(7 897 887)
12	Прямые операционные расходы	(437 171)	(118 250)	(1 902 454)	(93 432)	(127 737)	(994 554)	(97 799)	(608 111)	68 337	(4 311 171)
13	Процентные расходы	(5 802 000)	(35 145 000)	(58 130 000)	(8 000)	(14 000)	(29 560 000)	(5 217 000)	(44 854 000)	3 092 000	(175 638 000)
14	Общие и административные расходы	(173 255)	(45 892)	(15 959)	(21 046)	(24 271)	(74 604)	187 449	(151 024)	(337)	(318 939)



Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.									
		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
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	0	0	0	0	32 938	0	15 591	0	48 529
16	Прочие доходы	(40 283 407)	21 413 384	417 633	620 099	(54 060)	478 803	(17 126 834)	38 357 032	(99 285)	3 723 365
17	Прочие расходы	1 769 339	2 288 185	(18 658)	8 838	74 060	59 346	(22 529)	139 900	0	4 298 481
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	14 945 000	1 140 000	1 924 000	1 586 000	3 250 000	82 000	3 020 000	2 483 000	(234 000)	28 196 000

Сверка доходов по отчетным сегментам

Таблица 51.3

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Доход отчетных сегментов с учетом корректировок, в том числе:	119 708 409	85 146 175	21 138 056	26 910 155
2	итого доход отчетных сегментов	688 640 852	630 105 162	238 978 075	212 063 516
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних компаний	(462 383 822)	(415 307 964)	(163 768 001)	(138 044 382)
4	деконсолидация прочих дочерних компаний Группы	(225 049 442)	(209 555 672)	(77 862 631)	(74 723 199)
5	сторнирование элиминации внутригрупповых операций и прочих корректировок	118 500 821	79 904 649	23 790 613	27 614 220

Сверка прибылей и убытков по отчетным сегментам

Таблица 51.4

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июня по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июня по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Результат отчетных сегментов с учетом корректировок, в том числе:	51 726 947	8 594 170	(2 128 102)	614 786
2	итого результат отчетных сегментов	107 108 000	76 448 000	34 303 000	28 196 000
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних компаний	(102 735 571)	(63 509 774)	(34 714 051)	(26 535 270)
4	деконсолидация прочих дочерних компаний Группы	(24 851 522)	(22 193 434)	(8 939 353)	(6 343 795)
5	сторнирование элиминации внутригрупповых операций и прочих МСФО корректировок	72 206 040	17 849 378	7 222 302	5 297 851

Сверка активов и обязательств по отчетным сегментам

Таблица 51.5

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4
1	Активы по отчетным сегментам с учетом корректировок, в том числе:	842 269 914	789 504 569
2	итого активов по отчетным сегментам	7 541 816 000	6 423 636 464
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних компаний	(5 178 169 368)	(4 288 352 357)
4	деконсолидация прочих компаний Группы	(2 773 393 263)	(2 394 614 414)
5	сторнирование элиминации внутригрупповых операций и прочих МСФО корректировок	1 252 016 545	1 048 834 876
6	Обязательства по отчетным сегментам с учетом корректировок, в том числе:	502 708 116	454 892 618
7	итого обязательств по отчетным сегментам	7 036 293 000	5 953 619 219
8	деконсолидация компании Группы и ее дочерних компаний	(5 178 169 367)	(3 863 774 295)
9	деконсолидация прочих компаний Группы	(2 429 005 410)	(2 174 849 389)
10	сторнирование элиминации внутригрупповых операций и прочих МСФО корректировок	1 073 589 893	539 897 083

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Организации под общим контролем РФ	0	0	0	0	4 339 148	0	58 871 387	0	0	63 210 535
2	Прочие клиенты	227 867 614	66 278 093	205 166 880	6 994 765	0	87 697 458	29 545 788	39 270 727	(16 397 441)	646 423 884
3	Итого доходов	227 867 614	66 278 093	205 166 880	6 994 765	4 339 148	87 697 458	88 417 175	39 270 727	(16 397 441)	709 634 419

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Организации под общим контролем РФ	0	0	0	0	7 211 885	0	55 137 170	0	0	62 349 055
2	Прочие клиенты	190 556 185	44 601 031	174 076 431	4 327 208	0	101 422 546	46 062 351	31 602 655	(10 372 987)	582 275 420
3	Итого доходов	190 556 185	44 601 031	174 076 431	4 327 208	7 211 885	101 422 546	101 199 521	31 602 655	(10 372 987)	644 624 475

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Организации под общим контролем РФ	0	0	0	0	553 692	0	17 382 011	0	0	17 935 703
2	Прочие клиенты	81 265 791	26 297 026	70 325 764	2 462 433	0	26 878 548	14 171 111	15 946 085	(7 784 891)	229 561 867
3	Итого доходов	81 265 791	26 297 026	70 325 764	2 462 433	553 692	26 878 548	31 553 122	15 946 085	(7 784 891)	247 497 570

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Организации под общим контролем РФ	0	0	0	0	3 071 467	0	27 735 687	0	0	30 807 154
2	Прочие клиенты	66 163 068	15 744 430	62 908 025	1 413 062	0	33 538 505	(2 179 325)	11 540 884	(3 290 715)	185 837 934
3	Итого доходов	66 163 068	15 744 430	62 908 025	1 413 062	3 071 467	33 538 505	25 556 362	11 540 884	(3 290 715)	216 645 088

Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Россия	227 867 614	66 278 093	205 166 880	6 994 765	4 339 148	87 697 458	88 417 175	39 270 727	(16 397 441)	709 634 419
2	Итого доходы	227 867 614	66 278 093	205 166 880	6 994 765	4 339 148	87 697 458	88 417 175	39 270 727	(16 397 441)	709 634 419

Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Россия	190 556 185	44 601 031	174 076 431	4 327 208	7 211 885	101 422 546	101 199 521	31 602 655	(10 372 987)	644 624 475
2	Итого доходы	190 556 185	44 601 031	174 076 431	4 327 208	7 211 885	101 422 546	101 199 521	31 602 655	(10 372 987)	644 624 475

Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Россия	81 265 791	26 297 026	70 325 764	2 462 433	553 692	26 878 548	31 553 122	15 946 085	(7 784 891)	247 497 570
2	Итого доходы	81 265 791	26 297 026	70 325 764	2 462 433	553 692	26 878 548	31 553 122	15 946 085	(7 784 891)	247 497 570



Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.									
		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
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Россия	66 163 068	15 744 430	62 908 025	1 413 062	3 071 467	33 538 505	25 556 362	11 540 884	(3 290 715)	216 645 088
2	Итого доходы	66 163 068	15 744 430	62 908 025	1 413 062	3 071 467	33 538 505	25 556 362	11 540 884	(3 290 715)	216 645 088

Примечание 55. Производные инструменты и учет хеджирования

Балансовая стоимость производных инструментов

Таблица 55.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 30 сентября 2026 г.		На 31 декабря 2025 г.	
		актив	обязательство	актив	обязательство
1	2	3	4	5	6
1	Производные инструменты, базисным (базовым) активом которых является иностранная валюта, в том числе:	1 184 832	(1 119 900)	529 498	(475 280)
2	форвардные договоры	1 184 832	(1 119 900)	529 498	(475 280)
3	Производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	8 354 013	(4 278 665)	6 818 199	(4 723 493)
4	своп-договоры	8 354 013	(4 278 665)	6 818 199	(4 723 493)
5	Итого	9 538 845	(5 398 565)	7 347 697	(5 198 773)

Примечание 58. Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами
на 30 сентября 2026 г.

Таблица 58.1

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Денежные средства	45 712 717	0	45 712 717
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	8 511 955	0	8 511 955
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 511 955	0	8 511 955
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	7 241 908	0	7 241 908
5	долговые инструменты	7 241 908	0	7 241 908
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	104 125 838	0	104 125 838
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	100 277 639	0	100 277 639
8	дебиторская задолженность	3 848 199	0	3 848 199
9	Инвестиции в дочерние организации	569 625 114	0	569 625 114
10	Прочие активы	9 275	0	9 275
11	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	1 980 430	0	1 980 430
12	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 980 430	0	1 980 430
13	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	1 524 934	0	1 524 934
14	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	29 019	0	29 019
15	кредиторская задолженность	1 495 915	0	1 495 915
16	Прочие обязательства	0	1 098 440	1 098 440

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
17	Текстовое пояснение	Российская Федерация является акционером Общества, владеющим контрольным пакетом обыкновенных акций Общества. Российская Федерация через федеральные органы исполнительной власти, государственные агентства и прочие организации напрямую и косвенно контролирует или оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. В ходе своей обычной деятельности Общество осуществляет операции с организациями, контролируемые государством. Операции с данными организациями представлены как операции со связанными сторонами. Эти операции включают вложения в ценные бумаги, выдачу займов и получение кредитов, комиссии за услуги агентов и депозитариев, расчетно-кассовое обслуживание, операции РЕПО, выпуск гарантий, размещение средств в депозиты и учет уплаты плавающих маржевых сумм, выплату вознаграждения ключевому управленческому персоналу. В соответствии со стандартом МСФО (IAS) 24 Общество применяет исключение, позволяющее не раскрывать операции и остатки по операциям в отношении государственных органов, которые осуществляют контроль, совместный контроль или имеют значительное влияние на деятельность Общества, а также в отношении прочих государственных компаний и организаций, связанных с государством, а именно: операции с контролирующими акционерами Общества, организациями под общим контролем контролирующих акционеров Общества, а также с прочими связанными сторонами (прочими организациями под контролем государства). Операции с государственными учреждениями и компаниями, связанными с государством, осуществлялись на рыночных условиях, за исключением привлеченных займов, обеспеченных залогом; кредитов, полученных на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды, предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, долговых ценных бумаг дочерней кредитной организации, а также займов, предоставленных на цели реализации проектов жилищного строительства в рамках социальных программ по ставкам ниже рыночных. Сумма гарантий, выданных связанным сторонам, на 30 сентября 2026 года составляет 2 606 089 008 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 2 322 256 234 тыс. руб.). Оценочные обязательства Общества по будущим операциям со связанными сторонами по состоянию на 30 сентября 2026 года составляют 699 917 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 699 917 тыс. руб.).		

Остатки по операциям со связанными сторонами
на 31 декабря 2025 г.

Таблица 58.1

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Денежные средства	12 724 064	0	12 724 064
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	6 816 271	0	6 816 271
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6 816 271	0	6 816 271
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	947 382	0	947 382

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
5	долговые инструменты	947 382	0	947 382
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	275 573 693	0	275 573 693
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	273 418 243	0	273 418 243
8	дебиторская задолженность	2 155 450	0	2 155 450
9	Инвестиции в дочерние организации	402 781 848	0	402 781 848
10	Прочие активы	17 660	0	17 660
11	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	1 540 549	0	1 540 549
12	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 540 549	0	1 540 549
13	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	304 405	0	304 405
14	кредиторская задолженность	304 405	0	304 405
15	Прочие обязательства	0	1 259 196	1 259 196

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за период с 1 января по 30 сентября 2026 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	91 623 492	0	91 623 492
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	45 873 067	0	45 873 067
3	процентные доходы	26 593 659	0	26 593 659
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях	18 817 525	0	18 817 525
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(44 003)	0	(44 003)
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	12 054	0	12 054
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	376 165	0	376 165
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(4 975)	0	(4 975)



Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
9	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	0	40
10	Расходы на персонал	0	(1 351 214)	(1 351 214)
11	Прямые операционные расходы	862	0	862
12	Процентные расходы	(109 569)	0	(109 569)
13	Общие и административные расходы	(1 524 695)	0	(1 524 695)
14	Прочие доходы	12 736 613	0	12 736 613
15	Прочие расходы	(1 068 403)	0	(1 068 403)

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за период с 1 января по 30 сентября 2025 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	33 152 853	0	33 152 853
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(798 970)	0	(798 970)
3	процентные доходы	23 500 327	0	23 500 327
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях	9 429 915	0	9 429 915
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(27 987)	0	(27 987)
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	39 944	0	39 944
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	1 004 318	0	1 004 318
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	5 306	0	5 306
9	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	0	40
10	Расходы на персонал	0	(525 738)	(525 738)
11	Прямые операционные расходы	134	0	134
12	Процентные расходы	(17 953)	0	(17 953)
13	Общие и административные расходы	(1 341 431)	0	(1 341 431)
14	Прочие доходы	10 350 881	0	10 350 881
15	Прочие расходы	(163 560)	0	(163 560)

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	14 835 062	0	14 835 062
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	186 290	0	186 290
3	процентные доходы	7 174 399	0	7 174 399
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях	7 266 723	0	7 266 723
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	11 602	0	11 602
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	204 633	0	204 633
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(8 585)	0	(8 585)
8	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	15	0	15
9	Расходы на персонал	0	(713 631)	(713 631)
10	Прямые операционные расходы	862	0	862
11	Процентные расходы	(84 633)	0	(84 633)
12	Общие и административные расходы	(470 585)	0	(470 585)
13	Прочие доходы	4 455 363	0	4 455 363
14	Прочие расходы	(398 317)	0	(398 317)

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	11 797 278	0	11 797 278
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(525 718)	0	(525 718)
3	процентные доходы	7 680 221	0	7 680 221
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях	4 167 190	0	4 167 190

Номер показателя	Наименование показателя	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Итого
1	2	3	4	5
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(20 235)	0	(20 235)
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	39 944	0	39 944
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	453 805	0	453 805
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	2 071	0	2 071
9	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	5	0	5
10	Расходы на персонал	0	(180 306)	(180 306)
11	Процентные расходы	(17 953)	0	(17 953)
12	Общие и административные расходы	(322 050)	0	(322 050)
13	Прочие доходы	3 861 946	0	3 861 946
14	Прочие расходы	184 051	0	184 051

Информация о расходах на вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Таблица 58.3

Номер показателя	Наименование показателя	За период с 1 января по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 января по 30 сентября 2025 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2026 г.	За период с 1 июля по 30 сентября 2025 г.
1	2	3	4	5	6
1	Краткосрочные вознаграждения работникам	1 251 564	525 738	680 415	180 306
2	Прочие долгосрочные вознаграждения работникам	99 650	0	33 216	0
3	Итого	1 351 214	525 738	713 631	180 306
4	Текстовое пояснение	Общий размер вознаграждения ключевого управленческого персонала включает заработную плату (включая отчисления на страховые взносы), переменное вознаграждение, поощрение по программе долгосрочной мотивации и иные компенсации. К ключевому управленческому персоналу Общества относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ, численный состав которого изменился в сторону увеличения в рамках получения статуса публичной компании в 2025 году.			



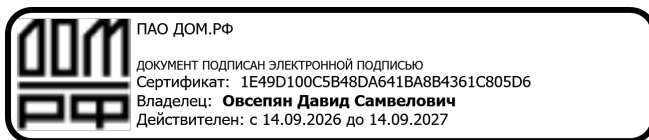
Примечание 59. События после окончания отчетного периода

События после окончания отчетного периода

Таблица 59.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности	По состоянию на дату утверждения и подписания настоящей обобщенной промежуточной сокращенной БФО не произошло никаких событий, требующих раскрытия в обобщенной промежуточной сокращенной БФО.

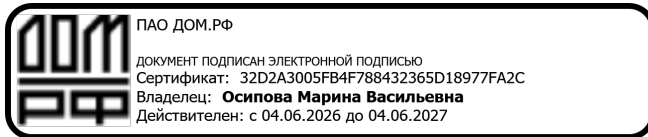
Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель финансового
директора
(должность руководителя)



(подпись)

Осипова Марина Васильевна
(фамилия, имя, отчество)

«28» октября 2026 г.