



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

Обобщенная промежуточная  
консолидированная финансовая отчетность  
с заключением по результатам обзорной проверки

31 марта 2026 года

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

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной финансовой информации	3
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках	5
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств	9
Избранные пояснительные примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	
1. Общая информация	10
2. Основа подготовки отчетности	10
3. Изменения в учетной политике	12
4. Процентные доходы и расходы	13
5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы	13
6. Комиссионные доходы и расходы	15
7. Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	15
8. Доходы и расходы по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	15
9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами	16
10. Административно-хозяйственные расходы	17
11. Налог на прибыль	17
12. Денежные средства и их эквиваленты	17
13. Средства в финансовых учреждениях	17
14. Инвестиционные ценные бумаги	18
15. Кредиты клиентам	20
16. Инвестиционная недвижимость	29
17. Прочие активы	30
18. Средства финансовых учреждений	32
19. Средства клиентов	33
20. Облигации выпущенные	33
21. Прочие заемные средства	35
22. Обязательства кредитного характера	35
23. Прочие обязательства	36
24. Капитал	37
25. Договорные и условные обязательства	38
26. Информация по сегментам	41
27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации	46
28. Оценка справедливой стоимости	47
29. Операции со связанными сторонами	55
30. Переклассификации	56
31. События после отчетной даты	56

## **Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой информации**

Наблюдательному совету и акционерам  
ПАО ДОМ.РФ

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ (далее – «Общество») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из обобщенного промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2026 г., обобщенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., и обобщенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., а также избранных пояснительных примечаний (далее – «обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация»), хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) C0872D37C5C8D12491FE90CB030F0346760E932373329DA0C55238F9BF6CBAD4.

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

### **Объем обзорной проверки**

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



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ  
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

## **Вывод**

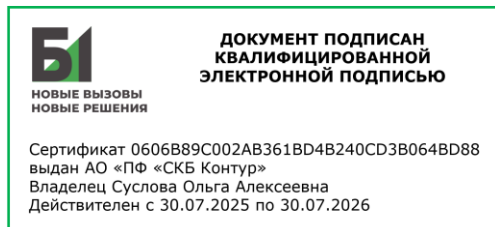
На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая информация, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) C0872D37C5C8D12491FE90CB030F0346760E932373329DA0C55238F9BF6CBAD4, не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, описанными в примечании 2 «Основа подготовки отчетности» к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

## **Важные обстоятельства – принципы учета**

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

## **Прочие сведения**

Мы сформировали немодифицированный вывод в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 г., подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в нашем заключении по результатам обзорной проверки от 28 апреля 2026 г.



Сулова Ольга Алексеевна,  
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»  
на основании доверенности б/н от 19 января 2026 г.,  
руководитель задания, по результатам которого составлено заключение  
(ОРНЗ 21906109708)

28 апреля 2026 г.

## **Сведения об аудиторе**

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

## **Сведения об организации**

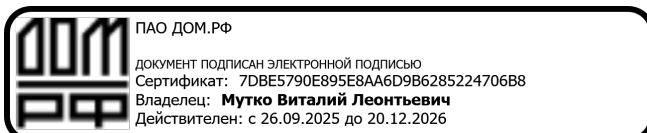
Наименование: ПАО ДОМ.РФ  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 30 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027700262270.  
Местонахождение: 125009, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках

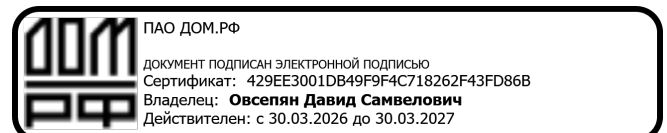
(в миллионах российских рублей)

		<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
<i>Прим.</i>		<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
	Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	204 150	191 111
	Прочие процентные доходы	19 620	17 921
	Процентные расходы	(173 231)	(173 586)
	Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(1 937)	(1 358)
	<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>48 602</b>	<b>34 088</b>
4	Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(9 343)	(6 737)
	<b>Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам</b>	<b>39 259</b>	<b>27 351</b>
	Вознаграждение за выполнение функций агента РФ	2 582	2 280
9	Расходы за вычетом доходов, связанные с выполнением функций агента РФ	(856)	(351)
	Доходы за вычетом расходов от операций с инвестиционной недвижимостью	2 971	1 311
16	Комиссионные доходы	3 905	2 698
6	Комиссионные расходы	(236)	(339)
	Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов	197	215
7	Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 243	(2 236)
8	(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки	(1 756)	2 061
5	Создание прочих резервов	(125)	(276)
5	Прочие доходы за вычетом прочих расходов	171	(1 732)
	<b>Непроцентные доходы</b>	<b>8 096</b>	<b>3 631</b>
	Доходы, полученные от прочих видов деятельности	8 175	4 841
	Расходы по прочим видам деятельности	(6 931)	(4 482)
	<b>Доходы за вычетом расходов по прочим видам деятельности</b>	<b>1 244</b>	<b>359</b>
	<b>Операционные доходы</b>	<b>48 599</b>	<b>31 341</b>
	Административно-хозяйственные расходы	(11 890)	(9 559)
10	Амортизация	(1 193)	(1 092)
	<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>35 516</b>	<b>20 690</b>
	Расход по налогу на прибыль	(6 988)	(5 062)
11	<b>Чистая прибыль</b>	<b>28 528</b>	<b>15 628</b>
	Чистая прибыль, приходящаяся на:		
	Акционеров ПАО ДОМ.РФ	28 498	15 625
	Неконтрольные доли участия	30	3
	Базовая и разводненная прибыль на акцию (в российских рублях на одну акцию)	158,59	96,60

Обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску 28 апреля 2026 года.



Мутко В.Л.  
Генеральный директор



Овсепян Д.С.  
Заместитель генерального директора –  
финансовый директор



## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе

(в миллионах российских рублей)

	<i>За три месяца, закончившихся</i>	
	<i>31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>28 528</b>	<b>15 628</b>
Нереализованные доходы/(убытки) по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	2 046	(2 391)
Реализованные (доходы)/убытки по операциям с долговыми инвестиционными ценными бумагами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за вычетом налогов	(172)	46
<b>Итого прочий совокупный доход/(убыток), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, за вычетом налогов</b>	<b>1 874</b>	<b>(2 345)</b>
<b>Общий совокупный доход</b>	<b>30 402</b>	<b>13 283</b>
Общий совокупный доход, приходящийся на:		
Акционеров ПАО ДОМ.РФ	30 372	13 280
Неконтрольные доли участия	30	3

**Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении**

(в миллионах российских рублей)

		<b>31 марта 2026 года</b>	<b>31 декабря 2025 года</b>
	<b>Прим.</b>	<b>(не аудировано)</b>	
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	12	546 809	246 366
Средства в финансовых учреждениях	13	20 958	13 239
Инвестиционные ценные бумаги	14	603 564	605 829
- в том числе заложенные по договорам «репо»		<i>328 083</i>	<i>122 744</i>
Кредиты клиентам	15	5 238 055	5 318 266
Инвестиции в ассоциированные компании		35	35
Инвестиционная недвижимость	16	137 121	132 558
Основные средства и нематериальные активы		27 877	25 454
Требования по текущему налогу на прибыль		175	30
Отложенные налоговые активы		4 730	7 010
Прочие активы	17	77 168	74 849
<b>Итого активы</b>		<b>6 656 492</b>	<b>6 423 636</b>
<b>Обязательства</b>			
Средства финансовых учреждений	18	708 683	511 467
Средства клиентов	19	3 037 397	2 964 680
Облигации выпущенные	20	2 287 845	2 361 064
Прочие заемные средства	21	44 992	47 083
Обязательства кредитного характера	22	22 114	20 753
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 347	1 839
Отложенные налоговые обязательства		3 393	3 184
Прочие обязательства	23	49 798	43 549
<b>Итого обязательства</b>		<b>6 155 569</b>	<b>5 953 619</b>
<b>Собственные средства</b>			
Акционерный капитал		252 114	252 114
Эмиссионный доход		5 838	5 838
Собственные выкупленные акции		(4 465)	(4 922)
Прочие фонды	24	5 608	3 958
Нераспределенная прибыль		241 446	212 677
<b>Итого собственные средства, принадлежащие акционерам ПАО ДОМ.РФ</b>		<b>500 541</b>	<b>469 665</b>
Неконтрольные доли участия		382	352
<b>Итого собственные средства</b>		<b>500 923</b>	<b>470 017</b>
<b>Итого обязательства и собственные средства</b>		<b>6 656 492</b>	<b>6 423 636</b>



## Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств

(в миллионах российских рублей)

						<i>Итого собственные средства, принадлежащие акционеру ПАО ДОМ.РФ</i>	<i>Неконтрольные доли участия</i>	<i>Итого собственные средства</i>
<i>Прим.</i>	<i>Акционерный капитал</i>	<i>Эмиссион- ный доход</i>	<i>Собственные выкупленные акции</i>	<i>Прочие фонды</i>	<i>Нераспределенная прибыль</i>			
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2025 года</b>	<b>226 766</b>	-	-	<b>3 036</b>	<b>149 641</b>	<b>379 443</b>	<b>226</b>	<b>379 669</b>
Чистая прибыль	-	-	-	-	15 625	15 625	3	15 628
Прочий совокупный убыток	-	-	-	(2 345)	-	(2 345)	-	(2 345)
<b>Общий совокупный доход/(убыток)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 345)</b>	<b>15 625</b>	<b>13 280</b>	<b>3</b>	<b>13 283</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 марта 2025 года (не аудировано)</b>	<b>226 766</b>	-	-	<b>691</b>	<b>165 266</b>	<b>392 723</b>	<b>229</b>	<b>392 952</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2026 года</b>	<b>252 114</b>	<b>5 838</b>	<b>(4 922)</b>	<b>3 958</b>	<b>212 677</b>	<b>469 665</b>	<b>352</b>	<b>470 017</b>
Чистая прибыль	-	-	-	-	28 498	28 498	30	28 528
Прочий совокупный доход	-	-	-	1 874	-	1 874	-	1 874
<b>Общий совокупный доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 874</b>	<b>28 498</b>	<b>30 372</b>	<b>30</b>	<b>30 402</b>
Прочее	-	-	457	(224)	271	504	-	504
<b>Остаток по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>252 114</b>	<b>5 838</b>	<b>(4 465)</b>	<b>5 608</b>	<b>241 446</b>	<b>500 541</b>	<b>382</b>	<b>500 923</b>

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

## 1. Общая информация

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

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

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

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

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

Ниже представлена информация о кредитных рейтингах ДОМ.РФ:

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

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

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) численность работников Группы составила 10 253 человека (31 декабря 2025 года: 9 141 человек).

20 ноября 2025 года произошли изменения в составе акционеров в связи с первичным публичным размещением дополнительных обыкновенных акций ПАО ДОМ.РФ. По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года 89,9% обыкновенных акций находятся в собственности Российской Федерации, 10,1% обыкновенных акций находятся в собственности у иных акционеров.

## 2. Основа подготовки отчетности

Настоящая обобщенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года, составлена на основе непроаудированной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» по состоянию на 31 марта 2026 года, путем копирования из нее без каких-либо изменений (но с учетом правок и изъятий, предусмотренных Постановлениями, указанными ниже):

- ▶ промежуточного консолидированного отчета о прибылях и убытках за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2026 года;

## 2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

- ▶ промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года;
- ▶ промежуточного консолидированного отчета об изменениях в составе собственных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года.

Примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года, содержат информацию, позволяющую пользователям обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности получить представление о характере деятельности Группы, без раскрытия информации согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.09.2023 № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и также предусмотренной «Перечнем информации, которую эмитенты ценных бумаг вправе не раскрывать и (или) не предоставлять, а также лиц, информация о которых может не раскрываться и (или) не предоставляться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями федерального закона «Об акционерных обществах» и федерального закона «О рынке ценных бумаг» и «Перечнем инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченном составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее совместно – Постановления), а именно, исключена следующая информация:

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

## 2. Основа подготовки отчетности (продолжение)

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

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

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

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

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

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

## 3. Изменения в учетной политике

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

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

#### 4. Процентные доходы и расходы

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
<b>Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>		
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, не секьюритизированные	107 961	94 795
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости, секьюритизированные	66 925	53 875
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	24 266	17 213
Денежные средства и их эквиваленты	4 168	24 751
Процентные доходы, связанные с деятельностью агента РФ	502	444
Средства в финансовых учреждениях	177	9
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости	151	24
<b>Итого процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке</b>	<b>204 150</b>	<b>191 111</b>
<b>Прочие процентные доходы</b>		
Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	19 393	17 122
Прочие доходы	227	799
<b>Итого прочие процентные доходы</b>	<b>19 620</b>	<b>17 921</b>
<b>Итого процентные доходы</b>	<b>223 770</b>	<b>209 032</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Средства клиентов	(73 186)	(90 736)
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные Компанией Группы	(59 657)	(48 723)
Средства финансовых учреждений	(20 190)	(14 422)
Прочие неипотечные облигации	(18 805)	(18 105)
Прочие заемные средства	(1 329)	(1 536)
Субординированные облигации	(64)	(64)
<b>Итого процентные расходы</b>	<b>(173 231)</b>	<b>(173 586)</b>
Расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов	(1 937)	(1 358)
<b>Итого процентные расходы, включая расходы, непосредственно связанные со страхованием вкладов</b>	<b>(175 168)</b>	<b>(174 944)</b>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>48 602</b>	<b>34 088</b>

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

Процентные доходы по секьюритизированным кредитам клиентам, оцениваемым по амортизированной стоимости, скорректированы на сопутствующие сделкам секьюритизации расходы на обслуживание соответствующих кредитов для лучшего представления эффективной доходности сделок секьюритизации в сумме 1 516 млн рублей за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года 1 532 млн рублей). Сравнительные данные процентных доходов по секьюритизированным кредитам клиентам, оцениваемым по амортизированной стоимости, изменены в целях сопоставимости.

Чистый процентный доход по сделкам секьюритизации без учета выкупленных на баланс Группы облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных Компанией Группы, за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года, составляет 4 731 млн рублей (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года 2 157 млн рублей).

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

#### 5. Резервы под кредитные убытки и прочие резервы

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

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

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

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

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2026 года	2025 года
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	14	55	(43)
Денежные средства и их эквиваленты		(11)	383
Средства в финансовых учреждениях	13	(35)	78
Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости		(68)	-
<b>Кредиты клиентам</b>			
Прочие кредиты и займы юридическим лицам	15	(67)	814
Прочие кредиты физическим лицам	15	(111)	(122)
Ипотечное жилищное кредитование физических лиц	15	(1 372)	(790)
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	15	(7 734)	(7 057)
<b>Итого создание резервов под кредитные убытки по кредитам клиентам</b>		<b>(9 284)</b>	<b>(7 155)</b>
<b>Итого создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам</b>		<b>(9 343)</b>	<b>(6 737)</b>

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

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2026 года	2025 года
Обязательства кредитного характера	22	(1 361)	2 112
Прочие финансовые активы	17	(395)	(51)
<b>Итого (создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки</b>		<b>(1 756)</b>	<b>2 061</b>

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

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)	
		2026 года	2025 года
Прочие нефинансовые активы	17	(119)	78
Прочие оценочные обязательства		(6)	(354)
<b>Итого создание прочих резервов</b>		<b>(125)</b>	<b>(276)</b>



## 6. Комиссионные доходы и расходы

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
<b>Комиссионные доходы</b>		
По выданным гарантиям	1 561	1 129
По операционному сопровождению кредитных операций	899	492
По банковскому сопровождению	521	382
По агентским и аналогичным договорам	520	395
По расчетным операциям и переводам	276	208
По дистанционному банковскому обслуживанию	71	20
Прочие комиссионные доходы	57	72
<b>Итого комиссионные доходы</b>	<b>3 905</b>	<b>2 698</b>
<b>Комиссионные расходы</b>		
По брокерским и аналогичным договорам	(85)	(165)
По переводам денежных средств	(65)	(137)
По полученным гарантиям и поручительствам	(25)	(10)
Прочие комиссионные расходы	(61)	(27)
<b>Итого комиссионные расходы</b>	<b>(236)</b>	<b>(339)</b>
<b>Чистые комиссионные доходы</b>	<b>3 669</b>	<b>2 359</b>

## 7. Доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Результат от досрочного погашения средств клиентов	197	187
Результат от досрочного погашения кредитов и займов на финансирование жилищного строительства и арендного жилья	12	41
Прочее	(12)	(13)
<b>Итого доходы за вычетом расходов от досрочного погашения финансовых инструментов</b>	<b>197</b>	<b>215</b>

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
<b>Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>		
Финансирование жилищного строительства и арендного жилья	1 419	(3 378)
Прочие кредиты клиентам	(768)	(307)
<b>Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>651</b>	<b>(3 685)</b>
<b>Доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам</b>		
Форварды	(53)	740
Фьючерсы	163	1 352
Опционы	(22)	(165)
Свопы	863	138
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	(359)	(616)
<b>Итого доходы за вычетом расходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам</b>	<b>592</b>	<b>1 449</b>
<b>Итого доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>1 243</b>	<b>(2 236)</b>

## 9. Выручка по договорам с покупателями/клиентами

Выручка по договорам с покупателями/клиентами главным образом представлена вознаграждением за выполнение функций агента РФ и доходами, полученными от прочих видов деятельности.

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Выручка от продажи участков и объектов недвижимости	1 262	1 941
Выручка за право заключения договора комплексного развития территории	567	44
Выручка за заключение и сопровождение договоров аренды	501	278
Вознаграждение в форме долей в строящемся объекте	252	17
<b>Итого вознаграждение за выполнение функций агента РФ</b>	<b>2 582</b>	<b>2 280</b>

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

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Реализация инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	6 323	4 417
Прочие доходы	1 852	424
<b>Итого доходы, полученные от прочих видов деятельности</b>	<b>8 175</b>	<b>4 841</b>
Себестоимость продаж инженерно-технического оборудования и сопутствующих услуг	(5 630)	(4 145)
Прочие расходы	(1 301)	(337)
<b>Итого расходы по прочим видам деятельности</b>	<b>(6 931)</b>	<b>(4 482)</b>
<b>Итого доходы за вычетом расходов по прочим видам деятельности</b>	<b>1 244</b>	<b>359</b>

За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года, прочие доходы и расходы представлены главным образом доходами и расходами, связанными с реализацией квартир ЖК 1, которые осуществляет компания Группы, в размере 1 089 млн рублей и 943 млн рублей соответственно (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано): 87 млн рублей и 118 млн рублей соответственно).

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

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>
Начисленная дебиторская задолженность (в составе прочих активов)	12 441	10 168
Активы по договорам (в составе прочих активов)	11 528	8 478
Прочее	(3 496)	(1 516)

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) ожидаемая выручка по действующим договорам, по которым не исполнены обязанности на конец отчетного периода, составляет 95 750 млн рублей (31 декабря 2025 года: 84 161 млн рублей).

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



## 10. Административно-хозяйственные расходы

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Вознаграждение сотрудников	(7 536)	(5 841)
Социальные взносы	(2 043)	(1 695)
Расходы на рекламу и маркетинг	(853)	(843)
Коммуникационные и информационные услуги	(537)	(383)
Аренда и содержание помещений	(361)	(205)
Профессиональные услуги	(200)	(224)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(147)	(162)
Прочие	(213)	(206)
<b>Итого административно-хозяйственные расходы</b>	<b>(11 890)</b>	<b>(9 559)</b>

## 11. Налог на прибыль

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта (не аудировано)</i>	
	<i>2026 года</i>	<i>2025 года</i>
Расход по текущему налогу на прибыль	(6 754)	(4 716)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(234)	(346)
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(6 988)</b>	<b>(5 062)</b>

## 12. Денежные средства и их эквиваленты

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
	Денежные средства на текущих счетах и корреспондентских счетах	430 123
Депозиты со сроком погашения до трех месяцев	83 557	93 226
Обратное «репо» со сроком погашения до трех месяцев	26 128	50 311
Касса	5 279	4 354
Средства в клиринговых и брокерских организациях	1 903	2 426
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>546 990</b>	<b>246 536</b>
Резерв под кредитные убытки	(181)	(170)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>546 809</b>	<b>246 366</b>

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) в рамках сделок обратного «репо» в залог получены ценные бумаги справедливой стоимостью 33 276 млн рублей (31 декабря 2025 года: 36 322 млн рублей) и клиринговые сертификаты участия (далее – «КСУ») номинальной стоимостью 48 млн рублей (31 декабря 2025 года: 17 382 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) КСУ в сумме 1 798 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2025 года: 6 740 млн рублей) (примечание 18).

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

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

## 13. Средства в финансовых учреждениях

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
	Обязательные резервы на счетах в Банке России	15 833
Срочные межбанковские кредиты со сроком более трех месяцев	10 152	5 114
Прочие средства в финансовых учреждениях	31	31
<b>Итого средства в финансовых учреждениях до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>26 016</b>	<b>18 382</b>
Резерв под кредитные убытки	(5 058)	(5 143)
<b>Итого средства в финансовых учреждениях за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>20 958</b>	<b>13 239</b>

### 13. Средства в финансовых учреждениях (продолжение)

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) средства в нескольких финансовых учреждениях валовой стоимостью 5 021 млн рублей (31 декабря 2025 года: 5 141 млн рублей) отнесены к третьей стадии обесценения. Данные активы были признаны ранее и будут списаны за счет резерва по мере завершения процедуры банкротств данных финансовых учреждений.

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

	Стадия 1	Стадия 3	За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано)
			Итого
<b>На 1 января</b>	<b>2</b>	<b>5 141</b>	<b>5 143</b>
Создание резервов	35	-	35
Списания	-	(120)	(120)
<b>На 31 марта</b>	<b>37</b>	<b>5 021</b>	<b>5 058</b>

	Стадия 1	Стадия 3	За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано)
			Итого
<b>На 1 января</b>	<b>82</b>	<b>5 141</b>	<b>5 223</b>
Восстановление резервов	(78)	-	(78)
<b>На 31 марта</b>	<b>4</b>	<b>5 141</b>	<b>5 145</b>

### 14. Инвестиционные ценные бумаги

	31 марта 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
<b>Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>		
Паи	1 466	6
Акции	736	736
<b>Итого ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>2 202</b>	<b>742</b>
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Облигации российских компаний	10 318	1 762
Цифровые финансовые активы	-	399
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(70)	(2)
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>10 248</b>	<b>2 159</b>
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>		
Облигации федерального займа	189 035	397 861
Облигации российских компаний	60 427	66 752
Облигации российских банков	13 569	15 571
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	<b>263 031</b>	<b>480 184</b>
<b>Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»</b>		
Облигации федерального займа	327 718	122 603
Облигации российских компаний	365	141
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо»</b>	<b>328 083</b>	<b>122 744</b>
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>603 564</b>	<b>605 829</b>



#### 14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

Инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, заложенные по договорам «репо», являются обеспечением по договорам «репо» с финансовыми организациями (примечание 18).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) номинальная стоимость КСУ, полученных Группой в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, стоимостью 111 914 млн рублей (31 декабря 2025 года: 28 360 млн рублей), составила 98 171 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) КСУ в сумме 98 171 млн рублей являются обеспечением по сделкам прямого «репо» (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 18).

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

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>744</b>	<b>744</b>
Новые созданные или приобретенные активы	3	3
Погашения	(9)	(9)
Восстановление резервов	(49)	(49)
<b>На 31 марта</b>	<b>689</b>	<b>689</b>

	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано)</i>	
	<i>Стадия 1</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>650</b>	<b>650</b>
Создание резервов	43	43
<b>На 31 марта</b>	<b>693</b>	<b>693</b>

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

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

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

#### 14. Инвестиционные ценные бумаги (продолжение)

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

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>			<i>Итого</i>
	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	
<b>Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)</b>				
A-AAA	516 753	13 569	60 792	591 114
BBB	-	-	10 248	10 248
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>516 753</b>	<b>13 569</b>	<b>71 040</b>	<b>601 362</b>

	<i>31 декабря 2025 года</i>				<i>Итого</i>
	<i>Облигации федерального займа</i>	<i>Облигации российских банков</i>	<i>Цифровые финансовые активы</i>	<i>Облигации российских компаний</i>	
<b>Внешний рейтинг (Эксперт РА, АКРА)</b>					
A-AAA	520 464	15 571	-	66 893	602 928
BBB	-	-	397	1 762	2 159
<b>Итого инвестиционные ценные бумаги</b>	<b>520 464</b>	<b>15 571</b>	<b>397</b>	<b>68 655</b>	<b>605 087</b>

#### 15. Кредиты клиентам

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости	4 708 126	4 796 298
Кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	529 929	521 968
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>5 238 055</b>	<b>5 318 266</b>



## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

### Кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости

В таблице ниже представлена расшифровка кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
<b>Несекьюритизированные закладные</b>	<b>743 418</b>	<b>(18 861)</b>	<b>724 557</b>	<b>2,5%</b>
Компания Группы	1 884 067	(7 071)	1 876 996	0,4%
Прочие ипотечные агенты	1 368	(14)	1 354	1,0%
<b>Итого секьюритизированные закладные и прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными</b>	<b>1 885 435</b>	<b>(7 085)</b>	<b>1 878 350</b>	<b>0,4%</b>
	<b>2 628 853</b>	<b>(25 946)</b>	<b>2 602 907</b>	<b>1,0%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
Выпущенные ипотечными агентами, не обремененные залогом	28	-	28	0,0%
	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>0,0%</b>
<b>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>				
Проектное финансирование жилищного строительства	1 441 748	(50 182)	1 391 566	3,5%
Займы на финансирование арендного жилья и апарт-отелей	7 942	(16)	7 926	0,2%
	<b>1 449 690</b>	<b>(50 198)</b>	<b>1 399 492</b>	<b>3,5%</b>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
Коммерческое кредитование	595 358	(28 328)	567 030	4,8%
Инфраструктурные займы	112 637	(1 562)	111 075	1,4%
Финансирование лизинга	12 604	(48)	12 556	0,4%
Прочие займы	2 530	(4)	2 526	0,2%
	<b>723 129</b>	<b>(29 942)</b>	<b>693 187</b>	<b>4,1%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
Потребительские кредиты и прочее	14 603	(2 091)	12 512	14,3%
	<b>14 603</b>	<b>(2 091)</b>	<b>12 512</b>	<b>14,3%</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>4 816 303</b>	<b>(108 177)</b>	<b>4 708 126</b>	<b>2,2%</b>

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



## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

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

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





## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки кредитов клиентам по стадиям обесценения три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано):

	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>	
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>4 118</b>	<b>5 138</b>	<b>9 483</b>	<b>18 739</b>	
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	1 087	(1 044)	(43)	-	
Перевод в стадию 2	(151)	263	(112)	-	
Перевод в стадию 3	(6)	(696)	702	-	
Новые созданные или приобретенные активы	164	31	18	213	
Погашения	(41)	(256)	(452)	(749)	
Прочее (восстановление)/создание резервов	(1 610)	2 358	578	1 326	
Амортизация дисконта	-	-	174	174	
Списания	-	-	(73)	(73)	
<b>На 31 марта</b>	<b>3 561</b>	<b>5 794</b>	<b>10 275</b>	<b>19 630</b>	
<b>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>5 086</b>	<b>3 801</b>	<b>12 462</b>	<b>21 349</b>	
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	143	(143)	-	-	
Перевод в стадию 2	(914)	914	-	-	
Перевод в стадию 3	(1)	-	1	-	
Новые созданные или приобретенные активы	343	553	126	1 022	
Погашения	(76)	(112)	(8)	(196)	
Прочее (восстановление)/создание резервов	(33)	2 751	3 513	6 231	
Амортизация дисконта	-	-	267	267	
<b>На 31 марта</b>	<b>4 548</b>	<b>7 764</b>	<b>16 361</b>	<b>28 673</b>	
	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>				
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>ПСКО</i>	
	<i>Итого</i>				
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>					
<b>На 1 января</b>	<b>5 135</b>	<b>9 719</b>	<b>10 340</b>	<b>(23)</b>	<b>25 171</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	444	(444)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(3)	3	-	-	-
Перевод в стадию 3	(20)	-	20	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	495	35	19	-	549
Погашения	(128)	(210)	(18)	-	(356)
Прочее (восстановление)/создание резервов	(415)	(633)	32	9	(1 007)
Амортизация дисконта	-	-	47	-	47
Списания	-	-	(14)	-	(14)
<b>На 31 марта</b>	<b>5 508</b>	<b>8 470</b>	<b>10 426</b>	<b>(14)</b>	<b>24 390</b>
<b>На 1 января</b>	<b>513</b>	<b>70</b>	<b>1 282</b>	<b>48</b>	<b>1 913</b>
Изменения по отношению к 1 января:					
Перевод в стадию 1	3	(3)	-	-	-
Перевод в стадию 2	(6)	15	(9)	-	-
Перевод в стадию 3	(14)	(48)	62	-	-
Новые созданные или приобретенные активы	55	1	-	-	56
Погашения	(14)	-	(6)	-	(20)
Прочее восстановление резервов	(27)	48	65	-	86
<b>На 31 марта</b>	<b>510</b>	<b>83</b>	<b>1 394</b>	<b>48</b>	<b>2 035</b>
<b>Итого на 31 марта</b>	<b>14 127</b>	<b>22 111</b>	<b>38 456</b>	<b>34</b>	<b>74 728</b>

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

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) общий объем кредитных средств, выданных Группой на финансирование инфраструктурных проектов, одобренных в установленном порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 года № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации», а также в рамках программ льготного лизинга коммунальной, дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники, составил 156 892 млн рублей (31 декабря 2025 года: 148 587 млн рублей).

## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано), Группа обновила вес надбавки на период экономического спада в оценке ожидаемых потерь. Вес надбавки был снижен, что было обусловлено благоприятными макроэкономическими предпосылками на 2026 год. Указанное изменение привело к уменьшению суммы резервов под ОКУ на 400 млн рублей. Группа не раскрывает величину влияния указанных изменений на будущие периоды в связи с тем, что ее оценка не является практически осуществимой.

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

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) номинальная стоимость основного долга и начисленных процентов по залладным по ипотечным кредитам физических лиц, а также прочим ипотечным активам, обеспеченным залладными, в результате сделок секьюритизации компании Группы до вычета резерва, составила 2 042 078 млн руб. (31 декабря 2025 года: 2 091 531 млн руб.).

За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано), в рамках поддержки ипотечного рынка Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов, а также выкуп/рефинансирование залладных на общую сумму 38 170 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 10 417 млн рублей основного долга (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано): 82 505 млн рублей основного долга, в том числе в рамках сделок секьюритизации компании Группы – 64 668 млн рублей основного долга). За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано), Группа осуществила выдачу ипотечных кредитов под индивидуальное жилищное строительство (далее – «ИЖС») на общую сумму 8 745 млн рублей основного долга (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано): 3 187 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) концентрация кредитов и займов юридическим лицам, выданных Группой десяти крупнейшим независимым заемщикам или группам заемщиков, составила 638 791 млн рублей или 23,6% от совокупного портфеля кредитов и займов юридическим лицам (31 декабря 2025 года: 654 290 млн рублей или 24,1%). Группой был создан резерв под обесценение указанных кредитов и займов в общей сумме 11 802 млн рублей (31 декабря 2025 года: 7 536 млн рублей).

### Анализ кредитного качества кредитов клиентам

В таблицах ниже представлен анализ кредитного качества кредитов клиентам, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано):

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
без просроченных платежей	2 561 408	(8 072)	2 553 336	0,3%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	38 812	(3 991)	34 821	10,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	8 587	(2 122)	6 465	24,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 841	(1 907)	2 934	39,4%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	15 205	(9 854)	5 351	64,8%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>2 628 853</b>	<b>(25 946)</b>	<b>2 602 907</b>	<b>1,0%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
без просроченных платежей	28	-	28	0,0%
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>28</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>0,0%</b>
<b>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>				
без просроченных платежей	1 427 955	(36 981)	1 390 974	2,6%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	921	(172)	749	18,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	938	(34)	904	3,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	131	(65)	66	49,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 745	(12 946)	6 799	65,6%
<b>Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>	<b>1 449 690</b>	<b>(50 198)</b>	<b>1 399 492</b>	<b>3,5%</b>

## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	643 408	(7 554)	635 854	1,2%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	1 008	(141)	867	14,0%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	339	(96)	243	28,3%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	430	(312)	118	72,6%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	5 440	(4 883)	557	89,8%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>	<b>650 625</b>	<b>(12 986)</b>	<b>637 639</b>	<b>2,0%</b>
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>				
без просроченных платежей	62 016	(9 177)	52 839	14,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	4 084	(1 584)	2 500	38,8%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 404	(6 195)	209	96,7%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>	<b>72 504</b>	<b>(16 956)</b>	<b>55 548</b>	<b>23,4%</b>
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	<b>723 129</b>	<b>(29 942)</b>	<b>693 187</b>	<b>4,1%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	12 593	(463)	12 130	3,7%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	269	(74)	195	27,5%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	161	(93)	68	57,8%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	126	(105)	21	83,3%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 454	(1 356)	98	93,3%
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	<b>14 603</b>	<b>(2 091)</b>	<b>12 512</b>	<b>14,3%</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>4 816 303</b>	<b>(108 177)</b>	<b>4 708 126</b>	<b>2,2%</b>

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

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>				
без просроченных платежей	2 646 461	(9 819)	2 636 642	0,4%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	19 269	(2 810)	16 459	14,6%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	7 600	(1 904)	5 696	25,1%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	4 108	(1 624)	2 484	39,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	12 738	(8 546)	4 192	67,1%
<b>Итого ипотечное жилищное кредитование физических лиц</b>	<b>2 690 176</b>	<b>(24 703)</b>	<b>2 665 473</b>	<b>0,9%</b>
<b>Облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>				
без просроченных платежей	31	-	31	0,0%
<b>Итого облигации с ипотечным покрытием, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>0,0%</b>
<b>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>				
без просроченных платежей	1 396 802	(29 204)	1 367 598	2,1%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	125	(52)	73	41,6%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	557	(249)	308	44,7%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	19 146	(12 695)	6 451	66,3%
<b>Итого финансирование жилищного строительства и арендного жилья</b>	<b>1 416 630</b>	<b>(42 200)</b>	<b>1 374 430</b>	<b>3,0%</b>

## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

	<i>Стоимость до вычета резерва</i>	<i>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</i>	<i>Чистая балансовая стоимость</i>	<i>Отношение резерва к стоимости до вычета резерва</i>
<b>Прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	672 151	(6 379)	665 772	0,9%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	771	(95)	676	12,3%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	213	(101)	112	47,4%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	436	(275)	161	63,1%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	5 015	(4 523)	492	90,2%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>	<b>678 586</b>	<b>(11 373)</b>	<b>667 213</b>	<b>1,7%</b>
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>				
без просроченных платежей	88 085	(12 093)	75 992	13,7%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	1	(1)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	6	(6)	-	100,0%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	6 380	(6 175)	205	96,8%
<b>Итого кредиты, по которым оценка ОКУ производится на индивидуальной основе</b>	<b>94 472</b>	<b>(18 275)</b>	<b>76 197</b>	<b>19,3%</b>
<b>Итого прочие кредиты и займы юридическим лицам</b>	<b>773 058</b>	<b>(29 648)</b>	<b>743 410</b>	<b>3,8%</b>
<b>Прочие кредиты физическим лицам</b>				
<b>Кредиты, по которым оценка ОКУ производится на коллективной основе</b>				
без просроченных платежей	13 181	(501)	12 680	3,8%
с задержкой платежа на срок до 30 дней	162	(44)	118	27,2%
с задержкой платежа на срок от 31 до 90 дней	102	(65)	37	63,7%
с задержкой платежа на срок от 91 до 180 дней	133	(111)	22	83,5%
с задержкой платежа на срок свыше 180 дней	1 489	(1 392)	97	93,5%
<b>Итого прочие кредиты физическим лицам</b>	<b>15 067</b>	<b>(2 113)</b>	<b>12 954</b>	<b>14,0%</b>
<b>Итого кредиты клиентам, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	<b>4 894 962</b>	<b>(98 664)</b>	<b>4 796 298</b>	<b>2,0%</b>

### Концентрация закладных

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) внешнее сервисное обслуживание закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, осуществляется: Кредитной организацией 1 – 19% от общего объема закладных, Кредитной организацией 2 – 37%, прочими – 12%, внутреннее обслуживание – 32% (31 декабря 2025 года: Кредитной организацией 1 – 24%, Кредитной организацией 2 – 38%, прочими – 7%, внутреннее обслуживание – 31%). Величина выплачиваемого вознаграждения за сервисное обслуживание зависит от суммы основного долга, количества закладных и от степени достижения ключевых показателей эффективности, установленных договорами с сервисными агентами.

### Ипотечное жилищное кредитование физических лиц, обремененное залогом

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по ипотечным ценным бумагам, которые были выпущены в рамках сделок секьюритизации через компанию Группы и находятся в обращении, составила 1 346 569 млн рублей (31 декабря 2025 года: 1 387 766 млн рублей) (примечание 20). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 6 653 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 382 млн рублей). Также в качестве обеспечения по ипотечным ценным бумагам в рамках сделок секьюритизации компании Группы выступают прочие ипотечные активы, обеспеченные закладными, в сумме 432 611 млн рублей (31 декабря 2025 года: 452 087 млн рублей) по указанным прочим ипотечным активам Группой создан резерв под ожидаемые кредитные убытки в сумме 2 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) стоимость закладных до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, служащих обеспечением по займам полученным, составила 5 076 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 731 млн рублей) (примечание 21). Группой был создан резерв под ожидаемые кредитные убытки по указанным закладным в общей сумме 161 млн рублей (31 декабря 2025 года: 16 млн рублей).

## 15. Кредиты клиентам (продолжение)

### Анализ качества обеспечения залладных

В таблице ниже представлен анализ качества обеспечения залладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залладными, по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано):

Коэффициент К/З (кредит/залог) на дату выдачи/выкупа	Стоимость до вычета резерва	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	в т.ч. залладные с просроченными платежами свыше 90 дней	в т.ч. резерв под ожидаемые кредитные убытки залладных с просроченными платежами свыше 90 дней
до 50%	588 114	(1 729)	1 590	(660)
от 51% до 80%	1 777 779	(18 040)	13 745	(7 695)
свыше 80%	262 960	(6 177)	4 711	(3 406)
<b>Итого</b>	<b>2 628 853</b>	<b>(25 946)</b>	<b>20 046</b>	<b>(11 761)</b>

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

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

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

	31 марта 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
Проектное финансирование жилищного строительства	511 036	505 267
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 657	2 643
Прочие кредиты клиентам	16 236	14 058
<b>Итого кредиты юридическим лицам, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	<b>529 929</b>	<b>521 968</b>

### Анализ качества кредитов клиентам

Ниже представлен анализ качества кредитов клиентам в разрезе годов выдачи по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано):

Кредиты клиентам	Не просроченные	До 30 дней	От 31 до 90 дней	От 91 до 180 дней	Свыше 180 дней	Итого
	2022 и ранее	1 026 101	20 037	3 411	7 055	
2023	949 039	10 048	2 617	7 694	9 235	978 633
2024	1 203 331	6 791	2 030	1 413	4 026	1 217 591
2025	1 674 329	7 991	1 925	1 102	820	1 686 167
2026	371 025	1 116	40	-	-	372 181
<b>Итого кредиты клиентам</b>	<b>5 223 825</b>	<b>45 983</b>	<b>10 023</b>	<b>17 264</b>	<b>49 137</b>	<b>5 346 232</b>

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

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





## 16. Инвестиционная недвижимость (продолжение)

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

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

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Сроком менее 1 года	3 667	3 426
Сроком от 1 года до 2 лет	2 002	1 765
Сроком от 2 лет до 3 лет	1 929	1 697
Сроком от 3 лет до 4 лет	1 904	1 662
Сроком от 4 лет до 5 лет	1 901	1 658
Более 5 лет	19 818	17 119
<b>Итого</b>	<b>31 221</b>	<b>27 327</b>

## 17. Прочие активы

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
<b>Прочие финансовые активы</b>		
Дебиторская задолженность в рамках деятельности агента РФ	8 527	8 800
Производные финансовые активы (примечание 23)	7 404	5 167
Дебиторская задолженность по договорам банковского сопровождения	4 145	4 278
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 770	2 589
Дебиторская задолженность по комиссиям за выданные гарантии и поручительства	3 561	3 242
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	2 664	976
Прочие требования по банковской деятельности	2 296	1 380
Прочая дебиторская задолженность	2 167	2 871
Дебиторская задолженность сервисных агентов	1 431	2 117
Госпошлины	411	353
Дебиторская задолженность по операциям с ценными бумагами	387	431
Прочее	893	782
<b>Итого прочие финансовые активы до вычета резерва под кредитные убытки</b>	<b>37 656</b>	<b>32 986</b>
Резерв под кредитные убытки	(4 389)	(4 087)
<b>Итого прочие финансовые активы за вычетом резерва под кредитные убытки</b>	<b>33 267</b>	<b>28 899</b>
<b>Прочие нефинансовые активы</b>		
Запасы	23 253	26 728
Активы по договорам	11 528	10 021
Прочие авансы выданные	6 007	5 727
Выплаченные компенсации до аукциона в рамках деятельности агента РФ	3 849	4 441
НДС к возмещению	1 041	695
Прочее	185	184
<b>Итого прочие нефинансовые активы до вычета резерва под обесценение</b>	<b>45 863</b>	<b>47 796</b>
Резерв под обесценение	(1 962)	(1 846)
<b>Итого прочие нефинансовые активы за вычетом резерва под обесценение</b>	<b>43 901</b>	<b>45 950</b>
<b>Итого прочие активы</b>	<b>77 168</b>	<b>74 849</b>

## 17. Прочие активы (продолжение)

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

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

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

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

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

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки прочих финансовых активов по стадиям обесценения за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано) и 31 марта 2025 года (не аудировано):

				<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано)</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>830</b>	<b>69</b>	<b>3 188</b>	<b>4 087</b>
Перевод в стадию 3	(144)	(20)	164	-
Создание резервов	40	36	319	395
Списания	-	-	(93)	(93)
<b>На 31 марта</b>	<b>726</b>	<b>85</b>	<b>3 578</b>	<b>4 389</b>

				<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано)</i>
	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>Итого</i>
<b>На 1 января</b>	<b>795</b>	<b>40</b>	<b>2 994</b>	<b>3 829</b>
Перевод в стадию 3	(11)	(25)	36	-
Создание/(восстановление) резервов	61	3	(13)	51
Списания	-	-	(2)	(2)
<b>На 31 марта</b>	<b>845</b>	<b>18</b>	<b>3 015</b>	<b>3 878</b>

## 17. Прочие активы (продолжение)

В таблицах ниже представлен анализ движения резервов под обесценение прочих нефинансовых активов за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано) и 31 марта 2025 года (не аудировано):

	<i>1 января 2026 года</i>	<i>(Восстановление)/ создание</i>	<i>Списания</i>	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	(3)	(1)	210
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности</b>	<b>214</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>210</b>
Прочие авансы выданные	528	101	-	629
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	1 105	18	-	1 123
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности</b>	<b>1 633</b>	<b>119</b>	<b>-</b>	<b>1 752</b>
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов</b>	<b>1 847</b>	<b>116</b>	<b>(1)</b>	<b>1 962</b>

	<i>1 января 2025 года</i>	<i>Создание/ (восстановление)</i>	<i>Списания</i>	<i>31 марта 2025 года (не аудировано)</i>
Авансы, выданные в рамках производства инженерно-технического оборудования	214	25	-	239
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по прочим видам деятельности</b>	<b>214</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>239</b>
Прочие авансы выданные	882	(100)	(135)	647
Активы по договору, возникающие в рамках агентской деятельности	995	22	-	1 017
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов по основным видам деятельности</b>	<b>1 877</b>	<b>(78)</b>	<b>(135)</b>	<b>1 664</b>
<b>Итого резервы под обесценение прочих нефинансовых активов</b>	<b>2 091</b>	<b>(53)</b>	<b>(135)</b>	<b>1 903</b>

## 18. Средства финансовых учреждений

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Сделки прямого «репо»	452 504	200 254
Срочные депозиты прочих финансовых учреждений	176 344	194 257
Срочные кредиты и депозиты банков	78 305	107 664
Корреспондентские счета и депозиты «овернайт» банков	-	8 226
Прочее	1 530	1 066
<b>Итого средства финансовых учреждений</b>	<b>708 683</b>	<b>511 467</b>

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) обязательства по сделкам прямого «репо» были обеспечены:

- ▶ инвестиционными ценными бумагами в сумме 328 083 млн рублей (31 декабря 2025 года: 122 744 млн рублей) (примечание 14);
- ▶ КСУ, полученными в обмен на внесение в соответствующий имущественный пул инвестиционных ценных бумаг, номинальной стоимостью 98 171 млн рублей (31 декабря 2025 года: 22 829 млн рублей) (примечание 14) и КСУ, полученными в рамках сделок обратного «репо», номинальной стоимостью 1 798 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 740 млн рублей) (примечание 12);
- ▶ собственными ценными бумагами Группы, в том числе выпущенными ипотечными агентами и выкупленными на баланс, в сумме 47 744 млн рублей (31 декабря 2025 года: 64 405 млн рублей).



## 19. Средства клиентов

	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2025 года</b>
Срочные депозиты	555 651	530 829
Текущие и расчетные счета	33 926	31 368
Счета эскроу государственных юридических лиц	52 355	58 070
<b>Итого средства государственных и общественных организаций</b>	<b>641 932</b>	<b>620 267</b>
Срочные депозиты	726 721	753 856
Текущие и расчетные счета	34 334	37 594
Счета эскроу негосударственных юридических лиц	30 227	27 190
<b>Итого средства негосударственных юридических лиц</b>	<b>791 282</b>	<b>818 640</b>
Срочные депозиты	527 475	495 734
Текущие счета и счета до востребования	204 339	177 305
Счета эскроу физических лиц	872 369	852 734
<b>Итого средства физических лиц</b>	<b>1 604 183</b>	<b>1 525 773</b>
<b>Итого средства клиентов</b>	<b>3 037 397</b>	<b>2 964 680</b>

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

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) совокупная сумма средств десяти крупнейших клиентов составила 445 497 млн рублей или 14,7% (31 декабря 2025 года: 476 889 млн рублей или 16,1%).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) средства клиентов включают обязательства по аккредитивам в сумме 12 806 млн рублей (на 31 декабря 2025 года: 34 346 млн рублей) (примечание 25).

### Средства клиентов по отраслям экономики

	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2025 года</b>
Физические лица	1 604 183	1 525 773
Финансы и инвестиции	263 821	195 290
Торговля и услуги	223 856	230 459
Органы государственной власти и местного самоуправления	173 192	171 936
Страхование	172 356	200 827
Транспорт	144 280	145 315
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	93 504	88 413
Строительство	85 998	96 207
Энергетика	77 468	111 749
Промышленность	59 194	89 128
Добыча полезных ископаемых	46 671	17 009
Пищевая промышленность и сельское хозяйство	28 900	42 310
Нефтегазовая и химическая отрасли	15 958	12 898
Прочие отрасли	48 016	37 366
<b>Итого средства клиентов</b>	<b>3 037 397</b>	<b>2 964 680</b>

## 20. Облигации выпущенные

<b>Вид выпущенной долговой ценной бумаги</b>	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>		<b>31 декабря 2025 года</b>	
	<b>Номинал</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Номинал</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
Облигации с ипотечным покрытием, выпущенные компанией Группы	1 965 506	1 848 700	2 029 281	1 909 604
Биржевые корпоративные облигации	308 151	307 942	318 691	320 560
Инфраструктурные облигации	109 755	110 712	109 804	110 115
Облигации по финансированию лизинга	15 000	15 116	14 951	15 119
Корпоративные облигации с государственной гарантией	5 302	5 375	5 304	5 666
<b>Итого облигации выпущенные</b>	<b>2 403 714</b>	<b>2 287 845</b>	<b>2 478 031</b>	<b>2 361 064</b>

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

## 20. Облигации выпущенные (продолжение)

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

За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года, компания Группы выпустила облигации, обеспеченные закладными, а также поручительством ДОМ.РФ, в рамках сделок секьюритизации закладных следующих контрагентов:

Кредитная организация 1:

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

Кредитная организация 2:

- ▶ номинальной стоимостью 26 238 млн рублей и плавающей ставкой купона, в том числе выкупленные Группой в сумме 16 268 млн рублей.

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

<i>Обязательство/ Тип ставки</i>	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>			<i>31 декабря 2025 года</i>		
	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>	<i>Срок погашения</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Ставка купона, %</i>
<b>Ставка фиксированная до погашения</b>						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026	25 748	9,7 - 10,0	2026	25 623	9,7 - 10,0
Облигации по финансированию лизинга	2027	15 116	14,9 - 18,0	2027	15 119	14,9 - 18,0
		<b>40 864</b>			<b>40 742</b>	
<b>Ставка фиксированная до оферты</b>						
Биржевые корпоративные облигации	2027 - 2050	3 155	14,4 - 15,9	2027 - 2050	3 240	13,6 - 18,3
		<b>3 155</b>			<b>3 240</b>	
<b>Плавающая ставка</b>						
Биржевые корпоративные облигации и инфраструктурные облигации	2026 - 2029	389 735	15,8 - 16,8	2026 - 2029	401 796	16,5 - 17,8
Корпоративные облигации с государственной гарантией	2028	5 375	18,0	2028	5 666	18,5
		<b>395 110</b>			<b>407 462</b>	
<b>Облигации с ипотечным покрытием</b>						
Выпущенные компанией Группы, с переменной ставкой	2031 - 2056	1 373 858	Расчетная	2031 - 2056	1 412 987	Расчетная
Выпущенные компанией Группы, с фиксированной до погашения ставкой	2029 - 2054	474 842	5,2 - 10,0	2029 - 2055	496 617	5,2 - 10,0
		<b>1 848 700</b>			<b>1 909 604</b>	
<b>Корпоративные дисконтные облигации</b>						
Биржевые корпоративные дисконтные облигации	2029	16	Расчетная		16	Расчетная
		<b>16</b>			<b>16</b>	
<b>Итого облигации выпущенные</b>		<b>2 287 845</b>			<b>2 361 064</b>	

## 21. Прочие заемные средства

Обязательство/Тип ставки	31 марта 2026 года (не аудировано)			31 декабря 2025 года		
	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %	Срок погашения	Балансовая стоимость	Ставка, %
<b>Ставка: фиксированная до погашения</b>						
Кредиты полученные	2048	5 670	4,3	2048	5 654	4,3
Прочие кредиты и займы полученные	2026 - 2031	5 641	6,0 - 23,3	2026 - 2031	7 242	6,0 - 23,3
Займы, обеспеченные залладными	2031	4 238	0,5	2031	4 154	0,5
Обязательства по договорам аренды недвижимого имущества	2026 - 2071	4 080	5,0 - 24,9	2026 - 2071	4 433	5,0 - 24,9
		<b>19 629</b>			<b>21 483</b>	
<b>Плавающая ставка</b>						
Кредиты полученные	2026 - 2048	23 550	5,3 - 24,0	2026 - 2048	23 750	5,3 - 24,0
Субординированные облигации	2033	1 813	13,0	2033	1 850	13,0
		<b>25 363</b>			<b>25 600</b>	
<b>Итого прочие заемные средства</b>		<b>44 992</b>			<b>47 083</b>	

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) займы с суммой основного долга 6 800 млн рублей (31 декабря 2025 года: 6 800 млн рублей) обеспечены залладными стоимостью до вычета резерва под кредитные убытки 5 076 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 731 млн рублей) (примечание 15), а также облигациями федерального займа (далее - «ОФЗ»), которые являются обеспечением, полученным по сделкам обратного «репо», справедливой стоимостью 3 545 млн рублей (31 декабря 2025 года: 3 582 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) кредиты полученные в том числе предоставлены связанной стороной на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, на общую сумму 25 332 млн рублей (31 декабря 2025 года: 25 281 млн рублей).

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) Группа имеет возможность привлечь дополнительные денежные средства по открытым Группой, но не использованным кредитным линиям, на общую сумму 1 157 млн рублей (31 декабря 2025 года: 2 357 млн рублей).

## 22. Обязательства кредитного характера

В таблицах ниже представлен анализ движения оценочных обязательств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано) и 31 марта 2025 года (не аудировано):

Резервы по обязательствам кредитного характера	1 января 2026 года	Создание/ (восстановление)	31 марта 2026 года (не аудировано)
	Гарантии исполнения обязательств	15 153	(862)
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	3 861	1 785	5 646
Финансовые гарантии	386	(15)	371
Прочие неиспользованные кредитные линии	1 353	453	1 806
<b>Итого резервы по обязательствам кредитного характера</b>	<b>20 753</b>	<b>1 361</b>	<b>22 114</b>

Резервы по обязательствам кредитного характера	1 января 2025 года	(Восстановление)/ создание	31 марта 2025 года (не аудировано)
	Гарантии исполнения обязательств	18 018	(1 506)
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	4 851	340	5 191
Финансовые гарантии	737	(184)	553
Прочие неиспользованные кредитные линии	2 322	(762)	1 560
<b>Итого резервы по обязательствам кредитного характера</b>	<b>25 928</b>	<b>(2 112)</b>	<b>23 816</b>



## 23. Прочие обязательства

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
<b>Прочие финансовые обязательства</b>		
Обязательства по обратной поставке ценных бумаг	9 743	10 619
Производные финансовые обязательства	9 639	5 732
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	5 509	5 724
Прочие финансовые обязательства по банковской деятельности	2 524	2 066
Обязательства перед банками-оригинаторами и сервисными агентами по сделкам секьюритизации	953	715
Задаток, полученный от контрагентов для участия в аукционах	840	854
Незавершенные расчеты по операциям, совершаемым с использованием платежных карт	204	574
Прочее	2 097	2 181
<b>Итого прочие финансовые обязательства</b>	<b>31 509</b>	<b>28 465</b>
<b>Прочие нефинансовые обязательства</b>		
Обязательства по выплате вознаграждения персоналу	6 171	5 908
Авансы полученные	4 814	3 139
Социальные взносы	2 566	1 374
Кредиторская задолженность по налогам, отличным от налога на прибыль	2 099	1 851
Резервы по поручительствам и прочие резервы	1 675	1 641
Авансы по договорам аренды и продажи земельных участков	98	198
Прочее	866	973
<b>Итого прочие нефинансовые обязательства</b>	<b>18 289</b>	<b>15 084</b>
<b>Итого прочие обязательства</b>	<b>49 798</b>	<b>43 549</b>

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

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

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

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

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>			<i>31 декабря 2025 года</i>		
	<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>		<i>Условная основная сумма</i>	<i>Справедливая стоимость</i>	
		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>		<i>Актив</i>	<i>Обязатель- ство</i>
СВОП	249 473	4 818	6 373	271 229	4 244	5 642
Форвард	60 159	2 248	3 266	24 260	562	89
Фьючерс	47 087	-	-	41 712	-	-
Опцион	4 400	338	-	7 139	361	1
<b>Итого обязательства по производным финансовым инструментам</b>	<b>361 119</b>	<b>7 404</b>	<b>9 639</b>	<b>344 340</b>	<b>5 167</b>	<b>5 732</b>

## 24. Капитал

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

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

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

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

	<i>Фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</i>	<i>Фонд переоценки офисной недвижимости и земли в составе основных средств</i>	<i>Фонд программы вознаграждения сотрудников</i>	<i>Итого</i>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2025 года</b>	<b>2 530</b>	<b>506</b>	-	<b>3 036</b>
Прочий совокупный доход	(2 345)	-	-	(2 345)
<b>Остаток по состоянию на 31 марта 2025 года</b>	<b>185</b>	<b>506</b>	-	<b>691</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года</b>	<b>3 054</b>	<b>542</b>	<b>362</b>	<b>3 958</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2026 года</b>	<b>3 054</b>	<b>542</b>	<b>362</b>	<b>3 958</b>
Прочий совокупный доход	1 874	-	-	<b>1 874</b>
Начисление вознаграждения	-	-	223	223
Выплата вознаграждения	-	-	(447)	(447)
<b>Остаток по состоянию на 31 марта 2026 года</b>	<b>4 928</b>	<b>542</b>	<b>138</b>	<b>5 608</b>

За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано), Группа получила возврат части невостребованного целевого финансирования в размере 281 млн рублей, отраженного по строке «Прочее» в обобщенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в составе собственных средств.

### Управление капиталом

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

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

## 24. Капитал (продолжение)

По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.

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

	<i>31 марта 2026 года (не аудировано)</i>	<i>31 декабря 2025 года</i>
Капитал 1-го уровня	464 921	371 095
Капитал 2-го уровня	27 443	90 945
<b>Итого Капитал</b>	<b>492 364</b>	<b>462 040</b>
<b>Активы, взвешенные с учетом риска</b>	<b>3 411 410</b>	<b>3 345 818</b>
Норматив достаточности собственных средств (мин. значение 11,5%) (Н1)	14,4%	13,8%
Максимальный размер риска на одного заемщика (макс. значение 25%) (Н2)	13,4%	15,9%
Финансовый рычаг (мин. значение 2,5%) (Н3)	7,3%	7,1%
Норматив ликвидности (мин. значение 80%) (Н4)	158%	-

## 25. Договорные и условные обязательства

В таблице ниже представлена расшифровка договорных и условных финансовых обязательств по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано):

	<i>Обязательства, до вычета резерва</i>	<i>Резерв</i>	<i>Обязательства, за вычетом резерва</i>
<b>Обязательства кредитного характера по банковской деятельности</b>			
Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства	5 790 865	(5 646)	5 785 219
Гарантии исполнения обязательств	238 116	(14 291)	223 825
Финансовые гарантии	23 649	(371)	23 278
Прочие неиспользованные кредитные линии	622 531	(1 806)	620 725
<b>Итого обязательства кредитного характера по банковской деятельности</b>	<b>6 675 161</b>	<b>(22 114)</b>	<b>6 653 047</b>
<b>Прочие обязательства по банковской деятельности</b>			
Аккредитивы	12 806	-	12 806
<b>Итого прочие обязательства по банковской деятельности</b>	<b>12 806</b>	<b>-</b>	<b>12 806</b>
<b>Итого договорные и условные обязательства</b>	<b>6 687 967</b>	<b>(22 114)</b>	<b>6 665 853</b>

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

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

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) аккредитивы обеспечены средствами клиентов в сумме 12 806 млн рублей (на 31 декабря 2025 года: 14 268 млн рублей) (примечание 19).



## 25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано):

	<i>Стадия 1</i>	<i>Стадия 2</i>	<i>Стадия 3</i>	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано) Итого</i>
<b>Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>1 230</b>	<b>1 472</b>	<b>1 159</b>	<b>3 861</b>
Перевод в стадию 1	139	(139)	-	-
Перевод в стадию 2	(140)	140	-	-
Новые созданные обязательства	114	219	119	452
Создание/(восстановление) резервов	574	961	(202)	1 333
<b>На 31 марта</b>	<b>1 917</b>	<b>2 653</b>	<b>1 076</b>	<b>5 646</b>
<b>Прочие неиспользованные кредитные линии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>948</b>	<b>386</b>	<b>19</b>	<b>1 353</b>
Перевод в стадию 2	(5)	5	-	-
Новые созданные обязательства	104	538	-	642
Восстановление резервов	(130)	(59)	-	(189)
<b>На 31 марта</b>	<b>917</b>	<b>870</b>	<b>19</b>	<b>1 806</b>
<b>Финансовые гарантии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>305</b>	<b>81</b>	<b>-</b>	<b>386</b>
Новые созданные обязательства	14	-	-	14
Создание/(восстановление) резервов	52	(81)	-	(29)
<b>На 31 марта</b>	<b>371</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>371</b>
<b>Гарантии исполнения обязательств</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>4 878</b>	<b>10 275</b>	<b>-</b>	<b>15 153</b>
Перевод в стадию 2	(142)	142	-	-
Новые созданные обязательства	526	721	-	1 247
Прочее восстановление резервов	(618)	(1 491)	-	(2 109)
<b>На 31 марта</b>	<b>4 644</b>	<b>9 647</b>	<b>-</b>	<b>14 291</b>
<b>Итого на 31 марта</b>	<b>7 849</b>	<b>13 170</b>	<b>1 095</b>	<b>22 114</b>

## 25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ движения резервов под ожидаемые кредитные убытки по договорным и условным обязательствам кредитного характера за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	<i>За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано)</i>
				<i>Итого</i>
<b>Неиспользованные кредитные линии по проектному финансированию жилищного строительства</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>1 283</b>	<b>2 408</b>	<b>1 160</b>	<b>4 851</b>
Перевод в стадию 1	360	(360)	-	-
Перевод в стадию 2	(281)	281	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	219	139	96	454
	(671)	1 429	(872)	(114)
<b>На 31 марта</b>	<b>910</b>	<b>3 897</b>	<b>384</b>	<b>5 191</b>
<b>Прочие неиспользованные кредитные линии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>921</b>	<b>1 399</b>	<b>2</b>	<b>2 322</b>
Перевод в стадию 1	25	(25)	-	-
Перевод в стадию 2	(6)	6	-	-
Новые созданные обязательства	167	-	-	167
Восстановление резервов	(264)	(663)	(2)	(929)
<b>На 31 марта</b>	<b>843</b>	<b>717</b>	<b>-</b>	<b>1 560</b>
<b>Финансовые гарантии</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>349</b>	<b>388</b>	<b>-</b>	<b>737</b>
Восстановление резервов	(150)	(34)	-	(184)
<b>На 31 марта</b>	<b>199</b>	<b>354</b>	<b>-</b>	<b>553</b>
<b>Гарантии исполнения обязательств</b>				
<b>На 1 января</b>	<b>5 097</b>	<b>11 969</b>	<b>950</b>	<b>18 016</b>
Перевод в стадию 2	(67)	67	-	-
Новые созданные обязательства (Восстановление)/создание резервов	705	1 376	-	2 081
	(1 218)	(2 685)	316	(3 587)
<b>На 31 марта</b>	<b>4 517</b>	<b>10 727</b>	<b>1 266</b>	<b>16 510</b>
<b>Итого на 31 марта</b>	<b>6 469</b>	<b>15 695</b>	<b>1 650</b>	<b>23 814</b>

### Судебные разбирательства

По состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) к ПАО ДОМ.РФ предъявлены два судебных иска, каждый из которых на сумму свыше 100 млн рублей с общей суммой компенсации 415 млн рублей. По мнению юристов Группы, вероятность удовлетворения исков, предъявленных на сумму свыше 100 млн рублей, не является высокой.

## 25. Договорные и условные обязательства (продолжение)

### Налогообложение

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

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

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

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

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

По мнению руководства, по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и позиция Группы по вопросам, связанным с налоговым, валютным и таможенным законодательством, будет поддержана налоговыми органами и судами.

## 26. Информация по сегментам

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

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

## 26. Информация по сегментам (продолжение)

<b>Корпоративно-строительный бизнес</b>	Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу.
<b>Корпоративно-инвестиционный бизнес</b>	Развитие отношений с крупнейшими корпоративными клиентами из ключевых отраслей в рамках предоставления как классических банковских, так и специальных продуктов, а также индивидуальных решений.
<b>Секьюритизация</b>	Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием однотраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством ДОМ.РФ, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации.
<b>Арендное жильё</b>	Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ 1 и ЗПИФ 2, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.
<b>Вовлечение и предоставление земельных участков</b>	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.
<b>Ипотека и розничный бизнес</b>	Выкуп закладных у первоначальных кредиторов, выдача ипотечных кредитов по агентской технологии, управление и продажа недвижимости Группы, полученной в результате обращения взыскания по ипотечным кредитам, в том числе рефинансированных в рамках секьюритизации. Деятельность компании Группы: операции с розничными клиентами, в том числе ипотечное кредитование, аккредитивы и депозиты страховых компаний ипотеки, частное банковское обслуживание, транзакционный бизнес и кросс-продажи, а также операции на финансовых рынках.
<b>Финансовые рынки</b>	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.
<b>Прочие сегменты</b>	Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность по управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, деятельность прочих компаний Группы, а также деятельность по кредитованию подрядчиков по ИЖС и предоставлению прочих услуг предприятиям МСП.
<b>Межсегментные операции</b>	Внутригрупповые операции между сегментами Группы, исключаемые в рамках консолидации.

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

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

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

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

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



## 26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано):

	<i>Корпоративно- строительный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвести- ционный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финан- совые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	68 373	20 191	67 299	399	502	31 442	28 447	10 676	(3 559)	223 770
Процентные расходы	(4 686)	(26 766)	(63 487)	(6)	(14)	(29 337)	(14 079)	(41 131)	4 338	(175 168)
<i>Межсегментные (расходы)/доходы</i>	<i>(37 233)</i>	<i>9 949</i>	<i>974</i>	<i>521</i>	<i>141</i>	<i>2 771</i>	<i>(10 859)</i>	<i>33 736</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Чистые процентные доходы/(расходы)</b>	<b>26 454</b>	<b>3 374</b>	<b>4 786</b>	<b>914</b>	<b>629</b>	<b>4 876</b>	<b>3 509</b>	<b>3 281</b>	<b>779</b>	<b>48 602</b>
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(8 840)	1 513	(897)	-	-	(577)	82	(623)	(1)	(9 343)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	1 726	-	-	-	-	1 726
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	-	1 904	1 066	-	-	1	-	2 971
Чистые комиссионные доходы	2 603	326	-	-	-	399	128	241	(28)	3 669
Доход по прочим видам деятельности	147	-	-	-	-	46	-	1 103	(52)	1 244
Прочие операционные (расходы)/доходы	(1 103)	712	(259)	(92)	(187)	441	280	318	(380)	(270)
<b>Операционные доходы</b>	<b>19 261</b>	<b>5 925</b>	<b>3 630</b>	<b>2 726</b>	<b>3 234</b>	<b>5 185</b>	<b>3 999</b>	<b>4 321</b>	<b>318</b>	<b>48 599</b>
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(2 803)	(713)	(481)	(539)	(804)	(4 219)	(386)	(3 138)	-	(13 083)
<b>Прибыль сегмента до налогообложения</b>	<b>16 458</b>	<b>5 212</b>	<b>3 149</b>	<b>2 187</b>	<b>2 430</b>	<b>966</b>	<b>3 613</b>	<b>1 183</b>	<b>318</b>	<b>35 516</b>
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(4 067)</i>	<i>(1 303)</i>	<i>(788)</i>	<i>(547)</i>	<i>169</i>	<i>(241)</i>	<i>254</i>	<i>(465)</i>	<i>-</i>	<i>(6 988)</i>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>12 391</b>	<b>3 909</b>	<b>2 361</b>	<b>1 640</b>	<b>2 599</b>	<b>725</b>	<b>3 867</b>	<b>718</b>	<b>318</b>	<b>28 528</b>
<b>Доходы от:</b>										
Внешних клиентов	72 066	20 244	67 170	1 792	3 084	31 999	28 590	14 880	-	239 825
Прочих сегментов	-	285	129	-	-	-	34	3 191	(3 639)	-
<b>Итого доходы</b>	<b>72 066</b>	<b>20 529</b>	<b>67 299</b>	<b>1 792</b>	<b>3 084</b>	<b>31 999</b>	<b>28 624</b>	<b>18 071</b>	<b>(3 639)</b>	<b>239 825</b>



## 26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлена информация о доходах и расходах по отчетным сегментам Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано):

	<i>Корпоративно- строительный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвести- ционный бизнес</i>	<i>Секьюри- тизация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предоставление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финан- совые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого</i>
Процентные доходы	58 446	13 744	54 252	325	580	32 944	42 003	10 331	(3 593)	209 032
Процентные расходы	(7 370)	(39 590)	(51 595)	-	-	(24 764)	(9 123)	(45 970)	3 468	(174 944)
<i>Межсегментные доходы/(расходы)</i>	<i>(31 943)</i>	<i>27 582</i>	<i>604</i>	<i>1 076</i>	<i>(71)</i>	<i>(5 246)</i>	<i>(30 257)</i>	<i>38 255</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Чистые процентные доходы</b>	<b>19 133</b>	<b>1 736</b>	<b>3 261</b>	<b>1 401</b>	<b>509</b>	<b>2 934</b>	<b>2 623</b>	<b>2 616</b>	<b>(125)</b>	<b>34 088</b>
(Создание)/восстановление резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам	(7 154)	513	(652)	(1)	-	(230)	434	358	(5)	(6 737)
Чистый доход по операциям агента РФ	-	-	-	-	1 929	-	-	-	-	1 929
Чистый операционный доход от инвестиционной недвижимости	-	-	-	792	515	-	-	4	-	1 311
Чистые комиссионные доходы/(расходы)	1 781	265	-	(10)	-	278	(156)	199	2	2 359
Доход/(убыток) по прочим видам деятельности	(31)	-	-	-	-	47	-	403	(60)	359
Прочие операционные (расходы)/доходы	(3 169)	2 068	3	9	(416)	136	(1 341)	728	14	(1 968)
<b>Операционные доходы</b>	<b>10 560</b>	<b>4 582</b>	<b>2 612</b>	<b>2 191</b>	<b>2 537</b>	<b>3 165</b>	<b>1 560</b>	<b>4 308</b>	<b>(174)</b>	<b>31 341</b>
Административно-хозяйственные расходы и амортизация	(2 495)	(550)	(411)	(426)	(499)	(3 477)	(225)	(2 650)	82	(10 651)
<b>Прибыль/(убыток) сегмента до налогообложения</b>	<b>8 065</b>	<b>4 032</b>	<b>2 201</b>	<b>1 765</b>	<b>2 038</b>	<b>(312)</b>	<b>1 335</b>	<b>1 658</b>	<b>(92)</b>	<b>20 690</b>
<i>Налог на прибыль</i>	<i>(1 861)</i>	<i>(1 097)</i>	<i>(550)</i>	<i>(441)</i>	<i>108</i>	<i>77</i>	<i>(591)</i>	<i>(707)</i>	<i>-</i>	<i>(5 062)</i>
<b>Чистая прибыль/(убыток)</b>	<b>6 204</b>	<b>2 935</b>	<b>1 651</b>	<b>1 324</b>	<b>2 146</b>	<b>(235)</b>	<b>744</b>	<b>951</b>	<b>(92)</b>	<b>15 628</b>
<b>Доходы от:</b>										
Внешних клиентов	60 460	13 894	54 061	1 325	2 860	33 413	42 003	19 069	(7 234)	219 851
Прочих сегментов	-	125	191	-	-	-	-	(3 909)	3 593	-
<b>Итого доходы</b>	<b>60 460</b>	<b>14 019</b>	<b>54 252</b>	<b>1 325</b>	<b>2 860</b>	<b>33 413</b>	<b>42 003</b>	<b>15 160</b>	<b>(3 641)</b>	<b>219 851</b>



## 26. Информация по сегментам (продолжение)

В таблице ниже представлены активы и обязательства отчетных сегментов Группы по состоянию на 31 марта 2026 года (не аудировано) и 31 декабря 2025 года:

	<i>Корпоративно- строите- льный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвестици- онный бизнес</i>	<i>Секьюрити- зация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и предостав- ление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финансо- вые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого на 31 марта 2026 года (не ауди- ровано)</i>
Ликвидные активы	-	5 137	76 859	-	-	1 315	111 576	378 882	(6 002)	567 767
Инвестиционные ценные бумаги	1 269	2 195	-	-	-	-	600 098	2	-	603 564
Ипотечные активы	-	-	1 883 060	-	-	716 222	-	106 737	(103 084)	2 602 935
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 890 621	16 917	-	10 582	-	-	-	-	(4 935)	1 913 185
Прочие кредиты клиентам	164 645	379 059	-	2 346	-	12 517	-	166 557	(3 189)	721 935
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	129 931	7 185	-	-	5	-	137 121
Основные средства и нематериальные активы	6 524	1 597	396	645	271	9 097	675	8 672	-	27 877
Прочие активы	5 247	15 168	4 560	5 897	15 619	304	3 196	32 219	(102)	82 108
<b>Итого активы</b>	<b>2 068 306</b>	<b>420 073</b>	<b>1 964 875</b>	<b>149 401</b>	<b>23 075</b>	<b>739 455</b>	<b>715 545</b>	<b>693 074</b>	<b>(117 312)</b>	<b>6 656 492</b>
Средства финансовых учреждений	-	-	-	-	-	-	537 304	171 379	-	708 683
Средства клиентов	1 054 710	729 599	-	-	-	872 843	182	386 068	(6 005)	3 037 397
Облигации выпущенные, кроме субординированных	-	-	1 958 163	-	-	1 161	-	439 075	(110 554)	2 287 845
Прочие заемные средства	1 047	1 534	110	101	249	1 307	119	48 695	(8 170)	44 992
Обязательства кредитного характера	11 223	9 971	-	-	-	17	-	945	(42)	22 114
Прочие обязательства	3 540	514	7 297	1 617	1 500	2 079	11 063	27 058	(130)	54 538
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 070 520</b>	<b>741 618</b>	<b>1 965 570</b>	<b>1 718</b>	<b>1 749</b>	<b>877 407</b>	<b>548 668</b>	<b>1 073 220</b>	<b>(124 901)</b>	<b>6 155 569</b>

	<i>Корпоративно- строите- льный бизнес</i>	<i>Корпоративно- инвестици- онный бизнес</i>	<i>Секьюрити- зация</i>	<i>Арендное жилье</i>	<i>Вовлечение и представ- ление земельных участков</i>	<i>Ипотека и розничный бизнес</i>	<i>Финансо- вые рынки</i>	<i>Прочее</i>	<i>Исключение межсег- ментных операций</i>	<i>Итого на 31 декабря 2025 года</i>
Ликвидные активы	-	177	74 590	-	3 488	1 357	144 388	44 199	(8 594)	259 605
Инвестиционные ценные бумаги	2 393	735	-	-	-	-	602 697	4	-	605 829
Ипотечные активы	-	-	1 930 942	-	-	730 293	-	92 753	(88 484)	2 665 504
Финансирование арендного жилья и жилищного строительства	1 859 947	16 218	-	10 522	-	-	-	1 080	(5 427)	1 882 340
Прочие кредиты клиентам	159 371	441 896	-	2 282	-	12 955	-	157 768	(3 850)	770 422
Инвестиционная недвижимость	-	-	-	126 522	6 026	-	-	10	-	132 558
Основные средства и нематериальные активы	4 899	1 154	416	631	408	8 999	429	8 518	-	25 454
Прочие активы	11 957	9 331	4 596	7 620	16 412	1 910	2 492	27 638	(32)	81 924
<b>Итого активы</b>	<b>2 038 567</b>	<b>469 511</b>	<b>2 010 544</b>	<b>147 577</b>	<b>26 334</b>	<b>755 514</b>	<b>750 006</b>	<b>331 970</b>	<b>(106 387)</b>	<b>6 423 636</b>
Средства финансовых учреждений	8 225	128 668	-	-	-	-	227 531	147 043	-	511 467
Средства клиентов	1 031 674	704 529	-	-	-	817 970	-	419 127	(8 620)	2 964 680
Облигации выпущенные, кроме субординированных	-	-	2 006 325	-	-	559	-	451 297	(97 117)	2 361 064
Прочие заемные средства	1 925	287	200	180	427	1 392	-	51 899	(9 227)	47 083
Обязательства кредитного характера	9 550	10 548	-	-	-	17	-	694	(56)	20 753
Прочие обязательства	3 512	563	5 917	1 587	1 508	1 767	11 626	22 155	(63)	48 572
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 054 886</b>	<b>844 595</b>	<b>2 012 442</b>	<b>1 767</b>	<b>1 935</b>	<b>821 705</b>	<b>239 157</b>	<b>1 092 215</b>	<b>(115 083)</b>	<b>5 953 619</b>

## 27. Условия осуществления финансово-хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

### Макроэкономика

В январе – феврале 2026 года российская экономика продемонстрировала снижение: ВВП сократился на 1,8% в годовом сопоставлении. Спад наблюдался в строительстве (-14,9%), оптовой торговле (-7,8%), грузообороте транспорта (-3,7%), обрабатывающих производствах (-2,9%).

Потребительский спрос продолжил замедляться: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – феврале 2026 года увеличился на 1,5% (после +2,9% в 2025 году, +7,1% в 2024 году). На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – феврале 2026 года безработица вновь снизилась до минимальных 2,1% от рабочей силы с поправкой на сезонность) заработная плата в январе 2026 года в номинальном выражении выросла на 15,1% в годовом сопоставлении, в реальном – на 8,6%.

В I кв. 2026 года наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 18,9% к I кв. 2025 года до 78,2 рублей / доллар США) на фоне жесткой денежно-кредитной политики, обязательной продажи валютной выручки крупнейшими экспортерами, роста цен на нефть Urals в марте.

В феврале – марте 2026 года прирост цен с исключением сезонности и в пересчете на год, по оценке Банка России, замедлился до 5,8 – 6% после временного ускорения в январе 2026 года под влиянием налоговых и административных мер. С учетом ослабления инфляционного давления регулятор дважды снизил ключевую ставку в I кв. 2026 года в общей сложности на 1 п.п. до 15%. Однако доходность 5-летних ОФЗ с начала года не изменилась, составив 14,6% на 31 марта 2026 года.

### Рынок ипотечного кредитования

После активных выдач в конце 2025 г. – январе 2026 года в феврале 2026 года спрос на ипотечном рынке ожидаемо снизился за счет сокращения кредитования в рамках госпрограмм. Поддержку оказывала рыночная ипотека, рост выдач которой ускоряется в годовом выражении по мере снижения ставок. По данным Банка России, по итогам января – февраля 2026 года банки выдали 153,4 тыс. ипотечных кредитов (+80,7% к январю – февралю 2025 года) на 715,1 млрд рублей (+102,0%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)) – 67,3 тысячи кредитов (+56,0%) на 388,7 млрд рублей (+64,2%).

К факторам, сдерживающим ипотечное кредитование, относятся: ужесточение условий «Семейной ипотеки» с 1 февраля 2026 года (запрет на оформление двух льготных кредитов на семью), снижение Минфином с 1 января 2026 года размера возмещения банкам по льготным ипотечным программам (Семейная, IT, Дальневосточная и Арктическая), сохранение Банком России на I квартал 2026 года значения макропруденциальных лимитов (МПЛ) по ипотечным кредитам на приобретение строящегося и готового жилья в многоквартирных домах, ужесточение на I квартал 2026 года МПЛ по ипотечным кредитам в сегменте ИЖС.

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки в январе – феврале 2026 года выросла до 8,6% (+0,7 п.п. к январю – февралю 2025 года) за счет увеличения доли ипотеки, выданной на рыночных условиях, в том числе по ДДУ – 6,5% (+0,5 п.п.). Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 11,5% (-0,9 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (20% на конец февраля 2026 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), 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 24 036 млрд рублей на конец февраля 2026 года (+10,3% за год). Справедливая стоимость ипотечных кредитов Группы по состоянию на 31 марта 2026 года раскрыта в примечании 28. Информация о резервах под кредитные убытки по ипотечному жилищному кредитованию представлена в примечаниях 5 и 15.

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

### Рынок жилья и строительства

Продажи жилья по ДДУ за I кв. 2026 года составили 5,6 млн кв. м, что выше показателя I кв. 2025 года на 12,3% за счет высоких продаж в январе. В феврале и марте 2026 года продажи ожидаемо сократились до 1,6 и 1,5 млн кв. м (-11% и -13% г/г соответственно) на фоне снижения выдач в рамках «Семейной ипотеки» по сравнению с январским показателем.

В I кв. 2026 года застройщиками начато строительство 10,7 млн кв. м жилья – в 1,4 раза больше, чем годом ранее. Портфель строящегося жилья по итогам I кв. 2026 года составил 118,9 млн кв. м, увеличившись за год на 4,2 млн кв. м, с начала года - на 2,1 млн кв. м.

По данным Росстата, в I кв. 2026 года введено 23,0 млн кв. м жилья (-28,2% к I кв. 2025 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 7,7 млн кв. м (+5,1% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство уменьшилось на 38,1% до 15,3 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 67%.

По данным Банка России, на 1 марта 2026 года в 84 регионах России застройщиками заключено 12,3 тысяч кредитных договоров (+10,7% в годовом сопоставлении) на сумму 22,5 трлн рублей (+10,7%), из них застройщики использовали 10,1 трлн рублей (+19,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 020,2 тысяч (+3,3%). По состоянию на конец февраля 2026 года по завершенным проектам с использованием счетов эскроу раскрыто почти 2,9 млн таких счетов (+32,0%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,9% до 16,8 трлн рублей, за период с начала года – 124 тыс. счетов на 970 млрд рублей.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в январе – феврале 2026 году в объеме 966 млрд рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец февраля 2026 года составили 7,4 трлн рублей (+15,0% в годовом сопоставлении). Средняя ставка по проектному финансированию уменьшилась на 0,2 п.п. до 10,0% на 1 марта 2026 года на фоне снижения ключевой ставки Банка России. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию счетами эскроу составил 69% на 1 марта 2026 года (73% на 1 марта 2025 года).

## 28. Оценка справедливой стоимости

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

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

## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

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

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

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

Для недвижимости в части зданий, сооружений и земельных участков надежным источником для определения справедливой стоимости Группа признает отчет независимого оценщика, имеющего соответствующую профессиональную квалификацию и опыт по проведению оценки.

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

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

## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>	<i>Итого справед- ливая стоимость</i>	<i>Балансовая стоимость</i>	<i>Неприз- нанный (расход)/ доход</i>
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	529 929	529 929	529 929	-
Инвестиционные ценные бумаги	564 300	26 820	2 196	593 316	593 316	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	137 121	137 121	137 121	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 267	1 267	1 267	-
Прочие финансовые активы	-	4 030	3 374	7 404	7 404	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	5 279	541 530	-	546 809	546 809	-
Средства в финансовых учреждениях	-	20 958	-	20 958	20 958	-
Инвестиционные ценные бумаги	10 442	-	-	10 442	10 248	194
Кредиты, клиентам, в т.ч.	-	-	4 638 725	4 638 725	4 708 126	(69 401)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	2 553 390	2 553 390	2 602 907	(49 517)
<i>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</i>	-	-	1 407 376	1 407 376	1 399 492	7 884
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	677 959	677 959	705 727	(27 768)
Прочие финансовые активы	-	-	25 863	25 863	25 863	-
<b>Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>580 021</b>	<b>593 338</b>	<b>5 338 475</b>	<b>6 511 834</b>	<b>6 581 041</b>	<b>(69 207)</b>
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Прочие финансовые обязательства	9 743	3 698	5 941	19 382	19 382	-
Облигации выпущенные	-	598	-	598	598	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Средства финансовых учреждений	-	712 513	-	712 513	708 683	(3 830)
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	3 042 247	3 042 247	3 037 397	(4 850)
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	1 437 716	1 437 716	1 433 214	(4 502)
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 604 531	1 604 531	1 604 183	(348)
Облигации выпущенные	523 199	315 577	1 398 553	2 237 329	2 287 247	49 918
Прочие заемные средства	-	49 674	-	49 674	44 992	(4 682)
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 127	12 127	12 127	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>532 942</b>	<b>1 082 060</b>	<b>4 458 868</b>	<b>6 073 870</b>	<b>6 110 426</b>	<b>36 556</b>



## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<b>Уровень 1</b>	<b>Уровень 2</b>	<b>Уровень 3</b>	<b>Итого справед- ливая стоимость</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	<b>Неприз- нанный (расход)/ доход</b>
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Кредиты и займы, оцениваемые по справедливой стоимости	-	-	521 968	521 968	521 968	-
Инвестиционные ценные бумаги	586 387	16 547	736	603 670	603 670	-
Инвестиционная недвижимость	-	-	132 558	132 558	132 558	-
Офисная недвижимость и земля	-	-	1 277	1 277	1 277	-
Прочие финансовые активы	-	1 843	3 324	5 167	5 167	-
<b>Активы, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	4 353	242 013	-	246 366	246 366	-
Средства в финансовых учреждениях	-	13 239	-	13 239	13 239	-
Инвестиционные ценные бумаги	2 233	-	-	2 233	2 159	74
Кредиты клиентам, в т.ч.	-	-	4 707 560	4 707 560	4 796 298	(88 738)
<i>Ипотечное жилищное кредитование физических лиц</i>	-	-	2 606 351	2 606 351	2 665 473	(59 122)
<i>Финансирование жилищного строительства и арендного жилья</i>	-	-	1 369 966	1 369 966	1 374 430	(4 464)
<i>Прочие кредиты и займы</i>	-	-	731 243	731 243	756 395	(25 152)
Прочие финансовые активы	-	-	23 732	23 732	23 732	-
<b>Итого финансовые активы, инвестиционная и офисная недвижимость и земля на 31 декабря 2025 года</b>	<b>592 973</b>	<b>273 642</b>	<b>5 391 155</b>	<b>6 257 770</b>	<b>6 346 434</b>	<b>(88 664)</b>
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>						
Прочие финансовые обязательства	10 619	865	4 867	16 351	16 351	-
Облигации выпущенные	-	488	-	488	488	-
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается</b>						
Средства финансовых учреждений	-	511 309	-	511 309	511 467	158
Средства клиентов, в т.ч.	-	-	2 966 996	2 966 996	2 964 680	(2 316)
<i>Средства юридических лиц</i>	-	-	1 440 666	1 440 666	1 438 907	(1 759)
<i>Средства физических лиц</i>	-	-	1 526 330	1 526 330	1 525 773	(557)
Облигации выпущенные	338 090	446 479	1 507 982	2 292 551	2 360 576	68 025
Прочие заемные средства	-	37 340	-	37 340	47 083	9 743
Прочие финансовые обязательства	-	-	12 114	12 114	12 114	-
<b>Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2025 года</b>	<b>348 709</b>	<b>996 481</b>	<b>4 491 959</b>	<b>5 837 149</b>	<b>5 912 759</b>	<b>75 610</b>

### Переводы между 1 и 2 уровнями справедливой стоимости

	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>31 декабря 2025 года</b>
<b>Из уровня 1 в уровень 2</b>		
Инвестиционные ценные бумаги	23 625	12 710
<b>Из уровня 2 в уровень 1</b>		
Инвестиционные ценные бумаги	7 567	31 734

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

## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

### Методики оценки справедливой стоимости

#### Финансовые инструменты, не отраженные по справедливой стоимости

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

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

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

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

#### Финансовые инструменты и нефинансовые активы, отраженные по справедливой стоимости

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

#### Инвестиционные ценные бумаги

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

#### Кредиты клиентам, оцениваемые по справедливой стоимости

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

#### Инвестиционная и офисная недвижимость и земля

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

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

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



## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

	<i>Производные финансовые активы и обязатель- ства (нетто)</i>	<i>Инвести- ционные ценные бумаги</i>	<i>Кредиты клиентам</i>	<i>Инвести- ционная недви- жимость</i>	<i>Офисная недви- жимость и земля</i>	<i>Итого</i>
<b>1 января 2025 года</b>	<b>(1 292)</b>	<b>-</b>	<b>421 071</b>	<b>114 126</b>	<b>1 249</b>	<b>535 154</b>
Приобретение	(19)	-	49 649	11 982	-	61 612
Погашение/выбытие	321	-	(46 452)	(39)	-	(46 170)
Перевод в Уровень 3	152	-	-	-	-	152
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	17 122	-	-	17 122
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	1 872	-	(3 685)	539	-	(1 274)
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(2)	(2)
<b>31 марта 2025 года (не аудировано)</b>	<b>1 034</b>	<b>-</b>	<b>437 705</b>	<b>126 608</b>	<b>1 247</b>	<b>566 594</b>
<b>1 января 2026 года</b>	<b>(1 543)</b>	<b>736</b>	<b>521 968</b>	<b>132 558</b>	<b>1 277</b>	<b>654 996</b>
Приобретение	78	1 460	32 730	2 768	-	37 036
Погашение/выбытие	(241)	-	(44 813)	(5)	-	(45 059)
Процентные доходы, отраженные в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	19 393	-	-	19 393
Переоценка, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	(861)	-	651	1 800	-	1 590
Амортизация, отраженная в обобщенном промежуточном консолидированном отчете о прибылях и убытках	-	-	-	-	(10)	(10)
<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>	<b>(2 567)</b>	<b>2 196</b>	<b>529 929</b>	<b>137 121</b>	<b>1 267</b>	<b>667 946</b>

### Значительные ненаблюдаемые исходные данные

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



## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

<b>Финансовые активы/обязательства</b>	<b>Балансовая стоимость на 31.03.2026 (не аудировано)</b>	<b>Методики оценки</b>	<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	<b>Значение/диапазон значений</b>
Кредиты на финансирование жилищного строительства	511 036	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-5,1%/ 0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 657	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования	15,40%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	15 508	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	1,7%-4,7%/ 0,7%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	728	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	26,6%/ 28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	3 374	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред / ставка дисконтирования	1,1%/ Ставка дисконтирования
Инвестиционная недвижимость	137 121	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	13,6 - 20,3 / 120 – 542 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(5 941)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,1%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 196	Экспертный расчет		Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным
Офисная недвижимость и земля	1 267	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	0,01-1,17

<b>Финансовые активы/обязательства</b>	<b>Балансовая стоимость на 31.12.2025</b>	<b>Методики оценки</b>	<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	<b>Значение/диапазон значений</b>
Кредиты на финансирование жилищного строительства	505 267	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	0,9%-4,7%/ 0,8%-100%
Кредиты на финансирование арендного жилья	2 643	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,4%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	13 330	Дисконтированные потоки	Кредитный спред/ стоимость риска	2,4%-4,5%/ 0,7%-100%
Прочие кредиты клиентам (кредиты юридическим лицам)	728	Доходный подход	Ставка дисконтирования/размер покрытия в рамках банкротного сценария	26,6%/ 28,5-79,2%
Прочие финансовые активы	3 324	Дисконтированные потоки/экспертный расчет	Кредитный спред / ставка дисконтирования	1,1%/0
Инвестиционная недвижимость	132 558	Дисконтированные потоки	Ставка дисконтирования/стоимость реализации	14,1 - 20,1 / 118 - 530 тыс. руб. за 1 кв. м.
Прочие финансовые обязательства	(4 867)	Дисконтированные потоки	Кредитный спред	1,1%
Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	736	Экспертный расчет		Эффект от изменения ненаблюдаемых данных является несущественным
Офисная недвижимость и земля	1 277	Экспертный расчет	Цена за кв. метр	0,01-1,17



## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

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

**31 марта 2026 года (не аудировано)**

	<b>Стоимость риска</b>			
		-1%	-	+1%
Кредитный спред	+1.5%	514 532	511 857	501 050
	-	532 019	529 201	517 776
	-1.5%	550 209	547 240	535 464

**31 декабря 2025 года**

	<b>Стоимость риска</b>			
		-1%	-	+1%
Кредитный спред	+1.5%	507 002	504 549	493 650
	-	523 815	521 240	509 742
	-1.5%	541 560	538 856	526 740

**31 марта 2026 года (не аудировано)**

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

**31 декабря 2025 года**

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

**Анализ чувствительности справедливой стоимости прочих финансовых активов и обязательств**

**31 марта 2026 года (не аудировано)**

	<b>Кредитный спред</b>			
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(2 568)	(2 530)	(2 493)
	-	(2 901)	(2 844)	(2 812)
	+1%	(3 083)	(3 033)	(2 984)

**31 декабря 2025 года**

	<b>Кредитный спред</b>			
		-1%	-	+1%
Кривая бескупонной доходности	-1%	(1 891)	(1 863)	(1 836)
	-	(2 137)	(1 836)	(2 071)
	+1%	(2 271)	(2 234)	(2 198)

**31 марта 2026 года (не аудировано)**

	<b>Изменение ставки дисконтирования</b>			
		-1%	-	+1%
Ставка дисконтирования		294	277	260

**31 декабря 2025 года**

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

## 28. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

### Анализ чувствительности справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>			
	<b>Стоимость реализации апартаментов/квартир</b>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	105 685	110 795	115 906
	-	106 662	111 884	117 106
	-1,5%	107 691	113 030	118 368

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

	<b>31 марта 2026 года (не аудировано)</b>			
	<b>Ставка аренды</b>			
		-10%	-	+10%
Ставка дисконтирования на период строительства	+1,5%	1 270	1 320	1 370
	-	1 290	1 340	1 390
	-1,5%	1 300	1 360	1 410

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

### Основные показатели, используемые для расчета справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

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

## 29. Операции со связанными сторонами

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

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

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

Общий размер вознаграждения ключевого руководства Группы за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (не аудировано), включая заработную плату (в том числе отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение, вознаграждение по программе долгосрочной мотивации, другие компенсации, составил 464 млн рублей (за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано): 165 млн рублей).

К ключевому руководству Группы относятся члены Наблюдательного совета и Правления ПАО ДОМ.РФ, численный состав которого изменился в сторону увеличения в рамках получения статуса публичной компании в 2025 году.

### 30. Переклассификации

В сравнительные данные настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения для приведения их в соответствие с форматом представления данных на 31 марта 2026 года (не аудировано).

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано):

<b>Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификации</b>	<b>После реклассификации</b>
Процентные доходы, рассчитанные по эффективной процентной ставке	192 643	(1 532)	191 111
Прочие процентные доходы	17 122	799	17 921
Доходы за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов	230	(230)	-
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов от досрочного погашения финансовых инструментов	-	215	215
Расходы за вычетом доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кроме кредитов клиентам	1 449	(1 449)	-
Расходы за вычетом доходов по кредитам клиентам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(3 685)	3 685	-
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	(2 236)	(2 236)
(Создание)/восстановление прочих резервов	1 230	(1 506)	(276)
(Создание)/восстановление прочих резервов под кредитные убытки	555	1 506	2 061
Прочие доходы за вычетом прочих расходов	(948)	(784)	(1 732)
Административно-хозяйственные расходы	(11 091)	1 532	(9 559)
<b>Итого влияние на чистую прибыль</b>		-	

В таблице ниже представлено влияние реклассификаций на обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (не аудировано):

<b>Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств</b>	<b>В соответствии с ранее выпущенной отчетностью</b>	<b>Реклассификации</b>	<b>После реклассификации</b>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Проценты полученные	159 461	(1 666)	157 795
Доходы/(расходы) за вычетом (расходов)/доходов, полученные/(уплаченные) по операциям с финансовыми инструментами, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 589	1 532	3 121
Прочие полученные операционные доходы	5 776	(799)	4 977
Административно-хозяйственные расходы уплаченные	(10 785)	933	(9 852)
<i>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</i>			
Оценочные обязательства кредитного характера	(151)	151	-
Прочие обязательства	507	(151)	356
<b>Итого влияние на денежные потоки от операционной деятельности</b>		-	

### 31. События после отчетной даты

С 31 марта 2026 года по дату выпуска настоящей обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности не произошло требующих раскрытия событий.