



Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность
с заключением независимого аудитора за 2025 год

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

Обобщенный бухгалтерский баланс организации.....	6
Обобщенный отчет о финансовых результатах организации	7
Обобщенный отчет об изменениях капитала организации	9
Обобщенный отчет о движении денежных средств организации	11
Примечание 1. Основная деятельность организации	13
Примечание 2. Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность	13
Примечание 3. Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности.....	15
Примечание 4. Принципы учетной политики, бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики.....	16
Примечание 5. Денежные средства.....	32
Примечание 6. Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33
Примечание 8. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: долговые инструменты	34
Примечание 10. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	35
Примечание 11. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: займы выданные и прочие размещенные средства	40
Примечание 12. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: дебиторская задолженность	44
Примечание 15. Инвестиции в дочерние организации	47
Примечание 16. Активы и обязательства, включенные в выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи	48
Примечание 17. Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	48
Примечание 18. Нематериальные активы и капитальные вложения в них	50
Примечание 19. Основные средства и капитальные вложения в них	51
Примечание 20. Прочие активы	53
Примечание 21. Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	54
Примечание 24. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиты, займы и прочие привлеченные средства	55
Примечание 25. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: выпущенные долговые ценные бумаги	55
Примечание 26. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиторская задолженность	56
Примечание 28. Резервы - оценочные обязательства	56
Примечание 29. Прочие обязательства	57
Примечание 30. Капитал и управление капиталом.....	57
Примечание 32. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.....	58
Примечание 34. Процентные доходы	59
Примечание 35. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	60
Примечание 37. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	60
Примечание 39. Прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)	60
Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы.....	61
Примечание 41. Расходы на персонал.....	61
Примечание 42. Прямые операционные расходы	61
Примечание 43. Процентные расходы.....	61
Примечание 44. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами	62
Примечание 45. Общие и административные расходы	62
Примечание 46. Прочие доходы и расходы	63
Примечание 47. Аренда	63
Примечание 48. Налог на прибыль	65
Примечание 49. Дивиденды	68
Примечание 50. Прибыль (убыток) на акцию	68
Примечание 51. Сегментный анализ	70
Примечание 52. Управление рисками.....	79
Примечание 54. Условные обязательства.....	97
Примечание 55. Производные инструменты и учет хеджирования.....	97
Примечание 56. Справедливая стоимость	99
Примечание 58. Операции со связанными сторонами	109
Примечание 59. События после окончания отчетного периода	115

Аудиторское заключение независимого аудитора

Наблюдательному совету и акционерам
ПАО ДОМ.РФ

Мнение

Прилагаемая обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 2F295B97C4C1B386EA0BCFED4906C34EC1D0A73BA43D86BBEF747C0501BB36B6, состоящая из:

- ▶ обобщенного бухгалтерского баланса организации по состоянию на 31 декабря 2025 г.;
- ▶ обобщенного отчета о финансовых результатах организации за 2025 год;
- ▶ приложений к обобщенному бухгалтерскому балансу и обобщенному отчету о финансовых результатах:
 - ▶ обобщенного отчета об изменениях капитала организации за 2025 год;
 - ▶ обобщенного отчета о движении денежных средств организации за 2025 год;
 - ▶ примечаний к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности организации, включая основные положения учетной политики,

составлена на основе проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности некредитной финансовой организации ПАО ДОМ.РФ (далее – «Общество») за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее – «проаудированная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность»).

По нашему мнению, прилагаемая обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность, хэш сумма (алгоритм ГОСТ Р 34.11-2012 (256)) 2F295B97C4C1B386EA0BCFED4906C34EC1D0A73BA43D86BBEF747C0501BB36B6, согласуется во всех существенных отношениях с указанной проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью в соответствии с принципами, описанными в Примечании 3 «Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность

В обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не содержится вся необходимая информация, подлежащая раскрытию в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности. Поэтому ознакомление с обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью и аудиторским заключением о такой обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не заменяет собой ознакомление с проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью и аудиторским заключением о такой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Проаудированная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность и наше заключение о данной отчетности

Мы выразили немодифицированное аудиторское мнение в отношении проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в нашем заключении от 27 февраля 2026 г.

Данное заключение также включает:

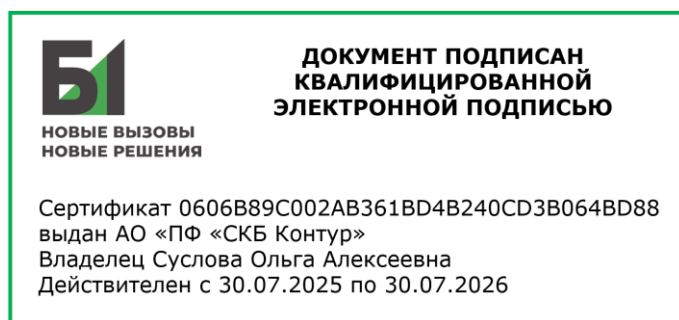
- ▶ раздел «Важные обстоятельства», в котором обращается внимание на Примечание 1 «Основная деятельность организации» к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором указано, что 2 сентября 2025 г. в фирменное наименование ДОМ.РФ внесены изменения, содержащие указание на то, что Общество является публичным акционерным обществом (ПАО), а также, что 20 ноября 2025 г. произошли изменения в составе акционеров. Эти вопросы рассмотрены в Примечании 1 «Основная деятельность организации» к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- ▶ сведения о ключевых вопросах аудита. Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита финансовой отчетности за текущий период.

Ответственность руководства за обобщенную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с принципами, описанными в Примечании 3 «Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности».

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, соответствует ли обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность во всех существенных отношениях проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, на основе процедур, выполненных нами в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».



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

27 февраля 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 аудируемом лице

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.

Форма

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

Обобщенный бухгалтерский баланс организации
на 31 декабря 2025 г.

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

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

Код формы по ОКУД 0420002
Годовая (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	12 742 520	7 821 304
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		8 325 302	8 867 346
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6	8 325 302	8 867 346
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		15 445 231	1 601 148
5	долговые инструменты	8	15 445 231	1 601 148
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		328 173 659	495 606 603
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	10	294 269 871	459 175 202
8	займы выданные и прочие размещенные средства	11	24 214 923	24 291 595
9	дебиторская задолженность	12	9 688 865	12 139 806
10	Инвестиции в дочерние организации	15	402 781 848	370 017 457
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	16	6 806	503 541
12	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	17	6 036 384	2 938 023
13	Нематериальные активы и капитальные вложения в них	18	2 148 057	2 462 871
14	Основные средства и капитальные вложения в них	19	2 745 317	1 842 188
15	Требования по текущему налогу на прибыль	48	29 788	390 879
16	Прочие активы	20	11 069 657	9 996 921
17	Итого активов		789 504 569	902 048 281
Раздел II. Обязательства				
18	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:		15 817 407	18 033 149
19	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	21	15 817 407	18 033 149
20	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		418 140 160	564 992 856
21	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	24	34 191 399	147 719 646
22	выпущенные долговые ценные бумаги	25	380 352 402	413 874 924
23	кредиторская задолженность	26	3 596 359	3 398 286
24	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	20 912	49 677
25	Отложенные налоговые обязательства	48	6 377 175	8 919 751
26	Резервы - оценочные обязательства	28	12 224 447	11 333 113
27	Прочие обязательства	29	2 312 517	1 414 085
28	Итого обязательств		454 892 618	604 742 631
Раздел III. Капитал				
29	Уставный капитал	30	252 113 748	226 765 278
30	Добавочный капитал	30	5 838 030	0
31	Резервный капитал	30	8 037 521	6 965 379
32	Резервы		209 419	(111 570)
33	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		68 413 233	63 686 563
34	Итого капитала		334 611 951	297 305 650
35	Итого капитала и обязательств		789 504 569	902 048 281

Генеральный директор
(должность руководителя)

 ПАО ДОМ.РФ
документ подписан электронной подписью
Сертификат: 7DBE5790E895E8AA6D9B6285224706B8
Владелец: **Мутко Виталий Леонтьевич**
Действителен: с 26.09.2025 до 20.12.2026

Мутко Виталий Леонтьевич
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)
«27» февраля 2026 г.

 ПАО ДОМ.РФ
документ подписан электронной подписью
Сертификат: 1BD1992C000300096DCD
Владелец: **Овсепян Давид Самвелович**
Действителен: с 15.04.2025 до 15.04.2026

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

Форма

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

Обобщенный отчет о финансовых результатах организации

за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

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

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

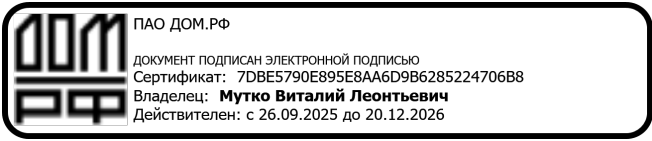
Код формы по ОКУД 0420003
Годовая (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Прибыли и убытки				
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		103 424 347	71 237 559
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	32	11 492 693	14 210 762
3	процентные доходы	34	69 705 168	50 644 956
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях		19 929 915	7 130 875
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	35	459 577	(695 334)
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		1 256 689	442 705
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости		1 684 009	(969 998)
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(35 348)	15 123
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	37	2 957 193	1 898 613
10	прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)	39	(4 025 549)	(1 440 143)
11	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	40	12 742 716	11 602 078
12	Расходы на персонал	41	(7 476 557)	(5 920 948)
13	Прямые операционные расходы	42	(1 558 669)	(1 182 160)
14	Процентные расходы	43	(82 225 704)	(54 266 516)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по амортизированной стоимости	44	(6 410)	(14 686)
16	Общие и административные расходы	45	(8 900 864)	(7 092 543)
17	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	16	(635)	2 933
18	Прочие доходы	46	15 023 325	13 034 522
19	Прочие расходы	46	(1 793 677)	(2 016 544)
20	Прибыль (убыток) до налогообложения		29 227 872	25 383 695
21	Налог на прибыль, в том числе:		2 434 960	(3 940 860)
22	текущий налог на прибыль	48	(36 468)	(176 998)
23	отложенный налог на прибыль	48	2 471 428	(3 763 862)
24	Прибыль (убыток) после налогообложения		31 662 832	21 442 835
Раздел II. Прочий совокупный доход				
25	Прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка, в том числе:		320 989	(91 685)
26	чистое изменение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		35 348	(15 123)
27	восстановление (создание) оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		35 348	(15 123)

Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность
с заключением независимого аудитора за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
28	чистое изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:		285 641	(76 562)
29	изменение справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		846 712	(808 361)
30	влияние налога на прибыль, связанного с изменением справедливой стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(211 678)	213 684
31	реклассификация в состав прибыли или убытка		(465 857)	690 820
32	налог на прибыль, связанный с реклассификацией доходов (расходов) от переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в состав прибыли или убытка		116 464	(172 705)
33	Итого прочего совокупного дохода (расхода)		320 989	(91 685)
34	Итого совокупного дохода (расхода)		31 983 821	21 351 150

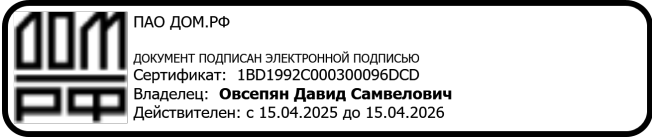
Генеральный директор
(должность руководителя)



(подпись)

Мутко Виталий Леонтьевич
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

«27» февраля 2026 г.

Форма

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

Обобщенный отчет об изменениях капитала организации

за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

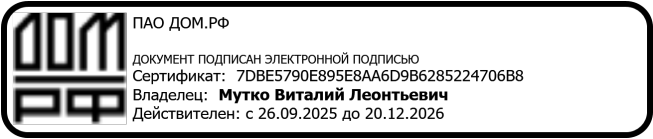
Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ», ПАО ДОМ.РФ
(полное и (или) сокращенное фирменные наименования)

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

Код формы по ОКУД 0420004
Годовая (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Резервы			Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
						резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	итого резервов		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Остаток на 1 января 2024 г.		226 765 278	0	5 347 744	(46 374)	26 489	(19 885)	51 126 512	283 219 649
2	Изменения вследствие ретроспективного применения изменений в учетной политике	4	0	0	0	0	0	0	9 575 975	9 575 975
3	Остаток на 1 января 2024 г., пересмотренный		226 765 278	0	5 347 744	(46 374)	26 489	(19 885)	60 702 487	292 795 624
4	Остаток на 1 января 2024 г.		226 765 278	0	5 347 744	(46 374)	26 489	(19 885)	60 702 487	292 795 624
5	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	21 442 835	21 442 835
6	Прочий совокупный доход (расход) за соответствующий отчетному периоду период предыдущего года, в том числе:		0	0	0	(76 562)	(15 123)	(91 685)	0	(91 685)
7	прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка		0	0	0	(76 562)	(15 123)	(91 685)	0	(91 685)
8	Дивиденды (распределенная прибыль)	49	0	0	0	0	0	0	(15 000 489)	(15 000 489)
9	Прочие распределения в пользу участников		0	0	0	0	0	0	(1 840 635)	(1 840 635)
10	Прочее	49	0	0	1 617 635	0	0	0	(1 617 635)	0
11	Остаток на 31 декабря 2024 г.		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	(111 570)	63 686 563	297 305 650

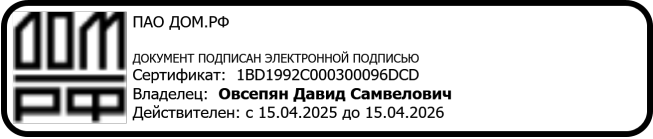
Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Резервы			Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
						резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	итого резервов		
12	Остаток на 1 января 2025 г.		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	(111 570)	63 686 563	297 305 650
13	Изменения вследствие ретроспективного применения изменений в учетной политике	4	0	0	0	0	0	0	(162 859)	(162 859)
14	Остаток на 1 января 2025 г., пересмотренный		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	(111 570)	63 523 704	297 142 791
15	Остаток на 1 января 2025 г.		226 765 278	0	6 965 379	(122 936)	11 366	(111 570)	63 523 704	297 142 791
16	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	31 662 832	31 662 832
17	Прочий совокупный доход (расход) за отчетный период, в том числе:		0	0	0	285 641	35 348	320 989	0	320 989
18	прочий совокупный доход (расход), подлежащий реклассификации в состав прибыли или убытка		0	0	0	285 641	35 348	320 989	0	320 989
19	Выпуск акций (вклады участников общества)		25 348 470	5 838 030	0	0	0	0	0	31 186 500
20	Дивиденды (распределенная прибыль)	49	0	0	0	0	0	0	(23 701 161)	(23 701 161)
21	Прочие распределения в пользу участников		0	0	0	0	0	0	(2 000 000)	(2 000 000)
22	Прочее	49	0	0	1 072 142	0	0	0	(1 072 142)	0
23	Остаток на 31 декабря 2025 г.		252 113 748	5 838 030	8 037 521	162 705	46 714	209 419	68 413 233	334 611 951



Генеральный директор
(должность)

(подпись)

Мутко Виталий Леонтьевич
(фамилия, имя, отчество)



Заместитель генерального директора -
финансовый директор
(должность)

(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

«27» февраля 2026 г.

Форма

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

Обобщенный отчет о движении денежных средств организации

за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

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

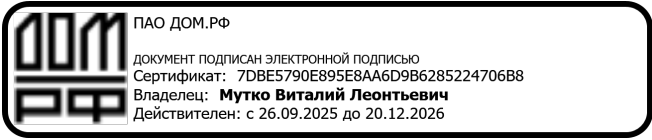
125009, Москва г, Воздвиженка ул, дом № 10
(адрес организации в пределах места нахождения организации)

Код формы по ОКУД 0420005
Годовая (тыс. руб.)

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности				
1	Поступления от продажи и погашения финансовых активов или от размещения финансовых обязательств, в обязательном порядке классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		1 690 246	1 469 022
2	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		11 900 578	14 789 260
3	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		(18 522)	(27 313)
4	Проценты полученные		69 943 609	53 906 992
5	Проценты уплаченные		(84 233 812)	(54 756 735)
6	Поступления дивидендов (распределенной прибыли)		19 929 915	7 130 875
7	Выплаты работникам и от имени работников, страховые взносы с сумм выплат вознаграждений работникам		(6 603 376)	(5 844 162)
8	Оплата прочих административных и операционных расходов		(8 916 742)	(6 974 411)
9	Уплаченный налог на прибыль		(96 092)	(520 034)
10	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		18 981 434	18 022 155
11	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		22 577 238	27 195 649
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
12	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(175 747)	(186 628)
13	Платежи в связи с приобретением, созданием нематериальных активов		(411 151)	(494 660)
14	Платежи в связи с вложениями в акции и доли дочерних и ассоциированных организаций, совместных предприятий		(20 520 000)	(10 000 000)
15	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		33 567 757	13 014 324
16	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		(49 624 587)	(7 790 749)
17	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		541 833 937	613 869 405
18	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		(631 074 326)	(691 509 867)
19	Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		528	17 138
20	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		0	350 000
21	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		(1 707)	(136 243)
22	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		(126 405 296)	(82 867 280)
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности				
23	Поступления от привлечения кредитов, займов и прочих привлеченных средств, оцениваемых по амортизированной стоимости		341 459	111 676 438
24	Погашение кредитов, займов и прочих привлеченных средств, оцениваемых по амортизированной стоимости, в том числе:		(118 448 097)	(917 619)
25	платежи в погашение обязательств по договорам аренды	47	(762 960)	(917 619)
26	Поступления от выпуска акций, увеличения долей участия и внесения вкладов в имущество общества		31 290 230	0
27	Выплаченные дивиденды (распределенная прибыль)		(23 317 045)	(14 709 858)
28	Поступления от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		137 249 098	232 120 938
29	Платежи в связи с погашением (выкупом) облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг, оцениваемых по амортизированной стоимости		(167 618 572)	(131 824 033)
30	Прочие платежи по финансовой деятельности		(2 000 000)	(2 000 000)
31	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(142 502 927)	194 345 866
32	Сальдо денежных потоков за отчетный период		(246 330 985)	138 674 235

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
33	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	5	279 930 622	141 256 387
34	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	5	33 599 637	279 930 622

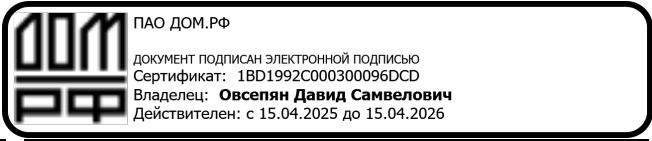
Генеральный директор
(должность руководителя)



(подпись)

Мутко Виталий Леонтьевич
(фамилия, имя, отчество)

Заместитель генерального
директора - финансовый директор
(должность руководителя)



(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

«27» февраля 2026 г.

Примечание 1. Основная деятельность организации

Основная деятельность организации

Таблица 1.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Номер лицензии, дата выдачи лицензии (номер в реестре, дата включения в реестр)	045-14008-010000 от 25.01.2017
2	Деятельность, осуществляемая организацией	Дилерская деятельность
3	Организационно-правовая форма организации	Публичное акционерное общество. 2 сентября 2025 года в фирменное наименование ДОМ.РФ (далее – Общество) внесены изменения, содержащие указание на то, что Общество является публичным акционерным обществом (ПАО) (сокращенное фирменное наименование до изменений – АО «ДОМ.РФ»).
4	Место нахождения организации	Российская Федерация, г. Москва
5	Наименование и место нахождения материнской организации. Информация о бенефициарном владельце организации	По состоянию на 31 декабря 2024 года все обыкновенные акции ДОМ.РФ находились в собственности Российской Федерации (далее – РФ). 20 ноября 2025 года произошли изменения в составе акционеров в связи с первичным публичным размещением дополнительных обыкновенных акций Общества. По состоянию на 31 декабря 2025 года 89,9% обыкновенных акций находятся в собственности РФ, 10,1% обыкновенных акций находятся в собственности у иных акционеров.
6	Фактическая численность работников организации на начало и конец отчетного периода	По состоянию на 31 декабря 2025 года численность работников Общества составила 921 человек (на 31 декабря 2024 года: 940 человек).

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

Экономическая среда, в которой организация осуществляет свою деятельность

Таблица 2.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Основные факторы и влияния, определяющие финансовые результаты	Общество осуществляет свою деятельность на территории 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 Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Общества могут отличаться от текущих ожиданий руководства.
2	Изменения внешних условий, в которых организация осуществляет свою деятельность, действия организации в отношении указанных изменений и их результат	Макроэкономика В 2025 году российская экономика сохранила положительную динамику, но темпы роста ВВП замедлились до 1,0% (+4,9% в 2024 году). В числе секторов с отрицательной динамикой – добыча полезных ископаемых (-1,6%), оптовая торговля (-2,8%), грузооборот транспорта (-0,7%). Рост объема строительных работ по итогам 2025 года замедлился до 2,5% (+3,8% в 2024 году). Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2025 году увеличился на 2,9% (после +7,1% в 2024 году). Потребление поддерживалось высокими темпами роста доходов населения. На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в 2025 году безработица снизилась до 2,2% от рабочей силы) заработная плата в номинальном выражении продолжила рост, увеличившись на 14,2% в годовом сопоставлении за 11 месяцев 2025 года, в реальном – на 4,8%, что в 2 раза ниже показателя 2024 года (9,7%). Несмотря на замедление роста заработной платы, рост реальных располагаемых доходов сохранился на высоком уровне (+7,4% после +8,2% в 2024 году). Дополнительным источником роста доходов населения

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		стали поступления от финансовых активов, в первую очередь, проценты по депозитам в банках. В 2025 году наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 10,8% до 83,4 рублей / доллар США) на фоне высокой привлекательности рублевых финансовых активов в условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики. Годовая инфляция по итогам 2025 года снизилась до 5,6%, оставаясь при этом выше целевого уровня Банка России (4%). С учетом ослабления инфляционного давления регулятор снизил ключевую ставку в 2025 году в общей сложности на 5 п.п. до 16%. В этих условиях доходность 5-летних облигаций федерального займа (далее – ОФЗ) с начала года снизилась на 2,0 п.п. до 14,6% на 30 декабря 2025 года. Рынок ипотечного кредитования В 1 полугодии 2025 года выдача ипотеки сократилась почти вдвое из-за высоких рыночных ставок и отсутствия массовой господдержки, в 3 квартале снижение прекратилось, а в 4 квартале выдачи перешли к росту благодаря становящейся более доступной рыночной ипотеки и повышенному спросу на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. По итогам 2025 года, по данным Банка России, банки выдали 968,2 тыс. ипотечных кредитов (-25,7% к 2024 году) на 4 452,5 млрд рублей (-8,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 464,2 тысячи кредитов (-1,7%) на 2 642,0 млрд рублей (+6,8%). Поддержку рынку в 2025 году оказала отмена лимитов по госпрограммам, повышение возмещения банкам (до 3-3,5% в феврале-августе 2025 года, 2,5-3,0% в оставшийся период) по «Семейной ипотеке», «Дальневосточной и арктической ипотеке», «IT-ипотеке», отмена в середине мая крупнейшими банками обязательных комиссий при выдаче ипотечных кредитов с господдержкой, снижение ставок по рыночным ипотечным кредитам. В IV квартале наблюдался повышенный спрос на «Семейную ипотеку» на фоне новостей о возможном ужесточении условий программы в 2026 году. Высокие темпы роста доходов населения также способствовали росту спроса на ипотеку. С 1 июля Банк России ввел макропруденциальные лимиты (МПЛ) на выдачу ипотеки заемщикам с первоначальным взносом менее 20% и показателем долговой нагрузки (ПДН) выше 80%, а также запрет на комиссии за снижение процентной ставки. Введенные МПЛ не оказали значимого влияния на выдачу ипотеки, поскольку выдача ипотечных кредитов уже была приведена к соответствующей структуре за счет макропруденциальных надбавок. Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в 2025 году сохранялась низкой (6,2%, на уровне 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье составила 10,3% (-1,2 п.п.), оставаясь существенно ниже рыночных ставок предложения (21% на конец 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с господдержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика. Задолженность по предоставленным ипотечным жилищным кредитам (включая приобретенные права требования, с учетом секьюритизации) выросла до 23 768 млрд рублей на конец 2025 года (+8,9% за год). Рынок жилья и строительства Несмотря на более сложные, чем год назад, рыночные условия и отсутствие массовой льготной ипотеки, объем продаж жилья по ДДУ в денежном выражении в декабре стал рекордным за все время сбора данных, а в целом за в 2025 г. превысил показатель 2024 г.: 25,6 млн кв. м (+1%) на 5,2 трлн руб. (+11%). Продажи ускорились к концу года с 1,7 млн кв. м в среднем за месяц в 1 полугодии 2025 г. до 2,1 млн кв. м в 3 квартале и 3 млн кв. м в 4 квартале за счет снижения ставок и активизации спроса на «Семейную ипотеку» на фоне обсуждений изменения ее условий. Из-за нестабильности спроса в течение года застройщики более осторожно принимали решения относительно запуска новых проектов. В 2025 г. начато

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		строительство 41 млн кв. м жилья (-12% к 2024 г.) впервые во всех регионах. Портфель строящегося жилья в России увеличился на 2% за год до 116,6 млн кв. м, в том числе из-за переносов срока вводов домов в эксплуатацию. В 2025 году, по данным Росстата, введено 108,1 млн кв. м жилья (+0,4% к 2024 году). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 44,6 млн кв. м (-2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 2% до 63,5 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 59%. Показатели проектного финансирования застройщиков в течение 2025 года продолжили расти. По данным Банка России, на конец 2025 года в 84 регионах России застройщиками заключено 12,5 тысяч кредитных договоров (+10,7% с начала года) на сумму 22,8 трлн рублей (+12,3%), из них застройщики использовали 10,2 трлн рублей (+24,3%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 055,4 тысяч (+6,9%). По состоянию на конец 2025 года по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто почти 2,8 млн таких счетов (+31,7%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 40,0% до 15,8 трлн рублей, за период с начала года – 665 тыс. счетов на 4,5 трлн рублей. Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в 2025 году в объеме свыше 5,5 трлн рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец 2025 года составили 7,4 трлн рублей (+16,0% с начала 2025 года). Средняя ставка по проектному финансированию на 01.01.2026 достигла 10,2% (+0,8 п.п. с начала года), снизившись тем не менее с максимальных 10,7% в середине 2025 г. благодаря снижению ключевой ставки. Уровень покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу составил 69% на 01.12.2025.

Примечание 3. Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Основы составления обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности

Таблица 3.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Основы подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности	Настоящая обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе проаудированной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год, подготовленной в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в части требований Отраслевых стандартов бухгалтерского учета (далее - ОСБУ) на основании учетных данных Общества для некредитных финансовых организаций. Использование разных баз оценки для разных классов активов предполагает, что характер или функции активов в этих классах различаются и, следовательно, что Общество представляет их как отдельные статьи. В соответствии с законодательством РФ по бухгалтерскому учету Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять бухгалтерскую (финансовую) отчетность в российских рублях. В обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не раскрывается информация, перечисленная в «Перечне инсайдерской информации, которая может раскрываться в ограниченных составе и (или) объеме, а также которая может не раскрываться» к Постановлению Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах»

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		и Федерального закона «О рынке ценных бумаг» (далее – Постановления), а также в решении Совета директоров Банка России от 09.12.2025 «Об определении перечня информации, которую некредитные финансовые организации вправе не раскрывать, и перечня информации, не подлежащей раскрытию на сайте Банка России» (далее – Решение), а именно следующая информация, содержащаяся в примечаниях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не включена в обобщенную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества: - информация о дебиторах, кредиторах, лицах, входящих в состав органов управления некредитной финансовой организации, структуре и составе акционеров (участников), должностных лицах некредитной финансовой организации и иных лицах; - информация о подконтрольных эмитенту организациях и лицах, входящих в состав их органов управления, лицах, контролирующих эмитента, и лицах, входящих в состав их органов управления; - информация о рисках и сделках, раскрытие которой приведет (может привести) к введению мер ограничительного характера со стороны иностранных государств и (или) государственных объединений и (или) союзов и (или) государственных (межгосударственных) учреждений иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов в отношении некредитной финансовой организации и (или) иных лиц, а также если в отношении указанных лиц действуют указанные меры ограничительного характера. В соответствии с указанными выше Постановлениями и Решением Общество не публикует проаудированную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2025 год.
2	Существенное влияние ретроспективного применения учетной политики на сравнительную информацию на начало предыдущего отчетного года, существенное влияние ретроспективного пересчета или реклассификации остатков на начало предыдущего отчетного года в связи с исправлением ошибок	С 01.01.2024 Общество добровольно изменило свой подход к оценке инвестиций в дочерние предприятия после их первоначального признания. Общество осуществило переход от модели оценки по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения к модели оценки по справедливой стоимости. Указанное изменение оказало существенное влияние на настоящую обобщенную годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность Общества. В обобщенном отчете об изменении капитала Общества на 01.01.2024 по статье «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» был отражен эффект от перехода в сумме 9 575 975 тысяч рублей.

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

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

Таблица 4.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
Раздел I. Влияние бухгалтерских оценок и допущений		
1	Суждения (помимо тех, которые связаны с бухгалтерскими оценками), которые были выработаны руководством организации в процессе применения учетной политики и которые оказывают существенное влияние на суммы, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности	Подготовка обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с требованиями ОСБУ обязывает руководство делать суждения, расчетные оценки и допущения, влияющие на применение учетной политики и величину представленных в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности активов и обязательств, доходов и расходов. При этом фактические результаты могут отличаться от указанных оценок. В процессе применения учетной политики Общества руководство формирует различные суждения, помимо тех, что связаны с расчетными оценками, которые могут в значительной мере влиять на суммы, признаваемые в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.
2	Влияние бухгалтерских оценок и допущений на признанные активы и обязательства, показатели бухгалтерской (финансовой) отчетности, на суммы которых бухгалтерские оценки	Общество использовало профессиональные суждения и производило оценки в отношении определения сумм, признанных в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности. Ниже представлены основные допущения, относящиеся к будущим событиям, а также к основным источникам неопределенности оценок на отчетную дату, и несущие в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
	и допущения оказывают существенное влияние	корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года. Справедливая стоимость финансовых инструментов Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в обобщенном бухгалтерском балансе, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение. Первоначальное признание закладных и стабилизационных займов При первоначальном признании Общество проводит анализ параметров закладных и выданных займов на соответствие рыночным условиям, действующим на момент постановки инструментов на баланс, в разрезе каждого договора. При отклонении параметров договора от рыночных данных Обществом признается прибыль или убыток от первоначального признания. Резерв под ожидаемые кредитные убытки закладных и стабилизационных займов При оценке резерва Общество использует модель «ожидаемых кредитных убытков», в соответствии с которой величина обесценения, признаваемая в составе прибыли или убытка, оценивается в размере ожидаемых кредитных убытков вследствие возможных событий дефолта по финансовому инструменту. Оценка ожидаемых кредитных убытков основана на прошлых событиях, текущих условиях и прогнозах будущих экономических условий и осуществляется с учетом оценки вероятности наступления событий дефолта и временной стоимости денег. Методика расчета резерва под обесценение основана на определении уровня кредитного риска по финансовому инструменту и его последующих изменений. Общество регулярно проводит анализ закладных и стабилизационных займов на предмет уровня кредитного риска, используя свое экспертное суждение, основанное на имеющемся опыте. Анализ кредитного риска основан на многих факторах, часть из которых анализируется на уровне соответствующих портфелей, групп портфелей или частей портфеля финансовых инструментов. Обществом определяется уместность конкретного фактора и его важность по сравнению с другими факторами, что влияет на оценку кредитного риска. Для определения оценки вероятности наступления событий дефолта и ожидаемых будущих денежных потоков Общество оценивает информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозах будущих экономических условий. Переоценка инвестиций в дочерние предприятия Общество учитывает инвестиции в дочерние организации, а также вклады в дочерние организации в денежной или иной форме, которые не увеличивают их уставный капитал (далее совместно – инвестиции в дочерние предприятия), по справедливой стоимости после первоначального признания не позднее последнего дня месяца и на даты совершения операций на основании профессионального суждения в соответствии с требованиями Международных стандартов оценки (МСО). Налогообложение Суммы отложенного налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на отчетную дату, или по тем ставкам, которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой будут использованы указанные вычеты. Определение суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности на основании вероятных сроков и размера налогооблагаемой

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		прибыли, которую Общество планирует получить в будущем, осуществляется с учетом мотивированного суждения Общества о вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые активы.
3	Подходы к оценке финансовых инструментов	Общество классифицирует финансовые активы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или справедливой стоимости через прибыль или убыток исходя из: - бизнес-модели, используемой для управления финансовыми активами; и - характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором потоками денежных средств. Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за исключением случаев, когда он оценивается по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия: - актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; - договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные сроки потоков денежных средств, являющихся исключительно платежами основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга (SPPI). Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия: - актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов как для получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и для продажи; - договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные сроки потоков денежных средств, являющихся исключительно платежами основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга (SPPI). Общество может при первоначальном признании безотзывно классифицировать финансовый актив как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это устраняет или значительно сокращает непоследовательность в применении принципов оценки или признания, которая в противном случае возникла бы при оценке активов или обязательств, или признании связанных с ними прибыли и убытков с использованием различных основ. Также при первоначальном признании Общество может принять не подлежащее пересмотру решение о представлении дальнейших изменений справедливой стоимости инвестиции в долевого инструмент, который не удерживается для целей торговли и не является условным возмещением согласно МСФО (IFRS) 3, в составе прочего совокупного дохода. Производные финансовые инструменты оцениваются по справедливой стоимости с отражением её изменений в составе прибыли или убытка. Финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости, за исключением следующих инструментов: - финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток и условного возмещения, признанного приобретателем в сделке по объединению бизнеса; - финансовых обязательств, которые возникают в том случае, когда передача финансового актива не соответствует требованиям для прекращения признания или, когда применяется подход продолжающегося участия в активе, договоров финансовой гарантии, а также принятых на себя обязательств предоставить заём по ставке процента ниже рыночной, которые учитываются в соответствии с указаниями МСФО (IFRS) 9.
4	Переоценка активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	При первоначальном признании операция в иностранной валюте учитывается в функциональной валюте с применением к сумме в иностранной валюте текущего обменного курса иностранной валюты на функциональную по состоянию на дату операции. Датой операции является дата, на которую впервые выполнены критерии признания операции. На конец каждого отчетного периода:



Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- монетарные статьи в иностранной валюте переводятся по курсу закрытия; - немонетарные статьи, которые оцениваются по исторической стоимости в иностранной валюте, переводятся по обменному курсу валют на дату операции; - немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, переводятся по обменному курсу на дату оценки справедливой стоимости. Положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в обобщенном отчете о финансовых результатах за период. Если прибыль или убыток по немонетарной статье признается в составе прочего совокупного дохода, то и компонент изменения обменных курсов признается в составе прочего совокупного дохода.
5	Допущение о непрерывности деятельности организации	Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена с учетом того, что Общество будет продолжать осуществлять финансово-хозяйственную деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.
6	Информация в отношении пересчета показателей с учетом изменений общей покупательной способности рубля	В случаях, когда функциональная валюта (российский рубль) является гиперинфляционной, бухгалтерская (финансовая) отчетность «корректируется» таким образом, чтобы отразить все показатели в текущих единицах измерения по состоянию на отчетную дату. В обобщенном бухгалтерском балансе по состоянию на начало отчетного периода индексируются как монетарные, так и немонетарные статьи, с тем чтобы отразить их стоимость с учетом текущей покупательной способности денег на отчетную дату. Сумма совокупного влияния инфляции на акционерный капитал на отчетную дату раскрывается в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (Примечание 30).
Раздел II. Изменения в учетной политике		
7	Описание изменений учетной политики, их причин и характера	С 01.01.2025 по объектам нематериальных активов (далее - НМА), по которым исключительные или неисключительные права получены на срок действия исключительных прав правообладателя, или приобретаемые права имеют неограниченный срок действия, либо срок их действия не определен правообладателем, срок полезного использования (далее - СПИ) устанавливается Обществом равным сроку предполагаемого получения экономических выгод, но не более 5 (пяти) лет. Эффект от изменения СПИ на 01.01.2025 составил 134 404 тысячи рублей. Расходы будущих периодов (далее - РБП), стоимостью 100 тысяч рублей и ниже, признаются расходом того периода, в котором они понесены. Объекты РБП, не отвечающие критериям признания, приобретенные до 01.01.2025, одновременно признаны в составе нераспределенной прибыли Общества в сумме 28 455 тысяч рублей. Эффект от изменения учетной политики отражен в обобщенном отчете об изменениях капитала. В соответствии с пунктом 6.1 Положения Банка России № 872-П¹ и пунктом 3 подпунктом «г» Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации, признаются в бухгалтерском учете в качестве запасов. Залоговое имущество соответствует указанному выше определению товара, а реализация объектов недвижимого имущества является основным (обычным) видом деятельности Общества. В соответствии с изложенным выше с 01.01.2025 Общество учитывает залоговое имущество в качестве товаров в составе запасов до момента их выбытия (реализации), а ранее учитывало их в составе долгосрочных активов, предназначенных для продажи. Изменение классификации объектов залогового имущества связано с уточнением подхода с учетом особенностей деятельности Общества. Эффект на финансовый результат отсутствует. С 01.01.2024 Общество добровольно изменило свой подход к оценке инвестиций в дочерние предприятия после их первоначального признания. Общество осуществило переход от модели оценки по первоначальной

¹ Положение Банка России от 10.10.2025 № 872-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета основных средств, инвестиционной недвижимости, нематериальных активов, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, имущества и (или) его годных остатков, полученных в связи с отказом страхователя (выгодоприобретателя) от права собственности на застрахованное имущество, некредитными финансовыми организациями, бюро кредитных историй, кредитными рейтинговыми агентствами»

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения к модели оценки по справедливой стоимости. Модель оценки по справедливой стоимости обеспечивает представление более уместной и надежной информации на отчетную дату, поскольку она базируется на рыночных данных с позиции участника рынка, который удерживает актив, а не является внутренней оценкой, специфичной для организации. Эффект от изменения учетной политики отражен в обобщенном отчете об изменениях капитала на 01.01.2024 в сумме 9 575 975 тысяч рублей.
Раздел III. Принципы учетной политики. Критерии признания и база оценки финансовых инструментов		
8	Критерии признания и база оценки денежных средств. Компоненты денежных средств и их эквивалентов	Денежные средства и эквиваленты денежных средств первоначально признаются по справедливой стоимости, которой является их фактическая стоимость. Денежные средства и их эквиваленты, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу между функциональной и иностранной валютами на дату совершения операции с ними и на отчетную дату. Движение денежных средств, возникающее в результате операций в иностранной валюте, отражается в функциональной валюте Общества путем применения к сумме в иностранной валюте обменного курса между функциональной и иностранной валютами на дату движения денежных средств. Курсовые разницы, возникающие при покупке и продаже иностранной валюты, учитываются в составе доходов и расходов текущего периода. Денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также денежные средства, ограниченные к использованию, обесцениваются (или списываются) в случае, если не удовлетворяют критериям признания актива.
9	Критерии признания и база оценки средств, размещенных в кредитных организациях и банках-нерезидентах	При первоначальном признании Общество оценивает средства, размещенные в кредитных организациях и банках-нерезидентах, по справедливой стоимости, увеличенной или уменьшенной на сумму затрат по сделкам, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансовых активов. В качестве справедливой стоимости депозитов, размещенных на рыночных условиях, принимается сумма фактически переданных денежных средств. На дату первоначального признания депозита Общество осуществляет проверку процентной ставки по договору на соответствие рыночным условиям путем сопоставления с условиями по аналогичным депозитам, действующим на рынке. При проверке процентной ставки по депозиту на соответствие рыночным условиям используется диапазон значений рыночных ставок. Если фактически рассчитанная эффективная процентная ставка (далее – ЭПС) по депозиту находится в интервале между нижней и верхней границами диапазона, то справедливой стоимостью депозита при первоначальном признании признается его фактическая стоимость (сумма денежных средств, фактически переданных кредитной организации по договору банковского вклада (депозита)). В случае если процентная ставка по договору выходит за рамки диапазона значений рыночных ставок по аналогичным депозитам, справедливой стоимостью депозита при первоначальном признании признается приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированная с использованием текущей рыночной ставки процента, установленной в качестве ЭПС. Разница между справедливой стоимостью размещенного депозита, рассчитанной с использованием рыночной ставки процента, и ценой договора признается при первоначальном признании процентным доходом/расходом в обобщенном отчете о финансовых результатах.
10	Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. Справедливой стоимостью финансового актива при первоначальном признании, как правило, является стоимость приобретенного, а именно справедливая стоимость переданного возмещения. Если справедливая стоимость приобретаемых финансовых активов при первоначальном признании существенно отличается от стоимости их приобретения: - в случае, если определённая справедливая стоимость подтверждается котировкой с активного рынка в отношении идентичного актива, или для определения справедливой стоимости использовался другой метод оценки, основанный исключительно на данных с наблюдаемых рынков, то Общество признаёт прибыль или убыток в сумме разницы между справедливой стоимостью финансового актива при его первоначальном признании и ценой приобретения; - в случае, если оценка справедливой стоимости не подтверждается результатами, полученными с использованием какого-либо метода оценки,

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

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

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

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- по договорённости между существующим кредитором и заёмщиком происходит замена одного долгового инструмента на другой, условия которого значительно отличаются от условий первого, или происходит значительное изменение условий существующего долгового инструмента (изменение/модификация условий).
17	Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Взаимозачёт и представление финансовых активов и финансовых обязательств в обобщенном бухгалтерском балансе на нетто-основе осуществляется только в том случае, если выполняются оба следующих условия: - Общество в настоящий момент времени имеет юридически защищённое «право на осуществление зачёта» признанных сумм, т.е. законное право урегулировать или аннулировать задолженность перед кредитором в полной сумме или частично посредством зачёта против неё суммы, подлежащей получению от кредитора; и - Общество намеревается: - произвести расчёты на нетто-основе; или - реализовать соответствующий актив одновременно с погашением соответствующего обязательства. Общество в настоящий момент времени имеет юридически защищённое право произвести зачёт, если это право: - не ставится в зависимость от будущего события; и - является юридически защищённым как в обычных условиях ведения бизнеса, так и в случае дефолта, несостоятельности или банкротства самого предприятия и всех его контрагентов. Следующие ситуации не удовлетворяют критериям взаимозачёта: - имеются права на проведение зачёта, которые могут быть исполнены (т.е. являются юридически защищёнными) только в ходе обычной деятельности предприятия; или - имеются права на проведение зачёта, которые не могут быть исполнены (т.е. не являются юридически защищёнными) в случае дефолта, несостоятельности или банкротства самого предприятия. При решении вопроса о наличии юридически защищённого права на проведение зачёта Общество анализирует следующие аспекты: - контрагенты по рассматриваемому договору; - условия договора; и - требования законодательства Российской Федерации и юрисдикции контрагентов, включая предусмотренные процедуры банкротства и законы о банкротстве.
Раздел IV. Порядок признания и последующего учета хеджирования		
18	Хеджирование справедливой стоимости (описание типа хеджирования, характер хеджируемых рисков, описание финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	Общество заключает сделки процентного свопа, хеджирующие справедливую стоимость финансовых обязательств, подверженных процентному риску. Бухгалтерский учет хеджирования осуществляется, если Организация определила отношения хеджирования между инструментом хеджирования и объектом хеджирования во внутренних документах. Отношения хеджирования определяются в начале хеджирования. Датой начала хеджирования является дата определения отношений хеджирования. Квалификация объектов и инструментов хеджирования, а также критерии применения и порядок учета хеджирования определяется по усмотрению Организации в соответствии с Главой 6. Учет хеджирования МСФО (IFRS) 9, а также Положением Банка России от 05.10.2015 № 496-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета хеджирования некредитными финансовыми организациями».
Раздел V. Критерии признания и база оценки инвестиционного имущества		
19	Применяемая модель учета инвестиционного имущества	Инвестиционное имущество первоначально отражается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночной стоимости такого инвестиционного имущества.
20	Критерии, используемые организацией в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и объектами собственности, занимаемыми организацией, а также имуществом, предназначенным для продажи в ходе обычной деятельности	Характерное отличие объектов, относимых к инвестиционному имуществу, от других видов недвижимости заключается в том, что потоки денежных средств (от сдачи в аренду или продажи таких объектов) связаны с такими объектами непосредственно и не зависят от денежных потоков от других активов. Объекты собственности, занимаемые владельцем, относятся к операционной деятельности и участвуют в генерировании доходов и расходов Общества только совместно с другими активами. Факт приобретения объектов недвижимости исключительно для сдачи в аренду не является единственным и определяющим критерием классификации недвижимости в качестве инвестиционного имущества. Этот

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		факт необходимо рассматривать в совокупности условий эксплуатации таких объектов. Объекты недвижимости, которые по приведенным выше критериям не могут быть определено отнесены ни к категории инвестиционного имущества, ни к другим категориям (например, в случае их использования, как для административных нужд Общества, так и для сдачи в операционную аренду), классифицируются в зависимости от степени использования недвижимости в том или ином назначении.
21	Степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в бухгалтерской (финансовой) отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим опытом проведения оценки сопоставимых объектов оценки	Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проводится руководством Общества с привлечением независимого оценщика, обладающего соответствующей признанной профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиций в недвижимость той же категории и того же места нахождения, что и оцениваемый объект.
Раздел VI. Критерии признания и база оценки основных средств		
22	Критерии признания, способы, используемые для оценки основных средств (для каждой группы основных средств)	Первоначальной стоимостью основных средств признается сумма фактических затрат Общества и на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта основных средств, включая сумму невозмещаемых налогов в случаях, предусмотренных налоговым законодательством. Первоначальной стоимостью объектов основных средств, внесенных в уставный капитал Общества, полученных по договорам дарения (безвозмездно), по договорам мены, признается справедливая стоимость данных объектов. Учет основных средств ведется по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Основные средства отражаются по фактической стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой оборудования, признаваемые по факту понесения, если они отвечают критериям признания.
23	Применяемые методы амортизации и порядок оценки ликвидационной стоимости (для каждой группы основных средств) и их изменения	Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с даты, когда он становится доступен для использования, а именно, когда его местоположение и состояние позволяют осуществлять его эксплуатацию в соответствии с намерениями Общества. Амортизационные отчисления рассчитываются методом равномерного начисления в течение ожидаемых сроков полезного использования объектов основных средств. Начисление амортизации основных средств отражается в бухгалтерском учете ежемесячно независимо от финансовых результатов деятельности Общества. В течение срока полезного использования объекта основных средств начисление амортизации не приостанавливается в случае простоя или прекращения активного использования объекта, за исключением случаев, когда объект полностью самортизирован. Начисление амортизации происходит до даты прекращения признания объекта или даты полного начисления амортизации по объекту. Способ начисления амортизации объекта основных средств пересматривается в конце каждого отчетного года. Применение другого способа начисления амортизации объекта основных средств, установление нового срока его полезного использования, корректировки амортизируемой величины в результате изменения расчетной ликвидационной стоимости осуществляются, начиная с 1 января года, следующего за годом, в котором было принято решение об изменении способа начисления амортизации объекта, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости, в течение оставшегося срока полезного использования. При изменении способа начисления амортизации объекта основных средств, срока его полезного использования либо расчетной ликвидационной стоимости ранее начисленные суммы амортизации пересчету не подлежат.
24	Применяемые сроки полезного использования (для каждой группы основных средств) и их изменения	Срок полезного использования объекта основных средств пересматривается в конце каждого отчетного года и определяется при признании объекта основных средств исходя из: - ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- ожидаемого физического износа этого объекта, зависящего от режима эксплуатации, естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта; - нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта; - морального износа этого объекта, возникающего в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на услуги, оказываемые при помощи основных средств; - количества единиц продукции или аналогичных единиц, которые Общество ожидает получить от использования основных средств.
Раздел VII. Критерии признания и база оценки нематериальных активов		
25	Критерии признания нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	НМА признается объект, одновременно удовлетворяющий следующим условиям: - объект способен приносить Обществу экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования Обществом при выполнении работ, оказании услуг либо в административных целях или для управленческих нужд; - Общество имеет право на получение экономических выгод от использования объекта в будущем; - имеются ограничения доступа иных лиц к экономическим выгодам от использования объекта (Общество имеет контроль над объектом); - объект может быть идентифицирован (возможность выделения или отделения от других активов); - объект предназначен для использования в течение более чем 12 месяцев; - объект не имеет материально-вещественной формы; - первоначальная стоимость объекта может быть надежно определена. В составе НМА могут признаваться: - исключительные права на товарные знаки (логотип); - исключительные авторские права на программы для ЭВМ и базы данных; - неисключительные права пользования на программы для ЭВМ и базы данных; - лицензии с исключительным правом пользования; - лицензии с неисключительным правом пользования; - интернет-сайт; - прочие нематериальные активы.
26	Способы, используемые для оценки приобретенных и самостоятельно созданных нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	НМА принимается к учету по первоначальной стоимости, определенной по состоянию на дату его признания. Первоначальной стоимостью НМА признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченной или начисленной Обществом при приобретении, создании НМА и обеспечении условий для использования НМА, включая сумму возмещаемых налогов в случаях, предусмотренных налоговым законодательством. После первоначального признания НМА учитывается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и любых накопленных убытков от обесценения. В случае приобретения контроля над дочерним предприятием Общество признает активы дочернего предприятия, в том числе НМА, по справедливой стоимости, определяемой по результатам оценки, проведенной независимым оценщиком на дату приобретения контроля.
27	Применяемые сроки полезного использования и методы амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования, порядок оценки ликвидационной стоимости и их изменения	Амортизация НМА с определенным сроком полезного использования начисляется линейным методом. Амортизация НМА начинается с даты, когда актив готов к использованию, то есть когда местоположение и состояние актива позволяют использовать его в соответствии с его назначением. Срок полезного использования НМА определяется Обществом по каждому объекту НМА. Анализ периода и метода амортизации НМА с определенным сроком полезного использования производится в конце каждого финансового года. Если расчетный срок полезного использования значительно отличается от прежних оценок, то производится изменение периода амортизации НМА. Если в расчетном графике потребления заключенных в активе будущих экономических выгод произошло изменение, то производится изменение метода амортизации. Амортизация НМА прекращается на дату прекращения его признания.
28	Порядок учета затрат на создание нематериальных активов собственными силами	Затраты, произведенные Обществом на стадии исследований при создании НМА, не подлежат признанию в составе первоначальной стоимости НМА, а признаются в качестве расходов на дату их возникновения.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Под исследованиями понимаются оригинальные плановые изыскания, предпринимаемые Обществом с целью получения новых научных или технических знаний. Затраты Общества на стадии разработки НМА подлежат признанию в составе первоначальной стоимости НМА при следующих условиях: - Общество намерено завершить создание НМА и использовать его в своей деятельности; - НМА будет создавать будущие экономические выгоды; - Общество располагает ресурсами (техническими, финансовыми, прочими) для завершения разработки и использования НМА; - Общество может продемонстрировать техническую осуществимость завершения создания НМА; - Общество способно надежно оценить затраты, относящиеся к НМА в процессе его разработки. Под разработкой понимается применение результатов исследований или иных знаний при планировании или проектировании производства новых или существенно улучшенных устройств, продуктов, процессов, систем или услуг до начала их использования. Если Общество не может отделить стадию исследований от стадии разработки при осуществлении работ, направленных на создание НМА, то произведенные затраты учитываются им в качестве затрат на стадии исследований. Затраты, первоначально признанные Обществом в качестве расходов, впоследствии не могут быть признаны в составе первоначальной стоимости НМА. Если по каким-либо причинам работы по созданию НМА были прекращены до того, как НМА приведен в состояние, пригодное для его использования соответствии с намерениями Общества, то затраты, осуществленные на стадии разработки, признаются в составе расходов. Расходы на разработку веб-сайта и товарного знака признаются в составе НМА в случае, если выполняются требования к первоначальному признанию и оценке НМА и Общество может продемонстрировать, как веб-сайт и товарный знак будут создавать вероятные будущие экономические выгоды. Расходы на ребрендинг (изменение имеющегося товарного знака, логотипа и прочее) не учитываются в составе НМА.
Раздел VIII. Порядок признания и последующего учета вознаграждений работникам и связанных с ними отчислений		
29	Порядок признания расходов, связанных с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, выплат по отпускам, пособий по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, выходных пособий	Под вознаграждениями работникам понимаются все виды выплат работникам Общества за выполнение ими своих трудовых функций вне зависимости от формы выплаты (денежная, неденежная), в том числе оплата труда, компенсационные и стимулирующие выплаты, выплаты, связанные с расторжением трудового договора, а также выплаты, не включенные в оплату труда, работникам и в пользу третьих лиц, включая членов семей работников. Отдельные сотрудники Общества имеют право на получение поощрения в рамках программы долгосрочной мотивации. Затраты по выплатам на основе акций определяются на основе справедливой стоимости предоставленных работникам прав на получение акций Общества на дату их предоставления с учетом ограничений. К вознаграждениям работникам также относятся расходы на добровольное личное страхование (в том числе добровольное медицинское страхование) и негосударственное пенсионное обеспечение, оплату обучения, питания, лечения, коммунальных услуг, возмещение затрат работников по уплате процентов по займам (кредитам) и другие аналогичные вознаграждения. Общество признает обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам за осуществление работниками трудовых функций в том периоде, в котором работники выполнили трудовые функции, обеспечивающие право на их получение в размере недисконтированной величины. Обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам, а также изменения ранее признанных Обществом указанных обязательств подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета в последний день каждого месяца, но не позднее даты фактического исполнения обязательств, либо в качестве событий после отчетной даты. В случае если выплата краткосрочных вознаграждений работникам осуществляется за период, превышающий календарный месяц, обязательства по выплате краткосрочных вознаграждений работникам подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета не позднее последнего дня отчетного периода, но не позднее даты фактического исполнения обязательств, либо в качестве событий после отчетной даты.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		При признании обязательств по выплате краткосрочных вознаграждений работникам Обществом одновременно признаются обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством Российской Федерации. При накапливаемых оплачиваемых периодах отсутствия работника на работе (ежегодный оплачиваемый отпуск) обязательства подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета не позднее последнего дня каждого квартала, когда работники оказывают услуги, увеличивающие будущие оплачиваемые периоды отсутствия работников на работе, на которые эти работники имеют право. Обязательства по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска оцениваются как величина ожидаемых затрат Общества, которую предполагается выплатить работнику за неиспользованный на конец годового отчетного периода оплачиваемый отпуск, и признаются в том годовом отчетном периоде, в котором работники выполняют трудовые функции, обеспечивающие право на получение выплат в будущем и увеличивающие величину этих обязательств. Обязательства по выплате премий признаются, если: - у Общества существует обязанность по выплате премий, в том числе премий (вознаграждений) по итогам работы за год, исходя из требований локальных нормативных актов и иных внутренних документов, условий трудовых и (или) коллективных договоров; - величина обязательств по выплате премий, в том числе премий (вознаграждений) по итогам работы за год, может быть надежно определена. Обязательства по выплате выходных пособий в результате принятия решения о сокращении численности работников Общества признаются при наличии соответствующего плана, содержащего: количество работников, подлежащих увольнению; размер выходного пособия по каждой должности увольняемых работников; сроки выполнения плана оптимизации (сокращения) численности работников Общества. Обязательства по выплате выходных пособий оцениваются как величина, которую Общество предполагает выплатить работникам в результате принятия ими предложения о получении вознаграждения в обмен на расторжение трудового договора. Величина обязательств рассчитывается исходя из предполагаемого количества работников, которые могут принять предложение о получении вознаграждения в обмен на расторжение трудового договора, и размера выходного пособия.
Раздел IX. Порядок признания и последующего учета договоров аренды		
30	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания договоров аренды	Учет договоров аренды арендатором В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Общество использует единую модель учета договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе в качестве активов и обязательств. Согласно этой модели, Общество признает актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. Общество оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости будущих арендных платежей. На обязательство по аренде начисляется процентный расход. Учет договоров аренды арендодателем На дату начала аренды базовые активы, находящиеся в финансовой аренде, признаются Обществом и отражаются в бухгалтерском учете в качестве дебиторской задолженности в сумме, равной чистой инвестиции в аренду. На дебиторскую задолженность по аренде начисляется процентный доход. По дебиторской задолженности по договорам аренды формируется оценочный резерв под ОКУ.
31	Основание и порядок расчета процентной ставки по договору аренды	По арендуемым договорам ставка равна КБД ПАО Московской Биржи плюс g-спред по облигациям ДОМ.РФ. По доходным договорам субаренды – ставка расходного договора аренды, по которому получено помещение, переданное в субаренду.
Раздел X. Критерии признания, база оценки и порядок учета других объектов бухгалтерского учета		
32	Порядок признания и последующего учета активов (активов выбывающих групп), классифицированных	Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, представляют собой недвижимость, перешедшую в собственность Общества в результате взыскания просроченной задолженности по закладным. Данные объекты признаются Обществом долгосрочными активами, предназначенными для продажи, если возмещение их стоимости будет происходить в результате

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
	как предназначенные для продажи	продажи в течение 12 месяцев с даты признания в качестве долгосрочных активов, предназначенных для продажи, а не посредством продолжающегося использования, при одновременном выполнении следующих условий: - долгосрочный актив готов к немедленной продаже в его текущем состоянии на условиях, соответствующих рыночным при продаже таких активов; - Обществом принято решение о продаже (утвержден план продажи) долгосрочного актива; - Общество ведет поиск покупателя долгосрочного актива, исходя из цены, которая является сопоставимой с его справедливой стоимостью; - действия Общества, требуемые для выполнения решения о продаже (плана продажи), показывают, что изменения в решении о продаже (плане продажи) или его отмена не планируются. При первоначальном признании залоговое имущество признается на балансе по справедливой стоимости (т.е. стоимости, указанной в постановлении судебного пристава, за вычетом дисконта, рассчитанного, исходя из статистики дисконта при реализации). Одновременно происходит досоздание резерва под обесценение закладных в связи с переоценкой обеспечения на разницу между справедливой стоимостью полученного имущества и стоимостью, указанной в акте пристава, на дату выбытия закладной. Дальнейший учет объекта в качестве долгосрочного актива, предназначенного для продажи, осуществляется по наименьшей из величин: - первоначальной стоимости, признанной на дату признания имущества; - справедливой стоимости за вычетом затрат, которые необходимо понести для продажи. Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, подлежат такой оценке на обесценение на конец отчетного года.
33	Порядок признания и последующего учета запасов. Порядок учета запасов, предназначенных для управленческих нужд	Для целей бухгалтерского учета в качестве запасов принимаются активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться: - при выполнении работ; - оказании услуг в ходе обычной деятельности Общества; - при создании (изготовлении или восстановлении) объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов инвестиционного имущества. Запасы, предназначенные для управленческих нужд, в том числе канцелярские и офисные принадлежности, не принимаются к учету. Затраты на их приобретение (создание) признаются Обществом расходами периода, в котором они были понесены.
34	Порядок признания и последующего учета резервов - оценочных обязательств	Оценочные обязательства (резервы) представляют собой обязательства с неопределенностью в отношении времени или суммы будущих затрат, необходимых для погашения обязательств. Оценочное обязательство (резерв) признается при одновременном выполнении следующих условий: - Общество имеет текущее обязательство (юридическое или вмененное) в результате прошлого события; - вероятно, что погашение указанного обязательства потребует выбытия ресурсов, заключающих в себе экономические выгоды; - сумма обязательства может быть надежно оценена. По условиям хозяйственной деятельности ряд оценочных обязательств (резервов) может возмещаться третьими сторонами. К таким относятся страховые возмещения, залог, поручительство, банковская гарантия, возмещение ущерба по решению государственных органов. Возмещение оценочных обязательств признается только в том случае, если фактически существует уверенность в том, что возмещение будет получено. Сумма, признанная по возмещению, не должна превышать сумму оценочного обязательства. Возмещение оценочных обязательств признается в обобщенном бухгалтерском балансе в качестве отдельного актива. В обобщенном отчете о финансовых результатах расход, относящийся к оценочному обязательству, отражается за вычетом суммы, признанной возмещаемой. Общество формирует следующие виды резервов: - резерв под оценочные обязательства по возмещению инфраструктурных расходов застройщиков-арендаторов; - резерв по условным обязательствам по судебным искам; - резерв под обесценение обязательств кредитного характера.
35	Порядок признания, последующего учета, прекращения признания кредиторской задолженности	Торговая и прочая кредиторская задолженность классифицируются как финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Авансы полученные, кредиторская задолженность по налогу на прибыль, а также прочие налоги к уплате не являются финансовыми обязательствами. В обобщенном бухгалтерском балансе кредиторская задолженность по налогу на прибыль отражается отдельной строкой «Обязательство по текущему налогу на прибыль», а авансы полученные и прочие налоги к уплате включаются в состав строки «Прочие обязательства» как прочие нефинансовые обязательства. Кредиторская задолженность первоначально признается по справедливой стоимости, когда Общество становится стороной по договору и, как следствие, имеет юридическое обязательство оплатить задолженность денежными средствами. Справедливая стоимость обычно равна сумме вознаграждения, переданного другой стороне. В последующем учитывается в соответствии с принципом начисления по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода ЭПС. Финансовое обязательство перестает признаваться в учете и в обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности, когда оно исполняется, аннулируется либо, когда истекает срок его действия (срок исковой давности). Прекращение обязательства может иметь место в случаях, когда: - соответствующие суммы выплачиваются кредитору; - заемщик юридически освобождается от первичной ответственности по долговому обязательству; или - происходит замена одного долгового инструмента на другой, условия которого значительно отличаются от условий первого. Разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и выплаченным возмещением, включая любые переданные неденежные активы или принятые обязательства, признается в обобщенном отчете о финансовых результатах в качестве прочего дохода или расхода.
36	Порядок признания и оценки уставного и добавочного капитала	Уставный капитал — совокупность средств (вкладов, взносов, долей), первоначально инвестированных собственниками в имущество на момент создания Общества для обеспечения его уставной деятельности в размерах, определенных учредительными документами. Уставный капитал формируется из номинальной стоимости акций (для акционерных обществ). Первоначально уставный капитал признается на дату государственной регистрации Общества в сумме, указанной в учредительных документах (в сумме номинальной стоимости акций). Уставный капитал, формируемый за счет денежных средств, признается в сумме полученных или подлежащих к получению денежных средств. При этом взносы в уставный капитал, внесенные в иностранной валюте, пересчитываются в рубли по курсу на дату поступления средств на счёт Общества. Активы, внесенные в счет вклада в уставный капитал Общества, оцениваются для отражения в учете по стоимости, согласованной учредителями, если иное не предусмотрено законодательством. Добавочный капитал включает эмиссионный доход, переоценку финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, а также увеличение/уменьшение статей прочего совокупного дохода резервов под обесценение по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.
37	Порядок признания и оценки собственных акций (долей), принадлежащих обществу	При выкупе акционерным обществом у акционера принадлежащих ему акций сумма уставного капитала уменьшается на сумму фактических затрат. Поступление от перепродажи собственных акций кредитует непосредственно за счет капитала. В составе прибыли и убытка за период не могут отражаться никакие прибыли или убытки, возникающие при покупке, продаже, выпуске или аннулировании собственных акций, либо связанные с любыми изменениями стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.
38	Порядок признания и оценки резервного капитала	Резервный капитал (резервный фонд) создается в соответствии с законодательством Российской Федерации и учредительными документами. Резервным капиталом (резервным фондом) признается часть капитала Общества, предназначенная для покрытия убытков, погашения облигаций и выкупа собственных акций при отсутствии иных источников. Использование резервного капитала (резервного фонда) на иные цели не допускается. Отчисления в резервный капитал (резервный фонд) Общества производятся как распределение чистой прибыли. В соответствии с законодательством размер резервного капитала (резервного фонда) для акционерных обществ должен составлять не менее 5% величины уставного капитала. Резервный капитал (резервный фонд) формируется путем обязательных ежегодных отчислений (не менее 5% от чистой прибыли ежегодно) до достижения им размера, установленного уставом Общества.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		Резервный капитал (резервный фонд) выделяется отдельно в составе капитала в обобщенном бухгалтерском балансе.
39	Порядок признания, оценки, последующего учета, прекращения признания отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства	При определении временных разниц остатки на балансовых счетах по учету капитала не используются. Налогооблагаемые временные разницы возникают в результате применения разных правил признания на конец отчетного периода. Под отложенным налоговым обязательством (далее - ОНО) понимается сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджетную систему Российской Федерации в будущих отчетных периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц. Под отложенным налоговым активом (далее - ОНА) понимается сумма налога на прибыль, подлежащая возмещению в будущих отчетных периодах в отношении: - вычитаемых временных разниц; - перенесенных на будущее убытков, не использованных для уменьшения налога на прибыль. Изменение требований законодательства Российской Федерации о налогах и сборах, в том числе изменение налоговых ставок по налогу на прибыль, изменение вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для признания отложенных налоговых активов, может являться причиной увеличения или уменьшения величины ОНО и ОНА. При оценке вероятности получения налогооблагаемой прибыли, которую Общество вправе уменьшить в налоговых целях на вычитаемые временные разницы, Общество анализирует выполнение следующих условий: - имеются ли у Общества достаточные налогооблагаемые временные разницы, приводящие к получению налогооблагаемой прибыли, которую Общество вправе уменьшить в налоговых целях на вычитаемые временные разницы; - прогнозирует ли Общество получение налогооблагаемой прибыли в том отчетном периоде, в котором Общество вправе уменьшить налогооблагаемую прибыль в налоговых целях на вычитаемые временные разницы. В той мере, в которой у Общества отсутствует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, позволяющей использовать выгоду от части или всей суммы ОНА, такая часть или вся сумма рассчитанного ОНА не подлежит признанию. Балансовая стоимость ОНА пересматривается раз в квартал. Общество признает ОНО в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных в основном с изменением учетной политики в отношении оценки инвестиций в дочерние предприятия после их первоначального признания, а также в связи с изменением условий договоров по привлеченным кредитам с плавающими ставками.
40	Порядок отражения дивидендов	Дивиденды по обыкновенным акциям признаются в качестве обязательства в том периоде, в котором они были объявлены, и отражаются в обобщенном отчете об изменениях капитала за отчетный период. Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности к выпуску.

Примечание 5. Денежные средства

Денежные средства

Таблица 5.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчетные счета	12 744 725	(3 313)	12 741 412	7 825 590	(5 156)	7 820 434
2	Прочее	1 109	(1)	1 108	870	0	870
3	Итого	12 745 834	(3 314)	12 742 520	7 826 460	(5 156)	7 821 304
4	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества были остатки денежных средств в одной кредитной организации с общей суммой, превышающей 1 274 252 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: в одной кредитной организации с общей суммой денежных средств, превышающей 782 130 тысяч рублей). Совокупная сумма этих остатков составляла 12 724 064 тысячи рублей или 99 % от общей суммы денежных средств (на 31 декабря 2024 года: сумма остатков составляла 7 790 598 тысяч рублей или 99 % от общей суммы денежных средств). Денежные средства, использование которых ограничено, по состоянию на 31 декабря 2025 года отсутствовали (на 31 декабря 2024 года: отсутствовали).					

Компоненты денежных средств и их эквивалентов

Таблица 5.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Денежные средства	12 742 520	7 821 304
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах, классифицируемые как эквиваленты денежных средств	20 853 803	272 104 162
3	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	3 314	5 156
4	Итого	33 599 637	279 930 622
5	Текстовое пояснение	Эквиваленты денежных средств – краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения их стоимости. Эквиваленты денежных средств предназначены для покрытия краткосрочных денежных обязательств, а не для инвестиций или иных целей.	

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Таблица 5.3

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Итого
1	2	3	4
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2025 г., в том числе:	5 156	5 156
2	расчетные счета	5 156	5 156
3	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(1 842)	(1 842)
4	расчетные счета	(1 843)	(1 843)
5	прочее	1	1
6	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	3 314	3 314



Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Итого
	по состоянию на 31 декабря 2025 г., в том числе:		
7	расчетные счета	3 313	3 313
8	прочее	1	1

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам за период с 1 января по 31 декабря 2024 г.

Таблица 5.3

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Итого
1	2	3	4
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 г., в том числе:	9 713	9 713
2	расчетные счета	9 713	9 713
3	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(4 557)	(4 557)
4	расчетные счета	(4 557)	(4 557)
5	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 г., в том числе:	5 156	5 156
6	расчетные счета	5 156	5 156

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

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

Таблица 6.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Ценные бумаги	940 539	762 291
2	Производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	7 347 697	8 069 781
3	Займы выданные	37 066	35 274
4	Итого	8 325 302	8 867 346
5	Текстовое пояснение	Ценные бумаги Общества представляют собой долговые ценные бумаги, информация о которых раскрывается в таблице 6.2 настоящего примечания. Информация о производных инструментах Общества раскрывается в примечании 55.	

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

Таблица 6.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Долговые ценные бумаги, в том числе:	940 539	762 291
2	нефинансовых организаций	940 539	762 291
3	Итого	940 539	762 291

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

Таблица 6.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Прочие выданные займы	37 066	35 274
2	Итого	37 066	35 274

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

Долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Таблица 8.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Долговые ценные бумаги, в том числе:	15 445 231	1 601 148
2	Правительства Российской Федерации	3 770 208	300 894
3	кредитных организаций и банков-нерезидентов	4 031 672	172 262
4	нефинансовых организаций	7 643 351	1 127 992
5	Итого	15 445 231	1 601 148

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за 2025 г.

Таблица 8.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Итого
1	2	3	4
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2025 г., в том числе:	11 366	11 366
2	долговые ценные бумаги	11 366	11 366
3	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	35 348	35 348
4	долговые ценные бумаги	35 348	35 348
5	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 г., в том числе:	46 714	46 714
6	долговые ценные бумаги	46 714	46 714

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за 2024 г.

Таблица 8.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Итого
1	2	3	4
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 г., в том числе:	26 489	26 489
2	долговые ценные бумаги	26 489	26 489
3	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(15 123)	(15 123)
4	долговые ценные бумаги	(15 123)	(15 123)
5	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 г., в том числе:	11 366	11 366
6	долговые ценные бумаги	11 366	11 366

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

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

Таблица 10.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	13 311 339	(13 211)	13 298 128	13 290 871	(28 504)	13 262 367
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	260 091 140	(737 232)	259 353 908	285 692 014	(1 351 233)	284 340 781
3	Средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	14 260	(4)	14 256	9 985	(10)	9 975
4	Сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	20 842 133	(2 586)	20 839 547	161 798 367	(236 288)	161 562 079



Отдельные примечания к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
с заключением независимого аудитора за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
5	Прочее	764 260	(228)	764 032	0	0	0
6	Итого	295 023 132	(753 261)	294 269 871	460 791 237	(1 616 035)	459 175 202
7	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества были остатки средств в одной кредитной организации (на 31 декабря 2024 года: в четырех кредитных организациях) с общей суммой средств, превышающей 29 426 987 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 45 917 520 тысяч рублей), совокупная сумма этих средств составляла 273 418 243 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 459 175 202 тысячи рублей), или 93 % от общей суммы средств в кредитных организациях (на 31 декабря 2024 года: 100 %).					

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам,
оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах
за 2025 г.

Таблица 10.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	
1	2	3	4	5	6
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2025 г., в том числе:	1 499 968	0	116 067	1 616 035
2	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	28 504	0	0	28 504
3	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	1 235 166	0	116 067	1 351 233
4	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	10	0	0	10
5	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	236 288	0	0	236 288
6	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(863 002)	228	0	(862 774)
7	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	(15 293)	0	0	(15 293)
8	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	(614 001)	0	0	(614 001)
9	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	(6)	0	0	(6)
10	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	(233 702)	0	0	(233 702)
11	прочее	0	228	0	228
12	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 г., в том числе:	636 966	228	116 067	753 261
13	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	13 211	0	0	13 211
14	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	621 165	0	116 067	737 232
15	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	4	0	0	4

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	
16	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	2 586	0	0	2 586
17	прочее	0	228	0	228

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах за 2024 г.

Таблица 10.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок	Итого
			по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	
1	2	3	4	5
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 г., в том числе:	530 570	116 067	646 637
2	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	509 568	116 067	625 635
3	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	21 002	0	21 002
4	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	969 398	0	969 398
5	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	28 504	0	28 504
6	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	725 598	0	725 598
7	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	10	0	10
8	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	215 286	0	215 286
9	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 г., в том числе:	1 499 968	116 067	1 616 035



Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок	Итого
			по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	
10	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	28 504	0	28 504
11	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	1 235 166	116 067	1 351 233
12	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	10	0	10
13	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	236 288	0	236 288

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

Таблица 10.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		диапазон контрактных процентных ставок	временной интервал сроков погашения	диапазон контрактных процентных ставок	временной интервал сроков погашения
1	2	3	4	5	6
1	Долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	15%	2030	15%	2035
2	Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	9,46% - 17,75%	2026 - 2028	8,56% - 24,8%	2025 - 2026
3	Сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	15% - 16,3%	2026	18,75% - 22,3%	2025
4	Прочее	15,85%	2026	0	0
5	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

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

Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 11.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	30 818	(604)	30 214	43 866	(2 877)	40 989
2	Прочие выданные займы	26 951 913	(2 897 542)	24 054 371	27 154 440	(3 022 146)	24 132 294
3	Прочее	3 817 436	(3 687 098)	130 338	4 474 503	(4 356 191)	118 312
4	Итого	30 800 167	(6 585 244)	24 214 923	31 672 809	(7 381 214)	24 291 595
5	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма задолженности крупнейшего заемщика Общества, превышающего 5 % от общей суммы статьи «Займы выданные и прочие размещенные средства» обобщенного бухгалтерского баланса, составила 6 149 512 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 5 954 417 тысяч рублей).					

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам, за 2025 г.

Таблица 11.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, являющимся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании		
1	2	3	4	5	6	7
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2025 г., в том числе:	62 047	62 987	6 320 829	935 351	7 381 214
2	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	2 877	0	0	0	2 877
3	прочие выданные займы	59 170	59 533	2 426 992	476 451	3 022 146
4	прочее	0	3 454	3 893 837	458 900	4 356 191
5	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(93 533)	(70 251)	73 372	127 114	36 702
6	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	(2 273)	0	0	0	(2 273)
7	прочие выданные займы	(91 262)	(69 698)	(20 352)	143 151	(38 161)
8	прочее	2	(553)	93 724	(16 037)	77 136
9	Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	0	0	(830 817)	(1 855)	(832 672)
10	прочие выданные займы	0	0	0	(1 855)	(1 855)
11	прочее	0	0	(830 817)	0	(830 817)
12	Реклассификация, в том числе:	62 700	51 428	(113 304)	(824)	0
13	прочие выданные займы	62 700	51 428	(195 848)	(2 868)	(84 588)
14	прочее	0	0	82 544	2 044	84 588
15	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 г., в том числе:	31 214	44 164	5 450 080	1 059 786	6 585 244

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, являющимся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании		
16	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	604	0	0	0	604
17	прочие выданные займы	30 608	41 263	2 210 792	614 879	2 897 542
18	прочее	2	2 901	3 239 288	444 907	3 687 098

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам, за 2024 г.

Таблица 11.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, являющимся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании		
1	2	3	4	5	6	7
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 г., в том числе:	60 550	145 146	6 744 554	771 211	7 721 461
2	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	905	0	0	0	905
3	прочие выданные займы	59 645	143 244	2 699 008	364 320	3 266 217
4	прочее	0	1 902	4 045 546	406 891	4 454 339
5	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	(133 131)	(66 068)	(43 388)	222 122	(20 465)

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок		Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, являющимся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании		
6	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	1 972	0	0	0	1 972
7	прочие выданные займы	(134 894)	(67 620)	(137 018)	227 961	(111 571)
8	прочее	(209)	1 552	93 630	(5 839)	89 134
9	Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	0	0	(298 402)	(21 380)	(319 782)
10	прочие выданные займы	0	0	0	(21 380)	(21 380)
11	прочее	0	0	(298 402)	0	(298 402)
12	Реклассификация, в том числе:	134 628	(16 091)	(81 935)	(36 602)	0
13	прочие выданные займы	134 419	(16 091)	(134 998)	(94 450)	(111 120)
14	прочее	209	0	53 063	57 848	111 120
15	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 г., в том числе:	62 047	62 987	6 320 829	935 351	7 381 214
16	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	2 877	0	0	0	2 877
17	прочие выданные займы	59 170	59 533	2 426 992	476 451	3 022 146
18	прочее	0	3 454	3 893 837	458 900	4 356 191



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

Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 12.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 505 117	(9 193)	1 495 924	118 798	(6 522)	112 276
2	Прочее	13 331 371	(5 138 430)	8 192 941	17 704 208	(5 676 678)	12 027 530
3	Итого	14 836 488	(5 147 623)	9 688 865	17 823 006	(5 683 200)	12 139 806
4	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе прочей дебиторской задолженности в основном представлена задолженность перед Обществом в рамках агентской деятельности в сумме 6 955 189 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 4 867 293 тысячи рублей).					

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым
по амортизированной стоимости: дебиторской задолженности, за 2025 г.

Таблица 12.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12- месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок			Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно- обесцененными	по финансовым активам, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в упрощенном порядке	по кредитно- обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно- обесцененными при первоначальном признании	
1	2	3	4	5	6	7
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2025 г., в том числе:	402 885	18 702	13 750	5 247 863	5 683 200
2	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	1 171	5 351	6 522
3	прочее	402 885	18 702	12 579	5 242 512	5 676 678
4	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	20 189	92 866	10 823	166 562	290 440
5	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	3 417	(746)	2 671
6	прочее	20 189	92 866	7 406	167 308	287 769
7	Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	0	0	(436)	(825 581)	(826 017)
8	прочее	0	0	(436)	(825 581)	(826 017)
9	Реклассификация, в том числе:	(57 604)	(45 347)	3 168	99 783	0
10	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	2 534	(2 534)	0
11	прочее	(57 604)	(45 347)	634	102 317	0
12	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 г., в том числе:	365 470	66 221	27 305	4 688 627	5 147 623
13	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	7 122	2 071	9 193
14	прочее	365 470	66 221	20 183	4 686 556	5 138 430

Выверка изменений оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: дебиторской задолженности, за 2024 г.

Таблица 12.2

Номер показателя	Наименование показателя	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, оцениваемый в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок			Итого
			по финансовым активам, кредитный риск по которым значительно увеличился с даты первоначального признания, но которые не являются кредитно-обесцененными	по финансовым активам, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в упрощенном порядке	по кредитно-обесцененным финансовым активам, кроме финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными при первоначальном признании	
1	2	3	4	5	6	7
1	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 г., в том числе:	395 499	13 455	66 786	5 242 305	5 718 045
2	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	2 267	8 473	10 740
3	прочее	395 499	13 455	64 519	5 233 832	5 707 305
4	Отчисления в оценочный резерв (восстановление оценочного резерва) под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	9 358	34 164	(57 878)	290 343	275 987
5	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	(1 096)	(3 122)	(4 218)
6	прочее	9 358	34 164	(56 782)	293 465	280 205
7	Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, в том числе:	0	0	(38)	(310 794)	(310 832)
8	прочее	0	0	(38)	(310 794)	(310 832)
9	Реклассификация, в том числе:	(1 972)	(28 917)	4 880	26 009	0
10	прочее	(1 972)	(28 917)	4 880	26 009	0
11	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 г., в том числе:	402 885	18 702	13 750	5 247 863	5 683 200
12	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	1 171	5 351	6 522
13	прочее	402 885	18 702	12 579	5 242 512	5 676 678



Примечание 15. Инвестиции в дочерние организации

Инвестиции в дочерние организации

Таблица 15.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.				На 31 декабря 2024 г.				Страна регистрации
		полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	доля участия, %	полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	доля участия, %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Инвестиции в дочерние организации	402 781 848	0	402 781 848	100	370 017 457	0	370 017 457	100	643
2	Итого	402 781 848	0	402 781 848		370 017 457	0	370 017 457		
3	Текстовое пояснение	Инвестиции в дочерние организации, ЗПИФ учитываются Обществом по справедливой стоимости через прибыль или убыток.								

Примечание 16. Активы и обязательства, включенные в выбывающие группы, классифицированные как предназначенные для продажи

Основные виды активов (активов выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи

Таблица 16.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Недвижимость, полученная в результате обращения взыскания	6 806	503 541
2	Итого	6 806	503 541
3	Текстовое пояснение	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки по справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи, которые не соответствуют определению прекращенной деятельности, отражаются по статье «Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи» обобщенного отчета о финансовых результатах и составили за 2025 год 635 тысяч рублей (за 2024 год: 2 933 тысячи рублей).	

Чистые денежные потоки, относящиеся к прекращенной деятельности, отраженные в обобщенном отчете о движении денежных средств

Таблица 16.4

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Денежные потоки от операционной деятельности	363 484	353 953
2	Итого	363 484	353 953

Примечание 17. Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него

Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него

Таблица 17.1

Номер показателя	Наименование показателя	Инвестиционное имущество в собственности	Капитальные вложения в объекты инвестиционного имущества	Итого
1	2	3	4	5
1	Балансовая стоимость на 1 января 2024 г., в том числе:	7 633	932 184	939 817
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	7 633	932 184	939 817
3	Поступление, в том числе:	0	357 980	357 980
4	в результате приобретения	0	357 980	357 980
5	Перевод капитальных вложений в инвестиционное имущество	637 874	(637 874)	0
6	Переклассификация в активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	(258 387)	0	(258 387)
7	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	8 745	1 889 868	1 898 613
8	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г., в том числе:	395 865	2 542 158	2 938 023
9	первоначальная (переоцененная) стоимость	395 865	2 542 158	2 938 023
10	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г., в том числе:	395 865	2 542 158	2 938 023
11	первоначальная (переоцененная) стоимость	395 865	2 542 158	2 938 023
12	Поступление, в том числе:	0	505 424	505 424
13	в результате приобретения	0	505 424	505 424



Номер показателя	Наименование показателя	Инвестиционное имущество в собственности	Капитальные вложения в объекты инвестиционного имущества	Итого
1	2	3	4	5
14	Перевод капитальных вложений в инвестиционное имущество	1 121 763	(1 121 763)	0
15	Переклассификация в активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	(377 298)	0	(377 298)
16	Увеличение (уменьшение) стоимости в результате переоценки	136 972	2 833 263	2 970 235
17	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 г., в том числе:	1 277 302	4 759 082	6 036 384
18	первоначальная (переоцененная) стоимость	1 277 302	4 759 082	6 036 384
19	Текстовое пояснение	В составе капитальных вложений в инвестиционное имущество по мере завершения строительства отражаются доли жилых и нежилых помещений в строящихся объектах, получаемые Обществом по договорам аренды (далее – договор аренды за долю). По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма данных вложений составляет 4 759 082 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 2 542 158 тысяч рублей). Последняя переоценка капитальных вложений в инвестиционное имущество проведена на 31 декабря 2025 года. По объектам, находящимся на стадии строительства, рыночная стоимость определена методом дисконтирования денежного потока от прогнозируемого объема продаж инвестиционного имущества, установленного в рамках разрешения на строительство по каждому проекту. Независимый оценщик привлекался для определения рыночной стоимости квартир, поступающих в собственность Общества по договорам аренды за долю после завершения строительства. Независимый оценщик базирует оценку на сравнительном подходе, расчет рыночной стоимости проводится путем сравнения аналогичных предложений на рынке. Оценка проводится по каждой квартире отдельно. Помимо этого, в составе инвестиционной недвижимости отражены жилые помещения, переданные физическим лицам по договорам найма, стоимостью 4 277 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 4 259 тысяч рублей).		

Суммы, признанные в обобщенном отчете о финансовых результатах

Таблица 17.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Прямые операционные расходы по инвестиционному имуществу, приносящему арендный доход	(13 042)	0
2	Итого	(13 042)	0

Сверка полученных данных по оценке и балансовой стоимости инвестиционного имущества

Таблица 17.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Полученные данные по оценке	6 036 384	2 938 023
2	Справедливая стоимость, отраженная в обобщенном бухгалтерском балансе	6 036 384	2 938 023

Примечание 18. Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Нематериальные активы и капитальные вложения в них

Таблица 18.1

Номер показателя	Наименование показателя	Нематериальные активы, приобретенные			Нематериальные активы, созданные самостоятельно		Капитальные вложения в объекты нематериальных активов	Итого
		программное обеспечение	лицензии и франшизы	прочее	программное обеспечение	прочее		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Балансовая стоимость на 1 января 2024 года, в том числе:	332 548	534 688	21 987	999 293	7 857	754 595	2 650 968
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	619 975	937 822	69 544	3 453 863	27 391	754 595	5 863 190
3	накопленная амортизация	(287 159)	(403 134)	(47 557)	(1 651 372)	(19 534)	0	(2 408 756)
4	накопленное обесценение	(268)	0	0	(803 198)	0	0	(803 466)
5	Поступление	0	0	0	0	0	150 740	150 740
6	Перевод капитальных вложений в нематериальные активы	212 648	234 914	0	135 153	0	(582 715)	0
7	Выбытие, в том числе:	(23)	(1 120)	0	0	0	(14 857)	(16 000)
8	первоначальная (переоцененная) стоимость	(86 306)	(157 162)	(25 144)	(516 149)	(794)	(14 857)	(800 412)
9	накопленная амортизация	86 283	156 042	25 144	516 149	794	0	784 412
10	Амортизация	(107 121)	(128 840)	(21 987)	(157 521)	(3 219)	0	(418 688)
11	Прочее	0	0	0	1	0	95 850	95 851
12	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г., в том числе:	438 052	639 642	0	976 926	4 638	403 613	2 462 871
13	первоначальная (переоцененная) стоимость	746 317	1 015 574	44 400	3 072 868	26 597	403 613	5 309 369
14	накопленная амортизация	(307 997)	(375 932)	(44 400)	(1 292 744)	(21 959)	0	(2 043 032)
15	накопленное обесценение	(268)	0	0	(803 198)	0	0	(803 466)
16	Балансовая стоимость на 1 января 2025 года, в том числе:	438 052	639 642	0	976 926	4 638	403 613	2 462 871
17	первоначальная (переоцененная) стоимость	746 317	1 015 574	44 400	3 072 868	26 597	403 613	5 309 369
18	накопленная амортизация	(307 997)	(375 932)	(44 400)	(1 292 744)	(21 959)	0	(2 043 032)
19	накопленное обесценение	(268)	0	0	(803 198)	0	0	(803 466)
20	Поступление	0	0	0	0	0	436 360	436 360
21	Перевод капитальных вложений в нематериальные активы	3 444	373 321	0	68 999	0	(445 764)	0
22	Выбытие, в том числе:	(70 876)	(106 913)	0	(60 154)	0	0	(237 943)



Номер показателя	Наименование показателя	Нематериальные активы, приобретенные			Нематериальные активы, созданные самостоятельно		Капитальные вложения в объекты нематериальных активов	Итого
		программное обеспечение	лицензии и франшизы	прочее	программное обеспечение	прочее		
23	первоначальная (переоцененная) стоимость	(67 456)	(83 005)	(44 400)	(165 586)	0	0	(360 447)
24	накопленная амортизация	(3 420)	(23 908)	44 400	105 432	0	0	122 504
25	Амортизация	(148 813)	(302 394)	0	(199 696)	(3 210)	0	(654 113)
26	Прочее	(2)	0	0	216	0	140 668	140 882
27	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года, в том числе:	221 805	603 656	0	786 291	1 428	534 877	2 148 057
28	первоначальная (переоцененная) стоимость	682 303	1 305 890	0	2 976 497	26 597	534 877	5 526 164
29	накопленная амортизация	(460 230)	(702 234)	0	(1 387 008)	(25 169)	0	(2 574 641)
30	накопленное обесценение	(268)	0	0	(803 198)	0	0	(803 466)
31	Текстовое пояснение	На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость капитальных вложений в объекты нематериальных активов, создаваемые Обществом самостоятельно, составила 215 499 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 155 442 тысячи рублей). На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость приобретенных амортизируемых объектов нематериальных активов составила 825 461 тысяча рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 077 694 тысячи рублей), стоимость амортизируемых объектов нематериальных активов созданных самостоятельно составила 787 719 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 981 564 тысячи рублей). Стоимость неамортизируемых капитальных вложений в объекты нематериальных активов, не введенных в эксплуатацию, на 31 декабря 2025 года составила 534 877 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 403 613 тысяч рублей).						

Примечание 19. Основные средства и капитальные вложения в них

Основные средства и капитальные вложения в них

Таблица 19.1

Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности			Активы в форме права пользования, относящиеся к основным средствам	Капитальные вложения в объекты основных средств	Итого
		земля, здания и сооружения	офисное и компьютерное оборудование	прочее	земля, здания и сооружения		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Балансовая стоимость на 1 января 2024 года, в том числе:	37 769	591 806	0	547 679	959 760	2 137 014
2	первоначальная (переоцененная) стоимость	342 258	1 849 452	1 343	1 575 985	959 760	4 728 798
3	накопленная амортизация	(304 489)	(1 257 646)	(1 343)	(1 028 306)	0	(2 591 784)
4	Поступление	224 404	6 505	0	859 626	109 419	1 199 954



Номер показателя	Наименование показателя	Основные средства в собственности			Активы в форме права пользования, относящиеся к основным средствам	Капитальные вложения в объекты основных средств	Итого
		земля, здания и сооружения	офисное и компьютерное оборудование	прочее	земля, здания и сооружения		
5	Перевод капитальных вложений в основные средства	99 949	9 866	520	0	(110 335)	0
6	Выбытие, в том числе:	(224 870)	(6 065)	0	(818 051)	(274)	(1 049 260)
7	первоначальная (переоцененная) стоимость	(466)	(128 208)	0	(659 460)	(274)	(788 408)
8	накопленная амортизация	(224 404)	122 143	0	(158 591)	0	(260 852)
9	Амортизация	(91 787)	(161 617)	(28)	(377 603)	0	(631 035)
10	Прочее	0	0	0	0	185 515	185 515
11	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года, в том числе:	45 465	440 495	492	211 651	1 144 085	1 842 188
12	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 145	1 737 615	1 863	1 776 151	1 144 085	5 325 859
13	накопленная амортизация	(620 680)	(1 297 120)	(1 371)	(1 564 500)	0	(3 483 671)
14	Балансовая стоимость на 1 января 2025 года, в том числе:	45 465	440 495	492	211 651	1 144 085	1 842 188
15	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 145	1 737 615	1 863	1 776 151	1 144 085	5 325 859
16	накопленная амортизация	(620 680)	(1 297 120)	(1 371)	(1 564 500)	0	(3 483 671)
17	Поступление	0	95	0	2 875 575	259 785	3 135 455
18	Перевод капитальных вложений в основные средства	0	1 086 233	0	0	(1 086 233)	0
19	Выбытие, в том числе:	0	(95)	0	(1 187 390)	(16 176)	(1 203 661)
20	первоначальная (переоцененная) стоимость	(110)	(8 441)	0	(1 187 706)	(16 176)	(1 212 433)
21	накопленная амортизация	110	8 346	0	316	0	8 772
22	Амортизация	(45 465)	(171 444)	(122)	(383 483)	0	(600 514)
23	Обесценение, в том числе:	0	(494 029)	0	0	0	(494 029)
24	отраженное в составе прибыли или убытка	0	(494 029)	0	0	0	(494 029)
25	Прочее	0	0	0	0	65 878	65 878
26	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года, в том числе:	0	861 255	370	1 516 353	367 339	2 745 317
27	первоначальная (переоцененная) стоимость	666 035	2 815 502	1 863	3 464 020	367 339	7 314 759
28	накопленная амортизация	(666 035)	(1 460 218)	(1 493)	(1 947 667)	0	(4 075 413)
29	накопленное обесценение	0	(494 029)	0	0	0	(494 029)
30	Текстовое пояснение	На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость амортизируемых объектов основных средств составила 2 377 978 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 698 103 тысячи рублей). Стоимость неамортизируемых объектов основных средств на 31 декабря 2025 года составила 367 339 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 144 085 тысяч рублей). На 31 декабря 2025 года по активам в форме права пользования, отраженным по статьям «Основные средства» обобщенного бухгалтерского баланса по классу «Земля, здания и сооружения», балансовая стоимость составила 1 516 353 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 211 651 тысячу рублей).					

Примечание 20. Прочие активы

Прочие активы

Таблица 20.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	полная балансовая стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	10 501	0	10 501	7 851	0	7 851
2	Расчеты с персоналом	326	(8)	318	231	(8)	223
3	Расчеты по социальному страхованию	1 186	0	1 186	513	0	513
4	Налог на добавленную стоимость, уплаченный	39 013	0	39 013	211 352	0	211 352
5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	788 113	(43 639)	744 474	717 481	(45 320)	672 161
6	Запасы	775 475	(13 260)	762 215	374 546	(27 449)	347 097
7	Прочее	10 617 187	(1 105 237)	9 511 950	9 752 565	(994 841)	8 757 724
8	Итого	12 231 801	(1 162 144)	11 069 657	11 064 539	(1 067 618)	9 996 921
9	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года строка «Прочее» включает в себя неденежное вознаграждение в форме долей жилых и нежилых помещений в строящихся объектах, получаемые Обществом по договорам аренды за долю в размере 5 016 029 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 4 258 309 тысяч рублей), а также выплаченные компенсации в рамках агентской деятельности в размере 4 441 322 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 4 444 667 тысяч рублей).					

Анализ изменений запасов

Таблица 20.2

Номер показателя	Наименование показателя	Виды запасов			Итого
		материалы	инвентарь и принадлежности	прочее	
1	2	3	4	5	6
1	Балансовая стоимость на 1 января 2024 г., в том числе:	40 090	0	23 547	63 637
2	стоимость (или оценка)	40 090	0	23 547	63 637
3	Поступление (создание)	27 500	8	695	28 203
4	Перевод в другие активы и обратно	1 159	0	320 673	321 832
5	Выбытие	(98)	0	(275)	(373)
6	Признание в составе расходов	(37 031)	(8)	(1 727)	(38 766)
7	Прочее	13	0	(27 449)	(27 436)
8	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г., в том числе:	31 633	0	315 464	347 097
9	стоимость (или оценка)	31 633	0	342 913	374 546
10	резерв под обесценение	0	0	(27 449)	(27 449)
11	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г., в том числе:	31 633	0	315 464	347 097
12	стоимость (или оценка)	31 633	0	342 913	374 546
13	резерв под обесценение	0	0	(27 449)	(27 449)
14	Поступление (создание)	17 920	0	5 989	23 909
15	Перевод в другие активы и обратно	0	0	508 447	508 447
16	Выбытие	0	0	(88 725)	(88 725)
17	Признание в составе расходов	(31 140)	0	(11 567)	(42 707)
18	Прочее	0	0	14 194	14 194
19	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 г., в том числе:	18 413	0	743 802	762 215

Номер показателя	Наименование показателя	Виды запасов			Итого
		материалы	инвентарь и принадлежности	прочее	
20	стоимость (или оценка)	18 413	0	757 062	775 475
21	резерв под обесценение	0	0	(13 260)	(13 260)

Анализ изменений резерва под обесценение прочих активов за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Таблица 20.3

Номер показателя	Наименование показателя	Расчеты с персоналом	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Запасы	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6	7
1	Резерв под обесценение на 1 января 2025 г.	8	45 320	27 449	994 841	1 067 618
2	Отчисления в резерв (восстановление резерва) под обесценение	0	5 570	0	189 473	195 043
3	Списание за счет резерва	0	(7 251)	0	(79 077)	(86 328)
4	Прочие движения	0	0	(14 189)	0	(14 189)
5	Резерв под обесценение на 31 декабря 2025 г.	8	43 639	13 260	1 105 237	1 162 144

Анализ изменений резерва под обесценение прочих активов за период с 1 января по 31 декабря 2024 г.

Таблица 20.3

Номер показателя	Наименование показателя	Расчеты с персоналом	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	Запасы	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6	7
1	Резерв под обесценение на 1 января 2024 г.	8	51 254	0	805 190	856 452
2	Отчисления в резерв (восстановление резерва) под обесценение	0	(1 431)	0	189 651	188 220
3	Списание за счет резерва	0	(4 503)	0	0	(4 503)
4	Прочие движения	0	0	27 449	0	27 449
5	Резерв под обесценение на 31 декабря 2024 г.	8	45 320	27 449	994 841	1 067 618

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

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

Таблица 21.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	5 198 773	5 682 601
2	Обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	10 618 634	12 350 548
3	Итого	15 817 407	18 033 149
4	Текстовое пояснение	Общество приняло в качестве обеспечения ценные бумаги, которые оно может продать или перезаложить. Общество продало часть такого обеспечения и признало обязательство по возврату принятого обеспечения, учтенного на 31 декабря 2025 года по справедливой стоимости, в размере 10 618 634 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 12 350 548 тысяч рублей).	

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

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

Таблица 24.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Обязательства по аренде	2 747 389	155 358
2	Средства, привлеченные от государственных организаций	4 154 419	10 539 922
3	Средства, привлеченные от кредитных организаций, в том числе:	26 530 689	137 024 366
4	сделки репо	1 094 471	111 989 844
5	Средства, привлеченные от других юридических лиц	758 902	0
6	Итого	34 191 399	147 719 646

Анализ процентных ставок и сроков погашения

Таблица 24.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		процентные ставки	сроки погашения	процентные ставки	сроки погашения
1	2	3	4	5	6
1	Обязательства по аренде	16,0%	2030	6% - 10,61%	2025
2	Средства, привлеченные от государственных организаций	0,51%	2031	0,51%	2025 - 2031
3	Средства, привлеченные от кредитных организаций	4,29% - 15,85%	2026 - 2048	4,29% - 21,5%	2025 - 2048
4	Средства, привлеченные от других юридических лиц	15,85%	2026	0,0%	0
5	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

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

Выпущенные долговые ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости

Таблица 25.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Облигации	380 352 402	413 874 924
2	Итого	380 352 402	413 874 924
3	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма обеспеченных гарантиями облигаций составила 7 526 458 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 19 117 005 тысяч рублей).	

Анализ процентных ставок и сроков погашения

Таблица 25.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		процентные ставки	сроки погашения	процентные ставки	сроки погашения
1	2	3	4	5	6
1	Облигации	13,6% - 20%	2026 - 2050	8,7% - 25,25%	2025 - 2050
2	Текстовое пояснение	В таблице раскрыта информация по контрактным ставкам.			

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

Кредиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости

Таблица 26.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	2	1
2	Прочее	3 596 357	3 398 285
3	Итого	3 596 359	3 398 286
4	Текстовое пояснение	Прочая кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2025 года включает в себя: остатки по расчетам по агентской деятельности на сумму 1 382 368 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 405 598 тысяч рублей), остатки по расчетам с поставщиками и подрядчиками на сумму 1 236 659 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 640 920 тысяч рублей), остатки по расчетам по закладным на сумму 969 180 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 189 232 тысячи рублей), остатки по расчетам по субсидиям в рамках государственных программ поддержки на сумму 8 150 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 162 535 тысяч рублей).	

Примечание 28. Резервы - оценочные обязательства

Анализ изменений резервов - оценочных обязательств

Таблица 28.1

Номер показателя	Наименование показателя	Судебные иски	Финансовые гарантии	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6
1	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г.	36 743	10 263 902	1 032 468	11 333 113
2	Создание резервов	46 951	8 763 685	0	8 810 636
3	Использование резервов	(15 778)	0	0	(15 778)
4	Восстановление неиспользованных резервов	(30 215)	(7 868 248)	(18 265)	(7 916 728)
5	Увеличение дисконтированной суммы за отчетный период в связи с течением времени и влияние изменения ставки дисконтирования	0	0	6 803	6 803
6	Прочее	0	53 632	(47 231)	6 401
7	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 г.	37 701	11 212 971	973 775	12 224 447
8	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества созданы резервы - оценочные обязательства по судебным искам в размере 37 701 тысяча рублей (на 31 декабря 2024 года: 36 743 тысячи рублей). По мнению Общества, получившего соответствующие юридические консультации, результат рассмотрения этих исков не приведет к какому-либо существенному убытку, превышающему начисленные суммы. По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе обязательств по финансовым гарантиям отражены оценочные обязательства по выданным гарантиям и поручительствам в сумме 11 212 971 тысяча рублей (на 31 декабря 2024 года: 10 263 902 тысячи рублей).			

Анализ изменений резервов - оценочных обязательств

Таблица 28.1

Номер показателя	Наименование показателя	Судебные иски	Финансовые гарантии	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6
1	Балансовая стоимость на 1 января 2024 г.	65 350	8 608 350	1 034 438	9 708 138
2	Создание резервов	44 116	8 195 535	0	8 239 651
3	Использование резервов	(27 384)	0	(1 700)	(29 084)
4	Восстановление неиспользованных резервов	(45 339)	(7 087 428)	(7 230)	(7 139 997)



Номер показателя	Наименование показателя	Судебные иски	Финансовые гарантии	Прочее	Итого
1	2	3	4	5	6
5	Увеличение дисконтированной суммы за отчетный период в связи с течением времени и влияние изменения ставки дисконтирования	0	0	6 960	6 960
6	Прочее	0	547 445	0	547 445
7	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.	36 743	10 263 902	1 032 468	11 333 113

Примечание 29. Прочие обязательства

Прочие обязательства

Таблица 29.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Расчеты с персоналом	1 874 241	1 089 342
2	Расчеты по социальному страхованию	327 857	206 377
3	Налог на добавленную стоимость, полученный	453	138
4	Расчеты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль	101 413	92 786
5	Накопленная величина изменения справедливой стоимости объекта хеджирования (твердое договорное обязательство)	0	2 142
6	Прочее	8 553	23 300
7	Итого	2 312 517	1 414 085

Примечание 30. Капитал и управление капиталом

Уставный капитал акционерного общества

Таблица 30.1

Номер показателя	Наименование показателя	Количество обыкновенных акций в обращении	Номинальная стоимость обыкновенных акций	Корректировка на инфляцию	Итого
1	2	3	4	5	6
1	На 1 января 2024 г.	161 782 668	226 495 735	269 543	226 765 278
2	На 31 декабря 2024 г.	161 782 668	226 495 735	269 543	226 765 278
3	На 1 января 2025 г.	161 782 668	226 495 735	269 543	226 765 278
4	Эмиссия	18 106 050	25 348 470	0	25 348 470
5	На 31 декабря 2025 г.	179 888 718	251 844 205	269 543	252 113 748
6	Текстовое пояснение	Уставный капитал Общества по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 251 844 205 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 226 495 735 тысяч рублей). По состоянию на 31 декабря 2025 года все выпущенные в обращение акции Общества были полностью оплачены. Увеличение акционерного капитала Общества связано с первичным публичным размещением дополнительных обыкновенных акций Общества (IPO) на ПАО Московская Биржа 20 ноября 2025 года. Всего было размещено 18 106 050 акций номинальной стоимостью 1 400 рублей по цене 1 750 рублей за акцию. В течение 2025 года Общество начислило и выплатило дивиденды по обыкновенным акциям по результатам 2024 года в размере 23 701 161 тысяча рублей (в 2024 году: 15 000 489 тысяч рублей), в том числе недвижимым имуществом в размере 384 115 тысяч рублей (в 2024 году: 290 631 тысяча рублей). Информация о дивидендах, объявленных и выплаченных Обществом в течение отчетного периода раскрывается также в примечании 49. В соответствии с законодательством Обществом создается резервный капитал в размере 5% от чистой прибыли. По состоянию на 31 декабря 2025 года резервный капитал Общества сформирован в размере 1 072 142 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 617 635 тысяч рублей).			

Управление капиталом

Таблица 30.3

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Описание применяемых организацией процедур по соблюдению требований к величине капитала, установленных Банком России	Общество является единым институтом развития в жилищной сфере, действующим на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с пунктом 2.7 Положения Банка России от 27.07.2015 № 481-П ² на Общество не распространяются требования к минимальному размеру собственных средств профессионального участника рынка ценных бумаг, рассчитываемому в соответствии с Указанием Банка России от 11.05.2017 года № 4373-У ³ . В свою очередь Общество и его дочерние организации (далее – Группа) рассчитывает нормативы финансовой устойчивости в соответствии с Законом № 225-ФЗ. Для расчета нормативов Группа использует модели количественной оценки кредитного риска, основанные на внутренних рейтингах кредитоспособности и разработанные в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженного риску дефолта на момент возможного дефолта. По состоянию на отчетную дату Группой соблюдаются нормативы финансовой устойчивости.
2	Виды прочих резервов организации, назначение каждого из них	На 31 декабря 2025 года у Общества начислены следующие виды резервов: резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (на 31 декабря 2024 года: резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход).

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

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

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	17 312 827	17 312 827
2	ценные бумаги	178 248	178 248
3	прочие долевые инструменты	12 244 392	12 244 392
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	4 890 187	4 890 187
5	Финансовые обязательства, в том числе:	(5 820 134)	(5 820 134)
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(3 290 804)	(3 290 804)
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(2 529 330)	(2 529 330)
8	Итого	11 492 693	11 492 693
9	Текстовое пояснение	По строке «Прочие долевые инструменты» за 2025 год отражены доходы от переоценки вложений в дочерние предприятия,	

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

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



Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
		оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в сумме 12 244 392 тысячи рублей (за 2024 год отражен доход от переоценки вложений в дочерние предприятия, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в сумме 13 245 998 тысяч рублей).	

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за 2024 г.

Таблица 32.1

Номер показателя	Наименование показателя	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки	Итого
1	2	3	4
1	Финансовые активы, в том числе:	20 411 855	20 411 855
2	ценные бумаги	(101 414)	(101 414)
3	прочие долевые инструменты	13 245 998	13 245 998
4	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	7 267 271	7 267 271
5	Финансовые обязательства, в том числе:	(6 201 093)	(6 201 093)
6	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(5 827 762)	(5 827 762)
7	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(373 331)	(373 331)
8	Итого	14 210 762	14 210 762

Примечание 34. Процентные доходы

Процентные доходы

Таблица 34.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	По необесцененным финансовым активам, в том числе:	68 905 763	49 992 846
2	по финансовым активам, в обязательном порядке классифицируемым как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	120 560	141 021
3	по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	1 259 709	616 663
4	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах	62 431 840	42 541 523
5	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	2 063 263	2 547 225
6	по дебиторской задолженности по финансовой аренде	121 873	28 108
7	прочее	2 908 518	4 118 306
8	По кредитно-обесцененным финансовым активам, в том числе:	799 405	652 110
9	по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости: займам выданным и прочим размещенным средствам	735 511	596 169
10	по дебиторской задолженности по финансовой аренде	576	855
11	прочее	63 318	55 086
12	Итого	69 705 168	50 644 956
13	Текстовое пояснение	По строке «Прочее» процентных доходов от необесцененных финансовых активов за 2025 год	



Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
		отражены процентные доходы в рамках агентской деятельности в сумме 984 171 тысяча рублей (за 2024 год: 744 009 тысяч рублей), процентные доходы по остаткам на расчетных счетах в сумме 1 924 347 тысяч рублей (за 2024 год: процентные доходы по остаткам на расчетных счетах в сумме 2 341 096 тысяч рублей, а также процентные доходы по минимальным неснижаемым остаткам на расчетных счетах в сумме 1 033 201 тысячу рублей).	

Примечание 35. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Таблица 35.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы (расходы) от переоценки, реклассифицированные в состав прибыли или убытка при прекращении признания финансовых активов	465 857	(690 821)
2	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от торговых операций	(6 280)	(4 513)
3	Итого	459 577	(695 334)

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

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

Таблица 37.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы (расходы) от изменения справедливой стоимости имущества	2 970 235	1 898 613
2	Расходы на содержание недвижимости	(13 042)	0
3	Итого	2 957 193	1 898 613

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

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

Таблица 39.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы (расходы), связанные с отнесением на финансовый результат разницы между стоимостью приобретения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и их справедливой стоимостью при первоначальном признании	(4 025 549)	(1 440 143)
2	Итого	(4 025 549)	(1 440 143)

Примечание 40. Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы

Таблица 40.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
Прочие доходы по основному виду деятельности			
1	Агентское вознаграждение	12 742 661	11 601 959
2	Выручка от оказания услуг маркет-мейкера	55	110
3	Выручка от оказания информационных и консультационных услуг	0	9
4	Итого	12 742 716	11 602 078
5	Всего	12 742 716	11 602 078
6	Текстовое пояснение	Агентское вознаграждение представлено доходами в рамках выполнения функций агента по договорам аренды и купли-продажи земельных участков.	

Примечание 41. Расходы на персонал

Расходы на персонал

Таблица 41.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы по выплате краткосрочных вознаграждений работникам	6 144 857	4 853 299
2	Страховые взносы с выплат вознаграждений работникам	1 319 800	1 063 278
3	Прочее	11 900	4 371
4	Итого	7 476 557	5 920 948

Примечание 42. Прямые операционные расходы

Прямые операционные расходы

Таблица 42.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы на услуги маркет-мейкеров	115	150
2	Расходы на услуги депозитариев и регистраторов	36 796	35 383
3	Расходы по комиссии за клиринг	180 514	169 448
4	Биржевые сборы	104 797	68 993
5	Прочее	1 236 447	908 186
6	Итого	1 558 669	1 182 160
7	Текстовое пояснение	Прочие расходы на 31 декабря 2025 года включают в себя расходы по агентской деятельности в сумме 1 236 430 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 907 647 тысяч рублей).	

Примечание 43. Процентные расходы

Процентные расходы

Таблица 43.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	По финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости: кредитам, займам и прочим привлеченным средствам, кроме обязательств по аренде	13 596 543	7 323 425



Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
2	По финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости: выпущенным долговым ценным бумагам	68 417 037	46 897 562
3	По обязательствам по аренде	205 321	38 570
4	Прочее	6 803	6 959
5	Итого	82 225 704	54 266 516

Примечание 44. Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми обязательствами, оцениваемыми по амортизированной стоимости

Таблица 44.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Выпущенные долговые ценные бумаги	(6 410)	(14 686)
2	Итого	(6 410)	(14 686)

Примечание 45. Общие и административные расходы

Общие и административные расходы

Таблица 45.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы на информационно-телекоммуникационные услуги	1 831 644	1 415 541
2	Амортизация основных средств	600 514	631 035
3	Амортизация нематериальных активов	654 113	466 143
4	Расходы по аренде	124 666	130 488
5	Расходы по операциям с основными средствами, нематериальными активами и капитальными вложениями в объекты основных средств и нематериальных активов	882 105	359 444
6	Расходы по страхованию	198	157
7	Расходы на рекламу и маркетинг	718 621	520 844
8	Расходы на юридические, консультационные услуги и аудит	357 576	285 513
9	Расходы на создание резервов - оценочных обязательств	7 750	0
10	Расходы на служебные командировки	93 164	91 430
11	Прочие хозяйственные расходы	13 354	9 266
12	Неустойки (штрафы, пени)	3 628	7 160
13	Расходы на услуги кредитных организаций и банков-нерезидентов	9 583	16 983
14	Расходы по уплате налогов, за исключением налога на прибыль	272 606	118 518
15	Прочее	3 331 342	3 040 021
16	Итого	8 900 864	7 092 543
17	Текстовое пояснение	Прочие административные расходы за 2025 год в основном включали в себя комиссионные расходы в сумме 2 160 943 тысячи рублей (за 2024 год: 1 791 349 тысяч рублей), организационные и управленческие расходы в сумме 946 410 тысяч рублей (за 2024 года: 1 046 843 тысячи рублей).	

Примечание 46. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы

Таблица 46.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Доходы от сдачи в аренду имущества, кроме инвестиционного имущества	986	1 636
2	Доходы от восстановления сумм резервов - оценочных обязательств	0	8 453
3	Неустойки (штрафы, пени), поступления в возмещение убытков	180 744	211 516
4	Прочее	14 841 595	12 812 917
5	Итого	15 023 325	13 034 522
6	Текстовое пояснение	Прочие доходы за 2025 год в основном включали в себя комиссионные доходы по предоставленным поручительствам в сумме 11 986 558 тысяч рублей (за 2024 год: 9 878 189 тысяч рублей), прочий комиссионный доход в сумме 1 797 588 тысяч рублей (за 2024 год: 1 990 274 тысяч рублей).	

Прочие расходы

Таблица 46.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Расходы по созданию резервов под обесценение по прочим активам	194 996	188 219
2	Расходы на благотворительность, осуществление спортивных мероприятий, отдыха, мероприятий культурно-просветительского характера	148 190	56 785
3	Прочее	1 450 491	1 771 540
4	Итого	1 793 677	2 016 544

Примечание 47. Аренда

Информация по договорам аренды, по условиям которых организация является арендатором

Таблица 47.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер деятельности арендатора, связанной с договорами аренды	Помещения арендуются для целей размещения и функционирования офиса арендатора и организаций, которым помещение передано арендатором в субаренду.
2	Будущие денежные потоки, которым потенциально подвержен арендатор, не отражаемые при оценке обязательств по аренде	Все будущие арендные платежи включены в оценку обязательства по аренде, прочие денежные потоки, которые могут повлиять на оценку обязательства не выявлены.
3	Информация об операциях продажи с обратной арендой	Условия договоров аренды не предусматривают операции продажи с обратной арендой.
4	Информация о пересмотре фактической стоимости активов в форме права пользования и обязательства по аренде	В 2025 году проводились корректировки стоимости актива в форме права пользования и обязательства по аренде в связи подписанием дополнительных соглашений на продление договоров аренды и субаренды до 01.07.2030.

Активы и обязательства по договорам аренды, в соответствии с условиями которых
организация является арендатором

Таблица 47.2

Номер показателя	Наименование показателя	Номер примечания	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4	5
1	Основные средства и капитальные вложения в них	19	1 516 353	211 651
2	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости: кредиты, займы и прочие привлеченные средства	24	2 747 389	155 358

Денежные потоки по договорам аренды,
в соответствии с условиями которых
организация является арендатором

Таблица 47.3

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Денежные потоки от финансовой деятельности, в том числе:	(762 960)	(917 619)
2	платежи в погашение обязательств по договорам аренды	(762 960)	(917 619)
3	Итого	(762 960)	(917 619)

Информация по договорам аренды, по условиям которых
организация является арендодателем

Таблица 47.4

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер деятельности арендодателя, связанной с договорами аренды	По состоянию на 31 декабря 2025 года часть помещений, полученных в аренду, переданы в субаренду. Помещения сданы в субаренду дочерним компаниям Общества для целей размещения и функционирования офисов арендаторов, а также внешним контрагентам в целях организации зоны приобретения продуктов питания. Также Общество осуществляет сдачу в наем, в том числе с правом выкупа, жилых помещений физическим лицам. Общество также сдает в аренду внешнему контрагенту движимое имущество (офисная мебель и офисное оборудование).
2	Описание того, каким образом осуществляется управление риском, связанным с правами на предмет аренды, включая любые средства, с помощью которых арендодатель снижает такие риски	В соответствии с заключенными договорами субаренды арендодатель оставляет за собой часть прав в отношении переданного в субаренду имущества, а именно права на одностороннее расторжение договора аренды в случае нарушения субарендатором положений договора субаренды, в том числе нарушение правил эксплуатации помещений, переданных в субаренду, несвоевременного исполнения денежных обязательств по договорам субаренды и нарушения прочих установленных договором обязательств.
3	Качественная и количественная информация, объясняющая существенные изменения балансовой стоимости чистой инвестиции в финансовую аренду	В течение отчетного периода балансовая стоимость чистой инвестиции в финансовую аренду увеличилась. Повышение произошло в связи с продлением договоров аренды и субаренды до 01.07.2030.

Анализ недисконтированных арендных платежей по срокам
погашения и сверка недисконтированных арендных платежей
с чистой инвестицией в аренду

Таблица 47.5

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Платежи к получению по финансовой аренде, в том числе:	2 101 319	124 742
2	менее 1 года	423 422	113 514
3	от 1 года до 2 лет	464 743	3 066
4	от 2 до 3 лет	510 126	3 066
5	от 3 до 4 лет	558 688	3 066
6	от 4 до 5 лет	144 340	1 784
7	более 5 лет	0	246
8	Незаработанный финансовый доход	(596 202)	(5 944)
9	Чистая инвестиция в аренду	1 505 117	118 798
10	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(9 193)	(6 522)
11	Дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 495 924	112 276

Анализ арендных платежей по срокам погашения,
получаемых по операционной аренде, в случаях, когда
организация является арендодателем

Таблица 47.6

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Менее 1 года	443	515
2	Итого	443	515

Примечание 48. Налог на прибыль

Налог на прибыль в разрезе компонентов

Таблица 48.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Расход (доход) по текущему налогу на прибыль	36 468	176 998
2	Изменение отложенного налогового обязательства (актива)	(2 542 576)	3 722 883
3	Итого налог на прибыль, в том числе:	(2 506 108)	3 899 881
4	налог на прибыль, отраженный в составе капитала	(71 148)	(40 979)
5	налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	(2 434 960)	3 940 860
6	Текстовое пояснение	Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к основной деятельности, за 12 месяцев 2025 года составляет 25 % (за 12 месяцев 2024 года: 20 %). С 1 января 2025 года в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ставка по налогу на прибыль устанавливается в размере 25 %.	

Сопоставление условного расхода (дохода) по налогу
на прибыль с фактическим расходом (доходом) по налогу на прибыль

Таблица 48.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	29 227 872	25 383 695
2	Условный расход (доход) по налогу на прибыль	7 306 968	5 076 739
3	Корректировки на сумму доходов или расходов, не принимаемых к налогообложению в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, в том числе:	(6 920 311)	(2 768 025)
4	доходы, не принимаемые к налогообложению	(7 126 973)	(3 185 358)
5	расходы, не принимаемые к налогообложению	206 662	417 333
6	Корректировки на сумму доходов или расходов, принимаемых к налогообложению по ставкам, отличным от применимой организацией налоговой ставки по налогу на прибыль	(2 821 617)	(160 000)
7	Корректировки, связанные с изменением налоговой ставки по налогу на прибыль	0	1 792 146
8	Налог на прибыль, отраженный в составе прибыли или убытка	(2 434 960)	3 940 860

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных
налоговых обязательств
за период с 1 января по 31 декабря 2025 г.

Таблица 48.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 1 января 2025 г.	Отражено в составе прибыли или убытка	Отражено в составе капитала	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4	5	6
Раздел I. Временные разницы, уменьшающие налогооблагаемую базу, и отложенный налоговый убыток					
1	Оценка долговых инструментов по справедливой стоимости	104 957	(75 572)	(29 385)	0
2	Резервы - оценочные обязательства	5 389 565	(371 000)	0	5 018 565
3	Справедливая стоимость недвижимости для продажи	21 891	(18 134)	0	3 757
4	Корректировки, уменьшающие стоимость финансовых инструментов	1 168 719	502 697	0	1 671 416
5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	394 350	(28 755)	59 880	425 475
6	Расчеты по вознаграждению работников	272 307	196 253	0	468 560
7	Арендные обязательства	38 840	648 008	0	686 848
8	Прочее	672 084	432 243	106 482	1 210 809
9	Общая сумма отложенного налогового актива	8 062 713	1 285 740	136 977	9 485 430
10	Отложенный налоговый актив по налоговому убытку, перенесенному на будущие периоды	5 912 619	1 485 119	-	7 397 738
11	Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	13 975 332	2 770 859	136 977	16 883 168
Раздел II. Временные разницы, увеличивающие налогооблагаемую базу					
12	Выпущенные долговые ценные бумаги	(360 265)	(885 779)	0	(1 246 044)
13	Основные средства, нематериальные активы и капитальные вложения в них	(117 239)	(205 857)	0	(323 096)
14	Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(8 251 299)	239 871	0	(8 011 428)
15	Производные финансовые инструменты, от которых ожидается получение экономических выгод	(596 795)	59 564	0	(537 231)
16	Инвестиции в дочерние предприятия	(13 006 929)	2 119 872	0	(10 887 057)

Номер показателя	Наименование показателя	На 1 января 2025 г.	Отражено в составе прибыли или убытка	Отражено в составе капитала	На 31 декабря 2025 г.
1	2	3	4	5	6
17	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	(2 465)	(34 243)	0	(36 708)
18	Займы выданные и прочие размещенные средства	(318 000)	221 708	0	(96 292)
19	Оценка долговых инструментов по справедливой стоимости	0	0	(65 829)	(65 829)
20	Прочее	(242 091)	(1 814 567)	-	(2 056 658)
21	Общая сумма отложенного налогового обязательства	(22 895 083)	(299 431)	(65 829)	(23 260 343)
22	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	(8 919 751)	2 471 428	71 148	(6 377 175)
23	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	(8 919 751)	2 471 428	71 148	(6 377 175)

Анализ изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств
за период с 1 января по 31 декабря 2024 г.

Таблица 48.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 1 января 2024 г.	Отражено в составе прибыли или убытка	Отражено в составе капитала	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4	5	6
Раздел I. Временные разницы, уменьшающие налогооблагаемую базу, и отложенный налоговый убыток					
1	Оценка долговых инструментов по справедливой стоимости	73 457	(9 479)	40 979	104 957
2	Резервы - оценочные обязательства	4 390 313	999 252	0	5 389 565
3	Справедливая стоимость недвижимости для продажи	23 655	(1 764)	0	21 891
4	Корректировки, уменьшающие стоимость финансовых инструментов	819 053	349 666	0	1 168 719
5	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	341 006	53 344	0	394 350
6	Расчеты по вознаграждению работников	202 170	70 137	0	272 307
7	Арендные обязательства	142 494	(103 654)	0	38 840
8	Прочее	77 142	594 942	0	672 084
9	Общая сумма отложенного налогового актива	6 069 290	1 952 444	40 979	8 062 713
10	Отложенный налоговый актив по налоговому убытку, перенесенному на будущие периоды	4 652 103	1 260 516	0	5 912 619
11	Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	10 721 393	3 212 960	40 979	13 975 332
Раздел II. Временные разницы, увеличивающие налогооблагаемую базу					
12	Выпущенные долговые ценные бумаги	14 078	(374 343)	0	(360 265)
13	Основные средства, нематериальные активы и капитальные вложения в них	(148 531)	31 292	0	(117 239)
14	Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(6 805 406)	(1 445 893)	0	(8 251 299)
15	Производные финансовые инструменты, от которых ожидается получение экономических выгод	(482 910)	(113 885)	0	(596 795)
16	Инвестиции в дочерние предприятия	(7 861 815)	(5 145 114)	0	(13 006 929)
17	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	(148 182)	145 717	0	(2 465)
18	Займы выданные и прочие размещенные средства	(271 886)	(46 114)	0	(318 000)
19	Прочее	(213 609)	(28 482)	0	(242 091)
20	Общая сумма отложенного налогового обязательства	(15 918 261)	(6 976 822)	0	(22 895 083)
21	Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	(5 196 868)	(3 763 862)	40 979	(8 919 751)
22	Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	(5 196 868)	(3 763 862)	40 979	(8 919 751)

Примечание 49. Дивиденды

Дивиденды

Таблица 49.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
		по обыкновенным акциям	по обыкновенным акциям
1	2	3	4
1	Дивиденды к выплате на начало отчетного периода	0	0
2	Дивиденды, объявленные в течение отчетного периода	23 701 161	15 000 489
3	Дивиденды, выплаченные в течение отчетного периода	(23 701 161)	(15 000 489)
4	Дивиденды к выплате на конец отчетного периода	0	0
5	Текстовое пояснение	В течение 2025 года все дивиденды объявлены и выплачены как в валюте Российской Федерации, так и недвижимым имуществом. В соответствии с законодательством Российской Федерации в качестве дивидендов между акционерами Общества может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль Общества согласно обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с ОСБУ. По состоянию на 31 декабря 2025 года нераспределенная прибыль Общества составила 68 413 233 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 63 686 563 тысячи рублей). При этом 1 072 142 тысячи рублей чистой прибыли 2024 года подлежит отчислению в резервный фонд Общества (1 617 635 тысяч рублей из нераспределенной прибыли 2023 года) в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сумма дивиденда на 1 обыкновенную акцию Общества по итогам 2024 года определена в размере 146 рублей 50 копеек (по итогам 2023 года: 92 рубля 72 копейки).	

Примечание 50. Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию

Таблица 50.1

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
		3	4
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	31 662 832	21 442 835
2	Итого прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров	31 662 832	21 442 835
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (тысяч штук)	163 866	161 783
4	Базовая прибыль (убыток) на обыкновенную акцию (в рублях на акцию)	193,22	132,54
5	Текстовое пояснение	Базой для расчета суммы дивидендных выплат Общества является прибыль Общества за год, рассчитанная по данным обобщенной консолидированной финансовой отчетности Общества по итогам отчетного года, составленной в соответствии с МСФО, без учета признанных в составе этой прибыли корректировок в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.05.2006 № 774-р «О формировании позиции акционера – Российской Федерации в акционерных обществах, акции которых находятся в федеральной собственности», если иное не определено решением Правительства РФ.	

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

Таблица 50.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров организации	31 662 832	21 442 835
2	Дивиденды по обыкновенным и привилегированным акциям	23 701 161	15 000 489
3	Нераспределенная прибыль за отчетный период	31 662 832	21 442 835
4	Нераспределенная прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	31 662 832	21 442 835
5	Дивиденды по обыкновенным акциям, объявленные в течение отчетного периода	23 701 161	15 000 489
6	Прибыль (убыток) за отчетный период, приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	31 662 832	21 442 835

Разводненная прибыль (убыток) на обыкновенную акцию

Таблица 50.3

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Прибыль (убыток), приходящаяся (приходящийся) на акционеров - владельцев обыкновенных акций	31 662 832	21 442 835
2	Прибыль (убыток), используемая (используемый) для определения разводненной прибыли на акцию	31 662 832	21 442 835
3	Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении (тысяч штук)	163 866	161 783
4	Базовая прибыль (убыток) на обыкновенную акцию (в рублях на акцию)	193,22	132,54
5	Текстовое пояснение	Общество не имеет обыкновенных акций, потенциально разводняющих прибыль на акцию. Таким образом, разводненная прибыль на акцию для целей настоящей обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности равна базовой прибыли на акцию.	

Примечание 51. Сегментный анализ

Информация о распределении активов и обязательств по отчетным сегментам

Таблица 51.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		активы	обязательства	активы	обязательства
1	2	3	4	5	6
1	Корпоративный бизнес	2 542 416 111	2 165 103 015	1 876 231 239	1 831 715 104
2	Секьюритизация	2 010 544 226	2 012 442 310	1 660 660 596	1 665 572 074
3	Арендное жилье	147 577 394	1 767 423	126 544 146	1 081 433
4	Вовлечение и предоставление земельных участков	26 334 004	1 935 007	20 128 058	1 445 740
5	Ипотека и розничный бизнес	755 514 402	821 704 913	662 866 950	529 022 453
6	Казначейство	882 385 787	1 030 079 029	1 171 420 004	1 238 113 053
7	Прочее	165 251 686	35 641 984	138 229 551	27 337 754
8	Исключение межсегментных операций	(106 387 146)	(115 054 462)	(87 598 922)	(105 641 460)
9	Итого	6 423 636 464	5 953 619 219	5 568 481 622	5 188 646 151
10	Текстовое пояснение	Сегмент – это компонент бизнес-деятельности Группы, генерирующий доходы и расходы (включая доходы и расходы, связанные с операциями с другими компонентами), операционные результаты которого регулярно рассматриваются руководящим составом Группы Общества, отвечающим за операционные решения, с целью принятия решений о ресурсах, распределяемых между сегментами, и оценки результатов их деятельности, а также в отношении которого имеется дискретная финансовая информация. В целях управления Группа выделяет шесть отчетных сегментов и категорию «Прочие сегменты», а также блок межсегментных операций: Корпоративный бизнес. Деятельность компании Группы в качестве уполномоченного банка в сфере жилищного строительства в части сделок по проектному финансированию и операций со счетами эскроу, а также сделок по кредитованию корпоративных клиентов и малого бизнеса. Секьюритизация. Секьюритизация ипотечных кредитов с использованием одностраншевых ипотечных ценных бумаг с поручительством Общества, включая сделки, заключенные компанией Группы, а также включая выкуп дефолтных закладных, рефинансированных в рамках секьюритизации. Арендное жилье. Приобретение и предоставление в аренду объектов инвестиционной недвижимости на базе ЗПИФ 1 и ЗПИФ 2, а также предоставление целевых займов для финансирования проектов строительства арендного жилья и/или апартаментов в рамках программы развития арендного жилищного фонда и программы развития доступного арендного жилья на Дальнем Востоке. Вовлечение и предоставление земельных участков. Стимулирование предложения доступного жилья путем предоставления застройщикам земельных участков для целей жилищного строительства, обеспеченных необходимой градостроительной документацией и техническими условиями для подключения к внешним инженерным сетям. Ипотека и розничный бизнес. Выкуп 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.			

		Казначейство. Операции по централизованному корпоративному управлению ликвидностью, процентным, валютным и прочими рисками путем привлечения долгового финансирования, управления портфелем ценных бумаг и перераспределения источников внутреннего финансирования между компаниями Группы. Прочие сегменты. Операционные сегменты, которые не являются отчетными, включая деятельность компаний Группы для целей финансирования инфраструктуры путем предоставления займов. Межсегментные операции. Внутригрупповые операции между сегментами, исключаемые в рамках консолидации. Общество не готовит отдельной сегментной финансовой информации с целью принятия операционных решений. Руководство Общества, отвечающее за операционные решения, анализирует консолидированную финансовую информацию, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО. Результаты сегментов, представленные в таблицах 51.1 - 51.7, формируются путем распределения консолидированных финансовых результатов деятельности Группы по МСФО за соответствующий отчетный период с учетом утвержденных руководящим составом Группы ДОМ.РФ подходов и методик. Финансовые результаты сегментов включают результаты внутригрупповых и межсегментных операций, которые представляются развернуто на уровне обобщенного отчета о финансовом положении и обобщенного отчета о прибылях и убытках.
--	--	--

Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	688 509 933	238 402 725	12 833 745	5 080 790	255 970 177	1 159 280 682	25 612 260	(13 710 217)	2 371 980 095
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(16 692 053)	(784)	160 361	0	0	5 773 795	106 207	(67 055)	(10 719 529)
3	процентные доходы	730 082 278	242 265 599	7 176 317	2 123 597	258 145 234	1 156 324 750	25 652 489	(13 658 658)	2 408 111 606
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(45 367)	0	0	0	0	945 496	(351)	0	899 778
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	0	0	0	0	202 487	(223 066)	16 000	20 579	16 000
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(25 049 470)	(3 862 090)	6 998	0	(2 439 066)	439 906	(162 081)	(5 083)	(31 070 886)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	11 963	0	0	0	319	(108 987)	(4)	0	(96 709)



Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	5 490 069	2 957 193	0	0	0	0	8 447 262
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	202 582	0	0	0	61 203	(3 871 212)	0	0	(3 607 427)
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	10 842 089	0	(40 714)	11 255 840	1 885 811	(408 276)	626 472	54 006	24 215 228
11	Расходы на персонал	(12 727 935)	(996 582)	(1 387 522)	(1 945 149)	(8 696 232)	(1 773 774)	(5 100 381)	0	(32 627 575)
12	Прямые операционные расходы	(2 835 804)	(7 109 739)	(485 113)	(584 750)	(5 268 084)	(462 636)	(2 338 013)	295 391	(18 788 748)
13	Процентные расходы	(624 408 759)	(221 969 495)	(2 638 938)	(709 532)	(242 546 272)	(1 145 628 514)	(22 900 498)	14 634 263	(2 246 167 745)
14	Общие и административные расходы	(605 433)	(103 650)	(119 399)	(144 197)	(435 866)	(98 468)	(307 296)	0	(1 814 309)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	3 454	0	0	57 704	0	(9 410)	0	51 748
16	Прочие доходы	794 676	(144 168)	(800)	0	277 561	922 115	4 224 314	(281 996)	5 791 702
17	Прочие расходы	4 803 642	(76 901)	44 217	(476 564)	110 124	116 966	665 142	(18 156)	5 168 470
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	64 372 409	8 005 644	8 205 476	12 476 438	1 354 923	11 948 095	472 590	973 291	107 808 866

Информация по распределению доходов и расходов по отчетным сегментам

Таблица 51.2

Номер показателя	Наименование показателя	За 2024 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	455 055 156	199 455 331	14 860 661	3 763 532	179 428 921	825 126 532	19 957 602	(13 964 667)	1 683 683 068
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми	(6 459 521)	0	(230 073)	0	0	(424 613)	240 939	17 770	(6 855 498)



Номер показателя	Наименование показателя	За 2024 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
	инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток									
3	процентные доходы	477 655 068	199 826 998	11 375 174	1 925 255	179 623 733	820 334 898	19 805 945	(13 990 321)	1 696 556 750
4	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	0	0	0	0	0	(3 138 263)	(300)	0	(3 138 563)
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	1 408	0	0	0	306 996	(256 981)	295 560	0	346 983
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	(16 443 672)	(371 667)	(10 010)	0	(566 079)	(404 548)	(403 889)	7 884	(18 191 981)
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9 364	0	0	0	0	(213 317)	9 602	0	(194 351)
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	3 725 570	1 838 277	0	0	9 745	0	5 573 592
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой	292 509	0	0	0	64 271	9 229 356	0	0	9 586 136
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	6 575 900	0	(36 289)	10 580 502	1 064 877	(2 648 123)	2 283 828	13 956	17 834 651



Номер показателя	Наименование показателя	За 2024 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
11	Расходы на персонал	(9 920 577)	(876 399)	(961 322)	(1 352 198)	(7 502 392)	(1 043 367)	(3 867 771)	0	(25 524 026)
12	Прямые операционные расходы	(2 028 460)	(5 984 511)	(367 619)	(370 735)	(3 637 879)	(374 556)	(2 100 091)	108 809	(14 755 042)
13	Процентные расходы	(405 165 054)	(182 038 316)	(2 370 049)	(832 783)	(168 528 736)	(811 924 750)	(19 382 007)	16 563 933	(1 573 677 762)
14	Общие и административные расходы	(1 079 031)	(90 060)	(79 931)	(111 770)	(1 083 948)	(113 206)	(465 774)	0	(3 023 720)
15	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки и выбытия активов (выбывающих групп), классифицированных как предназначенные для продажи	0	0	0	0	101 415	0	10 714	0	112 129
16	Прочие доходы	159 951	51 074	1 000	(1 000)	327 105	778 902	1 533 139	(219 795)	2 630 376
17	Прочие расходы	(11 594 430)	39 708	36 940	(505 616)	109 968	239 870	(833 525)	33 104	(12 473 981)
18	Прибыль (убыток) до налогообложения (результат сегмента)	32 003 455	10 556 827	11 083 391	11 169 932	279 331	10 041 302	(2 863 885)	2 535 340	74 805 693

Сверка доходов по отчетным сегментам

Таблица 51.3

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Доход отчетных сегментов с учетом корректировок, в том числе:	131 183 342	95 862 405
2	итого доход отчетных сегментов	2 402 038 773	1 704 260 224
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних организаций	(558 594 114)	(385 895 912)
4	деконсолидация прочих дочерних компаний Группы	(288 463 592)	(25 875 630)
5	деэлиминация внутригрупповых операций	88 701 077	67 014 353
6	деконсолидация прочих МСФО корректировок	24 146 895	16 916 536
7	прочие корректировки	(1 536 645 697)	(1 280 557 166)

Сверка прибылей и убытков по отчетным сегментам

Таблица 51.4

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Результат отчетных сегментов с учетом корректировок, в том числе:	29 227 872	25 383 695
2	итого результат отчетных сегментов	107 808 866	74 805 693
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних организаций	(90 824 628)	(50 354 121)
4	деконсолидация прочих дочерних компаний Группы	(29 397 305)	(25 875 630)
5	деэлиминация внутригрупповых операций	6 275 105	3 545 808
6	деконсолидация прочих МСФО корректировок	35 365 834	23 261 945

Сверка активов и обязательств по отчетным сегментам

Таблица 51.5

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
1	2	3	4
1	Активы по отчетным сегментам с учетом корректировок, в том числе:	789 504 569	902 048 281
2	итого активов по отчетным сегментам	6 423 636 464	5 568 481 622
3	деконсолидация компании Группы и ее дочерних организаций	(4 288 352 357)	(3 562 291 119)
4	деконсолидация прочих компаний Группы	(2 394 614 414)	(1 998 123 722)
5	деэлиминация внутригрупповых операций	913 441 657	795 675 223
6	деконсолидация прочих МСФО корректировок	135 393 219	98 306 277
7	Обязательства по отчетным сегментам с учетом корректировок, в том числе:	454 892 618	604 742 631
8	итого обязательств по отчетным сегментам	5 953 619 219	5 188 646 151
9	деконсолидация компании Группы и ее дочерних организаций	(3 863 774 295)	(3 237 938 313)
10	деконсолидация прочих компаний Группы	(2 174 849 389)	(1 798 810 251)
11	деэлиминация внутригрупповых операций	525 736 285	436 717 267
12	деконсолидация прочих МСФО корректировок	14 160 798	16 127 777

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Российская Федерация	0	0	0	13 366 395	0	56 174 558	0	0	69 540 953
2	Прочие клиенты	724 389 530	242 264 816	12 786 031	0	260 294 734	1 102 366 928	26 400 816	(13 651 127)	2 354 851 728
3	Итого доходов	724 389 530	242 264 816	12 786 031	13 366 395	260 294 734	1 158 541 486	26 400 816	(13 651 127)	2 424 392 681

Информация о степени зависимости от основных клиентов

Таблица 51.6

Номер показателя	Наименование показателя	За 2024 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Российская Федерация	0	0	0	12 445 420	0	11 725 439	0	0	24 170 859
2	Прочие клиенты	478 065 364	199 826 998	14 834 382	0	181 059 878	811 370 836	22 635 717	(13 958 594)	1 693 834 581
3	Итого доходов	478 065 364	199 826 998	14 834 382	12 445 420	181 059 878	823 096 275	22 635 717	(13 958 594)	1 718 005 440

Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Россия	724 389 530	242 264 816	12 786 031	13 366 395	260 294 734	1 158 541 486	26 400 816	(13 651 127)	2 424 392 681
2	Итого доходы	724 389 530	242 264 816	12 786 031	13 366 395	260 294 734	1 158 541 486	26 400 816	(13 651 127)	2 424 392 681



Географическая информация о доходах

Таблица 51.7

Номер показателя	Наименование показателя	За 2024 г.								
		Корпоративный бизнес	Секьюритизация	Арендное жилье	Вовлечение и предоставление земельных участков	Ипотека и розничный бизнес	Казначейство	Прочее	Исключение межсегментных операций	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Россия	478 065 364	199 826 998	14 834 382	12 445 420	181 059 878	823 096 275	22 635 717	(13 958 594)	1 718 005 440
2	Итого доходы	478 065 364	199 826 998	14 834 382	12 445 420	181 059 878	823 096 275	22 635 717	(13 958 594)	1 718 005 440

Примечание 52. Управление рисками

Информация об управлении кредитным риском

Таблица 52.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Описание практики, которой придерживается организация при управлении кредитным риском, а также ее взаимосвязь с признанием и оценкой ожидаемых кредитных убытков, включая методы, допущения и информацию, используемые для оценки ожидаемых кредитных убытков	Кредитный риск – риск возникновения потерь в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) заемщиком, контрагентом или эмитентом своих финансовых обязательств перед Группой ПАО ДОМ.РФ. Основным его источником являются операции кредитования юридических и физических лиц. Система управления кредитным риском предусматривает организацию комплекса мероприятий по контролю и минимизации кредитного риска, направленного на выявление, измерение и ограничение кредитного риска, а также его мониторинг и меры по поддержанию объемов принятого кредитного риска на уровне, не угрожающем финансовой устойчивости Группы. Контроль за кредитными рисками осуществляется на основе системного, комплексного подхода в соответствии с Кредитной политикой Группы ДОМ.РФ, и представляет собой совокупность технических, методических и финансовых процедур и организационных мероприятий, включающих в себя следующие составляющие: - выявление и анализ всех видов рисков, которые возникают у Группы в процессе осуществления операций, несущих кредитный риск; - качественная и количественная оценка (измерение) отдельных видов кредитного риска; - создание подсистемы отслеживания кредитных рисков на стадии возникновения негативных тенденций, а также подсистемы быстрого и адекватного реагирования, направленной на предотвращение или минимизацию риска; - совершенствование стандартов и процедур андеррайтинга при выдаче и рефинансировании закладных, процедур сопровождения закладных; - совершенствование стандартов оценки финансовой устойчивости контрагентов, по которым Группа может принимать кредитный риск; - установление ограничений и лимитов на различные кредитные характеристики продуктов, инструментов и сделок; - использование различных видов страхования; - мониторинг и отчетность по просроченной задолженности, дефолтах, качестве сопровождения, концентрации кредитного риска; - моделирование риска дефолта заемщиков, как на этапе выдачи и рефинансирования, так и в любом периоде при его сопровождении на консолидированном балансе Группы; - прогнозирование ожидаемых потерь на основе моделирования реализаций процессов выхода в дефолт, досрочных погашений, восстановлений и продажи залоговой недвижимости, как по отдельным сегментам, так и по портфелю в целом; - оценки непредвиденных кредитных потерь и стресс-тестирование портфеля активов и внебалансовых условных обязательств кредитного характера; - ценообразование с учетом совместного моделирования кредитного и процентного риска по ипотечным активам и проектному финансированию застройщиков; - использование штрафных санкций за неисполнение условий договоров; - использование условий, позволяющих разделить кредитные риски с первичным кредитором в зависимости от кредитного качества закладных. 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. Основными элементами оценки ОКУ являются: - Вероятность дефолта (далее – PD, от англ. «probability of default») представляет собой расчетную оценку вероятности дефолта на протяжении заданного временного промежутка.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- Величина кредитного требования в момент дефолта (далее – EAD, от англ. «exposure at default»), представляет собой расчетную оценку величины кредитного требования на предполагаемую дату дефолта, с учетом ожидаемых изменений этой величины после отчетной даты, включая утилизацию кредитной линии, выплаты основной суммы долга и процентов, предусмотренные договором или иным образом, погашения выданных займов и процентов, начисленных в результате просрочки платежей. - Уровень потерь при дефолте (далее – LGD, от англ. «loss given default») представляет собой расчетную оценку доли ожидаемых потерь от величины кредитного требования, возникающих в случае наступления дефолта в определенный момент времени. При оценке LGD учитывается тип, стоимость реализации залогового обеспечения. С целью наиболее объективного отражения уровня ОКУ Группа учитывает влияние сложившихся макроэкономических условий при оценке ОКУ на отчетную дату. Для целей расчета ОКУ Группа унифицирует понятия дефолта и кредитного обесценения. Резерв под ОКУ оценивается в сумме кредитных убытков, которые, как ожидается, возникнут на протяжении срока действия финансового инструмента (ОКУ за весь срок), если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания, либо актив является кредитно-обесцененным. В противном случае резерв под убытки будет оцениваться в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. 12-месячные ОКУ – это часть ОКУ за весь срок, представляющая собой ОКУ, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, ожидаемых в течение 12 месяцев после отчетной даты. ОКУ рассчитываются либо на индивидуальной основе, либо на коллективной основе, в зависимости от характера портфеля финансовых инструментов и стадии обесценения. Группа установила политику осуществления оценки на конец каждого отчетного периода в отношении того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, путем учета изменения риска наступления дефолта на протяжении оставшегося срока действия финансового инструмента. На основании описанного выше процесса Группа распределяет финансовые инструменты по стадиям обесценения следующим образом: - Стадия 1. Финансовые инструменты, не имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, и не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ на горизонте 12 месяцев. - Стадия 2. Финансовые инструменты, имеющие признаки значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания, но не являющиеся кредитно-обесцененными на отчетную дату. Резервы под обесценение формируются в размере ОКУ за весь срок жизни. - Стадия 3. Финансовые инструменты, имеющие признаки кредитного обесценения или находящиеся под наблюдением, являются кредитно-обесцененными. Резервы под обесценение формируются в сумме, равной ОКУ за весь срок, при этом процентные доходы рассчитываются на основе амортизированной стоимости актива. - ПСКО. Приобретенные или созданные кредитно-обесцененные (далее – «ПСКО») финансовые активы – это активы, которые имели признаки кредитного обесценения на момент первоначального признания. При первоначальном признании финансовые активы ПСКО учитываются по справедливой стоимости, и впоследствии процентный доход по ним признается на основе эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска. Резерв под ОКУ признается или прекращает признаваться только в том объеме, в котором произошло изменение суммы ожидаемых кредитных убытков за весь срок.
2	Информация о подверженности организации кредитному риску	Наибольшая часть кредитного риска представлена следующими видами риска: - Контрагентский риск – риск дефолта контрагента до завершения расчетов по операциям с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам. В рамках контрагентского риска рассматриваются операции размещение средств в банках, казначейские операции с ценными бумагами, документарные операции и другие казначейские операции. Контрагентский риск регулируется Кредитной политикой Группы, а также Порядком лимитирования и контроля контрагентского риска, содержащим процедуры установления, пересмотра и использования лимитов контрагентского риска.

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		- Риск концентрации кредитного риска - риск, возникающий в связи с подверженностью Группы крупным рискам, реализация которых может привести к значительным убыткам, способным создать угрозу для платежеспособности Группы и ее способности продолжать свою деятельность. - Остаточный риск кредитного риска – риск, возникающий в связи с тем, что применяемые Группой методы снижения риска могут не дать ожидаемого эффекта.
3	Используемые организацией определения дефолта, включая причины выбора таких определений	Для целей расчета ОКУ Группа унифицирует понятия дефолта и кредитного обесценения. Группа считает, что по финансовому инструменту произошел дефолт, и, следовательно, относит его к Стадии 3 обесценения (кредитно-обесцененные активы) для целей расчета ОКУ в любом случае, когда заемщик просрочил предусмотренные договором выплаты на 90 дней, при условии вынужденной реструктуризации финансового инструмента, а также при наличии иных качественных индикаторов дефолта.
4	Используемая организацией политика списания финансовых активов	Если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения финансового актива в полном объеме или его части, то необходимо уменьшить валовую балансовую стоимость этого финансового актива. Такое уменьшение рассматривается как (частичное/полное) прекращение признания финансового актива. Безнадежная задолженность по кредитно-обесцененному финансовому активу списывается за счет сформированного резерва под обесценение. При наличии у Группы информации о невозможности взыскания денежных средств и при условии, что все необходимые процедуры по взысканию задолженности с контрагента были завершены, осуществляется списание финансовых активов за счет ранее созданного резерва под обесценение.
5	Описание способов группировки финансовых инструментов для целей оценки ожидаемых кредитных убытков на групповой основе	Группа оценивает ОКУ на коллективной основе для всех классов активов, которые она объединяет в однородные группы в зависимости от их внутренних и внешних характеристик, за исключением тех видов активов, которые оцениваются Группой на индивидуальной основе. По умолчанию оценка резерва производится на индивидуальной основе для всех финансовых инструментов, одновременно удовлетворяющих следующим условиям: - финансовый инструмент не относится к категории «Требования к физическим лицам», «Проектное финансирование жилищного строительства»; - финансовый инструмент относится к Стадии 3, или инструмент относится к Стадии 2 при наличии мотивированного суждения о целесообразности расчета на индивидуальной основе; - совокупный размер требований по всем финансовым инструментам заемщика / контрагента превышает 100 млн рублей (в рублевом эквиваленте для требований в иностранной валюте). Также на индивидуальной основе производится оценка финансовых инструментов с наличием поручительства с покрытием кредитного требования менее 100%. В таком случае при расчете ОКУ учитывается как рейтинг клиента, так и рейтинг поручителя. Также опционально предусматривается, что любой финансовый инструмент, относящийся на отчетную дату к Стадии 3, может быть оценен на индивидуальной основе по результатам мотивированного суждения.
6	Информация об использовании прогнозной информации, включая использование макроэкономических данных, при определении ожидаемых кредитных убытков	С целью наиболее объективного отражения уровня ОКУ в соответствии с рекомендациями Совета по МСФО и Европейской банковской организации Группа учитывает влияние сложившихся макроэкономических условий при оценке ОКУ на отчетную дату. Для этих целей применяется сценарный подход, в рамках которого симуляционные сценарии агрегируются в следующие три – негативный, базовый и позитивный, и ожидаемые потери в сценариях усредняются с заданными весами.
7	Объяснение исходных данных, допущений и моделей оценки, используемых для: оценки 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и кредитных убытков за весь срок; определения того, значительно ли увеличился кредитный	Группа рассчитывает ОКУ на основе сценариев недополучения денежных средств, взвешенных с учетом вероятности. Недополучение денежных средств – это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить. Сумма недополучения денежных средств дисконтируется с использованием ЭПС или ее приближенного значения. Группа осуществляет оценку кредитного риска финансовых активов на основе внешних кредитных рейтингов, а также внутренних рейтинговых систем и моделей, разработанных в соответствии с рекомендациями Базельского комитета по банковскому надзору. В основе подходов Группы лежат оценки

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
	риск по финансовым инструментам после их первоначального признания; определения того, является ли финансовый актив кредитно-обесцененным финансовым активом	компонентов кредитного риска: вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте, величины кредитного требования, подверженной риску дефолта на момент возможного дефолта, срок до погашения. Группа устанавливает факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска с момента первоначального признания, для каждого сегмента финансовых инструментов. При наличии на отчетную дату факторов, свидетельствующих о существенном увеличении кредитного риска, таких как относительное увеличение вероятности дефолта, снижение внутреннего рейтинга, просрочка предусмотренных договором платежей более чем на 30 дней, Группа относит финансовый инструмент к Стадии 2.
8	Информация о финансовых инструментах, по которым организация не признала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки ввиду наличия обеспечения	Размер и вид обеспечения, предоставления которого требует Группа, зависит от оценки кредитного риска контрагента. Установлены принципы в отношении допустимости видов обеспечения и параметров оценки. Ниже перечислены основные виды полученного обеспечения по кредитам клиентам: - по ипотечному жилищному кредитованию физических лиц – залог жилья; - по кредитам юридическим лицам – залог недвижимости, запасов, депозитов и дебиторской задолженности. Группа осуществляет мониторинг рыночной стоимости обеспечения и запрашивает дополнительное обеспечение в ходе проверки достаточности оценочного резерва под убытки от обесценения.
9	Количественная информация об обеспечении, удерживаемом в качестве залога, описание характера и качества удерживаемого обеспечения, объяснение любых существенных изменений такого обеспечения	По состоянию на 31.12.2025 оценочная стоимость предметов залога по ипотечным кредитам (займам), принадлежащим ПАО ДОМ.РФ, составляет 73 848 522 тысячи рублей (на 31.12.2024 - 79 379 673 тысячи рублей).

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.2

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
1	Денежные средства, в том числе:	12 745 834	0	0	0
2	расчетные счета	12 744 725	0	0	0
3	прочее	1 109	0	0	0
4	Долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	15 445 231	0	0	0
5	долговые ценные бумаги	15 445 231	0	0	0
6	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	294 142 805	0	0	0
7	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	13 311 339	0	0	0
8	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	259 975 073	0	0	0
9	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу,	14 260	0	0	0

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
	и индивидуального клирингового обеспечения				
10	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	20 842 133	0	0	0
11	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	11 095 120	1 987 562	535 925	209 502
12	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	30 818	0	0	0
13	прочие выданные займы	11 064 302	1 987 562	535 036	209 502
14	прочее	0	0	889	0
15	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	1 476 152	4 590	5 957 345	6 719
16	дебиторская задолженность по финансовой аренде	1 212 836	0	283 492	6 719
17	прочее	263 316	4 590	5 673 853	0
18	Итого	334 905 142	1 992 152	6 493 270	216 221
19	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.			

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.2

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
1	Денежные средства, в том числе:	7 826 460	0	0	0
2	расчетные счета	7 825 590	0	0	0
3	прочее	870	0	0	0
4	Долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	1 601 148	0	0	0
5	долговые ценные бумаги	1 601 148	0	0	0
6	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	460 675 170	0	0	0
7	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	13 290 871	0	0	0
8	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	285 575 947	0	0	0
9	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	9 985	0	0	0
10	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	161 798 367	0	0	0
11	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	12 214 448	1 560 620	2 101 004	419 092

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
12	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	43 866	0	0	0
13	прочие выданные займы	12 170 582	1 560 620	2 100 167	419 092
14	прочее	0	0	837	0
15	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	6 727 494	2	5 567 741	23 883
16	дебиторская задолженность по финансовой аренде	89 305	0	19 056	5 089
17	прочее	6 638 189	2	5 548 685	18 794
18	Итого	489 044 720	1 560 622	7 668 745	442 975
19	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.			

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, не являющихся кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.3

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
1	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	764 260	0	0	0
2	прочее	764 260	0	0	0
3	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	132 353	0	2 439 842	383 730
4	прочие выданные займы	0	0	2 439 842	383 730
5	прочее	132 353	0	0	0
6	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	0	100	2 512 336	0
7	прочее	0	100	2 512 336	0
8	Итого	896 613	100	4 952 178	383 730
9	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.			

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, не являющихся кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.3

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5
1	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	120 928	4 413 447	486 997
2	прочие выданные займы	0	4 413 447	486 997
3	прочее	120 928	0	0
4	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	4 510	160 730	19 777
5	прочее	4 510	160 730	19 777

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5
6	Итого	125 438	4 574 177	506 774
7	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.		

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, являющихся кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.4

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг D
1	2	3
1	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	116 067
2	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	116 067
3	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	5 738 554
4	прочие выданные займы	2 499 267
5	прочее	3 239 287
6	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	4 879 246
7	дебиторская задолженность по финансовой аренде	2 070
8	прочее	4 877 176
9	Итого	10 733 867
10	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, являющихся кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.4

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг D
1	2	3
1	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	116 067
2	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	116 067
3	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	6 636 940
4	прочие выданные займы	2 743 104
5	прочее	3 893 836
6	Дебиторская задолженность, оцениваемая по амортизированной стоимости, в том числе:	5 318 869
7	дебиторская задолженность по финансовой аренде	5 348
8	прочее	5 313 521
9	Итого	12 071 876
10	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, приобретенных или созданных кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.5

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
1	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	88 534	29 245	25 756	8 134 044
2	прочие выданные займы	88 534	29 245	25 756	7 689 137
3	прочее	0	0	0	444 907
4	Итого	88 534	29 245	25 756	8 134 044
5	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.			

Информация о кредитных рейтингах долговых инструментов, оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по которым оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, приобретенных или созданных кредитно-обесцененными, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.5

Номер показателя	Наименование показателя	Рейтинг А	Рейтинг В	Рейтинг С	Рейтинг D
1	2	3	4	5	6
1	Займы выданные и прочие размещенные средства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	111 959	21 342	40 055	3 545 977
2	прочие выданные займы	111 959	21 342	40 055	3 087 075
3	прочее	0	0	0	458 902
4	Итого	111 959	21 342	40 055	3 545 977
5	Текстовое пояснение	Оценка кредитного риска осуществляется на основе внутренних рейтингов и внешних, присвоенных контрагентам российскими рейтинговыми агентствами АКРА и Эксперт РА.			

Географический анализ финансовых активов и обязательств организации на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.6

Номер показателя	Наименование показателя	Россия	Итого
1	2	3	4
Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	12 742 520	12 742 520
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	8 325 302	8 325 302
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 325 302	8 325 302
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	15 445 231	15 445 231
5	долговые инструменты	15 445 231	15 445 231
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	328 173 659	328 173 659
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	294 269 871	294 269 871
8	займы выданные и прочие размещенные средства	24 214 923	24 214 923
9	дебиторская задолженность	9 688 865	9 688 865
10	Инвестиции в дочерние организации	402 781 848	402 781 848
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	6 806	6 806



Номер показателя	Наименование показателя	Россия	Итого
1	2	3	4
12	Прочее	5 081 888	5 081 888
13	Итого активов	772 557 254	772 557 254
Раздел II. Обязательства			
14	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(15 817 407)	(15 817 407)
15	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(15 817 407)	(15 817 407)
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(418 140 160)	(418 140 160)
17	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(34 191 399)	(34 191 399)
18	выпущенные долговые ценные бумаги	(380 352 402)	(380 352 402)
19	кредиторская задолженность	(3 596 359)	(3 596 359)
20	Прочее	(4 168 546)	(4 168 546)
21	Итого обязательств	(438 126 113)	(438 126 113)
22	Чистая балансовая позиция	334 431 141	334 431 141

Географический анализ финансовых активов и обязательств
организации на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.6

Номер показателя	Наименование показателя	Россия	Итого
1	2	3	4
Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	7 821 304	7 821 304
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	8 867 346	8 867 346
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 867 346	8 867 346
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	1 601 148	1 601 148
5	долговые инструменты	1 601 148	1 601 148
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	495 606 603	495 606 603
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	459 175 202	459 175 202
8	займы выданные и прочие размещенные средства	24 291 595	24 291 595
9	дебиторская задолженность	12 139 806	12 139 806
10	Инвестиции в дочерние организации	370 017 457	370 017 457
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	503 541	503 541
12	Прочее	4 321 214	4 321 214
13	Итого активов	888 738 613	888 738 613
Раздел II. Обязательства			
14	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(18 033 149)	(18 033 149)
15	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(18 033 149)	(18 033 149)
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(564 992 856)	(564 992 856)
17	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(147 719 646)	(147 719 646)
18	выпущенные долговые ценные бумаги	(413 874 924)	(413 874 924)
19	кредиторская задолженность	(3 398 286)	(3 398 286)
20	Прочее	(3 214 227)	(3 214 227)
21	Итого обязательств	(586 240 232)	(586 240 232)
22	Чистая балансовая позиция	302 498 381	302 498 381

Анализ финансовых обязательств в разрезе сроков,
оставшихся до погашения, на основе предусмотренных
договорами недисконтированных потоков денежных
средств, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.7

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	От 5 до 15 лет	Свыше 15 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	12 131 939	1 454 793	1 322 819	812 138	609 302	405 745	741 255	(11 986)	17 466 005
2	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	1 513 305	1 454 793	1 322 819	812 138	609 302	405 745	741 255	(11 986)	6 847 371
3	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	10 618 634	0	0	0	0	0	0	0	10 618 634
4	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	110 787 371	161 166 654	100 527 094	109 459 839	3 690 401	2 992 621	33 842 445	74 711 979	597 178 404
5	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	2 965 950	2 500 693	3 528 691	3 608 469	3 690 401	2 992 621	33 842 445	74 711 979	127 841 249
6	обязательства по аренде	174 931	547 406	793 411	871 329	956 981	257 341	0	0	3 601 399
7	средства, привлеченные от государственных организаций	8 551	26 129	34 680	34 680	34 680	34 680	6 834 585	0	7 007 985
8	средства, привлеченные от кредитных организаций	2 023 566	1 927 158	2 700 600	2 702 460	2 698 740	2 700 600	27 007 860	74 711 979	116 472 963
9	средства, привлеченные от других юридических лиц	758 902	0	0	0	0	0	0	0	758 902
10	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	104 225 062	158 665 961	96 998 403	105 851 370	0	0	0	0	465 740 796
11	облигации	104 225 062	158 665 961	96 998 403	105 851 370	0	0	0	0	465 740 796
12	кредиторская задолженность, в том числе:	3 596 359	0	0	0	0	0	0	0	3 596 359
13	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	2	0	0	0	0	0	0	0	2
14	прочее	3 596 357	0	0	0	0	0	0	0	3 596 357
15	Прочее	4 168 546	0	0	0	0	0	0	0	4 168 546
16	Итого обязательств	127 087 856	162 621 447	101 849 913	110 271 977	4 299 703	3 398 366	34 583 700	74 699 993	618 812 955

Анализ финансовых обязательств в разрезе сроков,
оставшихся до погашения, на основе предусмотренных
договорами недисконтированных потоков денежных
средств, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.7

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	От 5 до 15 лет	Свыше 15 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	13 196 105	2 132 936	1 850 006	1 133 972	814 225	666 859	1 772 579	5 140	21 571 822
2	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	845 557	2 132 936	1 850 006	1 133 972	814 225	666 859	1 772 579	5 140	9 221 274
3	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	12 350 548	0	0	0	0	0	0	0	12 350 548
4	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	166 925 007	168 197 184	149 643 641	99 243 380	108 376 090	2 733 420	33 875 265	77 414 438	806 408 425
5	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	112 991 530	9 017 199	2 735 280	2 735 280	2 737 140	2 733 420	33 875 265	77 414 438	244 239 552
6	обязательства по аренде	156 473	1 703	0	0	0	0	0	0	158 176
7	средства, привлеченные от государственных организаций	17 480	7 143 688	34 680	34 680	34 680	34 680	6 869 265	0	14 169 153
8	средства, привлеченные от кредитных организаций	112 817 577	1 871 808	2 700 600	2 700 600	2 702 460	2 698 740	27 006 000	77 414 438	229 912 223
9	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	50 535 191	159 179 985	146 908 361	96 508 100	105 638 950	0	0	0	558 770 587
10	облигации	50 535 191	159 179 985	146 908 361	96 508 100	105 638 950	0	0	0	558 770 587
11	кредиторская задолженность, в том числе:	3 398 286	0	0	0	0	0	0	0	3 398 286
12	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	1	0	0	0	0	0	0	0	1
13	прочее	3 398 285	0	0	0	0	0	0	0	3 398 285
14	Прочее	3 214 227	0	0	0	0	0	0	0	3 214 227
15	Итого обязательств	183 335 339	170 330 120	151 493 647	100 377 352	109 190 315	3 400 279	35 647 844	77 419 578	831 194 474

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе
сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков
погашения на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.8

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Раздел I. Активы									
1	Денежные средства, в том числе:	12 742 520	0	0	0	0	0	0	12 742 520
2	расчетные счета	12 741 412	0	0	0	0	0	0	12 741 412
3	прочее	1 108	0	0	0	0	0	0	1 108
4	Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	1 253 782	1 957 053	1 669 881	931 784	609 584	368 061	1 535 157	8 325 302
5	долговые ценные бумаги	0	0	0	0	0	0	940 539	940 539
6	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	1 253 782	1 957 053	1 669 881	931 784	609 584	368 061	557 552	7 347 697
7	займы выданные	0	0	0	0	0	0	37 066	37 066
8	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	691 191	1 844 069	4 636 190	6 283 913	381 291	246 679	1 361 898	15 445 231
9	долговые ценные бумаги	691 191	1 844 069	4 636 190	6 283 913	381 291	246 679	1 361 898	15 445 231
10	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	74 267 881	64 187 856	30 769 325	131 145 046	4 297 005	9 117 264	14 389 282	328 173 659
11	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:	70 768 767	62 063 817	26 155 458	127 385 133	1 225 307	6 671 389	0	294 269 871
12	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	598 283	1 609 502	1 771 775	1 421 872	1 225 307	6 671 389	0	13 298 128
13	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	48 552 649	60 454 315	24 383 683	125 963 261	0	0	0	259 353 908
14	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	14 256	0	0	0	0	0	0	14 256
15	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	20 839 547	0	0	0	0	0	0	20 839 547
16	прочее	764 032	0	0	0	0	0	0	764 032

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
17	займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:	145 425	795 001	3 130 178	2 623 568	2 126 773	1 917 081	13 476 897	24 214 923
18	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	4 472	25 742	0	0	0	0	0	30 214
19	прочие выданные займы	140 901	768 974	3 130 048	2 623 463	2 126 671	1 787 716	13 476 598	24 054 371
20	прочее	52	285	130	105	102	129 365	299	130 338
21	дебиторская задолженность, в том числе:	3 353 689	1 329 038	1 483 689	1 136 345	944 925	528 794	912 385	9 688 865
22	дебиторская задолженность по финансовой аренде	94 937	290 168	364 325	344 443	325 471	76 580	0	1 495 924
23	прочее	3 258 752	1 038 870	1 119 364	791 902	619 454	452 214	912 385	8 192 941
24	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	6 806	0	0	0	0	0	0	6 806
25	Прочее	5 081 888	0	0	0	0	0	0	5 081 888
26	Итого активов	94 044 068	67 988 978	37 075 396	138 360 743	5 287 880	9 732 004	17 286 337	369 775 406
Раздел II. Обязательства									
27	Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(11 942 106)	(1 337 520)	(1 078 282)	(569 578)	(368 417)	(210 474)	(311 030)	(15 817 407)
28	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(1 323 472)	(1 337 520)	(1 078 282)	(569 578)	(368 417)	(210 474)	(311 030)	(5 198 773)
29	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(10 618 634)	0	0	0	0	0	0	(10 618 634)
30	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(107 868 729)	(141 834 743)	(73 307 611)	(71 999 497)	(2 392 760)	(1 766 821)	(18 969 999)	(418 140 160)
31	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	(3 124 933)	(2 330 227)	(2 949 522)	(2 657 137)	(2 392 760)	(1 766 821)	(18 969 999)	(34 191 399)
32	обязательства по аренде	(339 466)	(491 834)	(625 944)	(592 208)	(560 564)	(137 373)	0	(2 747 389)
33	средства, привлеченные от государственных организаций	(8 366)	(24 456)	(30 038)	(27 489)	(25 161)	(23 024)	(4 015 885)	(4 154 419)
34	средства, привлеченные от кредитных организаций	(2 018 199)	(1 813 937)	(2 293 540)	(2 037 440)	(1 807 035)	(1 606 424)	(14 954 114)	(26 530 689)
35	средства, привлеченные от других юридических лиц	(758 902)	0	0	0	0	0	0	(758 902)
36	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	(101 147 437)	(139 504 516)	(70 358 089)	(69 342 360)	0	0	0	(380 352 402)

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
37	облигации	(101 147 437)	(139 504 516)	(70 358 089)	(69 342 360)	0	0	0	(380 352 402)
38	кредиторская задолженность, в том числе:	(3 596 359)	0	0	0	0	0	0	(3 596 359)
39	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	(2)	0	0	0	0	0	0	(2)
40	прочее	(3 596 357)	0	0	0	0	0	0	(3 596 357)
41	Прочее	(4 168 546)	0	0	0	0	0	0	(4 168 546)
42	Итого обязательств	(123 979 381)	(143 172 263)	(74 385 893)	(72 569 075)	(2 761 177)	(1 977 295)	(19 281 029)	(438 126 113)
43	Итого разрыв ликвидности	(29 935 313)	(75 183 285)	(37 310 497)	65 791 668	2 526 703	7 754 709	(1 994 692)	(68 350 707)

Анализ финансовых активов и обязательств в разрезе
сроков, оставшихся до погашения, на основе ожидаемых сроков
погашения на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.8

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Раздел I. Активы									
1	Денежные средства, в том числе:	7 821 304	0	0	0	0	0	0	7 821 304
2	расчетные счета	7 820 434	0	0	0	0	0	0	7 820 434
3	прочее	870	0	0	0	0	0	0	870
4	Финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	590 937	2 650 380	2 074 799	1 725 691	642 846	430 819	751 874	8 867 346
5	долговые ценные бумаги	25 824	37 191	50 603	648 673	0	0	0	762 291
6	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	565 113	2 613 189	2 024 196	1 077 018	642 846	430 819	716 600	8 069 781
7	займы выданные	0	0	0	0	0	0	35 274	35 274
8	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	185 348	345 248	349 313	181 737	289 252	116 178	134 072	1 601 148
9	долговые ценные бумаги	185 348	345 248	349 313	181 737	289 252	116 178	134 072	1 601 148
10	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	287 866 936	137 669 927	42 518 821	5 305 418	4 188 117	3 504 118	14 553 266	495 606 603

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:	278 909 722	133 554 950	38 198 362	1 697 216	1 362 037	1 173 744	4 279 171	459 175 202
12	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	714 140	1 921 181	2 114 878	1 697 216	1 362 037	1 173 744	4 279 171	13 262 367
13	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	116 623 528	131 633 769	36 083 484	0	0	0	0	284 340 781
14	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	9 975	0	0	0	0	0	0	9 975
15	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	161 562 079	0	0	0	0	0	0	161 562 079
16	займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:	1 813 215	3 030 062	3 164 630	2 712 336	2 196 730	1 841 666	9 532 956	24 291 595
17	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	4 468	11 102	25 419	0	0	0	0	40 989
18	прочие выданные займы	1 808 040	2 901 357	3 139 211	2 712 336	2 196 730	1 841 666	9 532 954	24 132 294
19	прочее	707	117 603	0	0	0	0	2	118 312
20	дебиторская задолженность, в том числе:	7 143 999	1 084 915	1 155 829	895 866	629 350	488 708	741 139	12 139 806
21	дебиторская задолженность по финансовой аренде	106 908	2 167	1 095	945	752	409	0	112 276
22	прочее	7 037 091	1 082 748	1 154 734	894 921	628 598	488 299	741 139	12 027 530
23	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	503 541	0	0	0	0	0	0	503 541
24	Прочее	4 321 214	0	0	0	0	0	0	4 321 214
25	Итого активов	301 289 280	140 665 555	44 942 933	7 212 846	5 120 215	4 051 115	15 439 212	518 721 156
Раздел II. Обязательства									
26	Финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(12 899 580)	(1 878 681)	(1 371 586)	(692 141)	(413 068)	(283 954)	(494 139)	(18 033 149)
27	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	(549 032)	(1 878 681)	(1 371 586)	(692 141)	(413 068)	(283 954)	(494 139)	(5 682 601)

Номер показателя	Наименование показателя	До 3 месяцев	От 3 месяцев до 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
28	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(12 350 548)	0	0	0	0	0	0	(12 350 548)
29	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(165 820 059)	(154 160 461)	(107 227 946)	(59 149 796)	(58 601 628)	(1 628 010)	(18 404 956)	(564 992 856)
30	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	(112 981 209)	(8 482 731)	(2 323 383)	(2 064 576)	(1 834 781)	(1 628 010)	(18 404 956)	(147 719 646)
31	обязательства по аренде	(153 720)	(1 638)	0	0	0	0	0	(155 358)
32	средства, привлеченные от государственных организаций	(17 113)	(6 720 833)	(30 038)	(27 490)	(25 157)	(23 026)	(3 696 265)	(10 539 922)
33	средства, привлеченные от кредитных организаций	(112 810 376)	(1 760 260)	(2 293 345)	(2 037 086)	(1 809 624)	(1 604 984)	(14 708 691)	(137 024 366)
34	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	(49 440 564)	(145 677 730)	(104 904 563)	(57 085 220)	(56 766 847)	0	0	(413 874 924)
35	облигации	(49 440 564)	(145 677 730)	(104 904 563)	(57 085 220)	(56 766 847)	0	0	(413 874 924)
36	кредиторская задолженность, в том числе:	(3 398 286)	0	0	0	0	0	0	(3 398 286)
37	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	(1)	0	0	0	0	0	0	(1)
38	прочее	(3 398 285)	0	0	0	0	0	0	(3 398 285)
39	Прочее	(3 214 227)	0	0	0	0	0	0	(3 214 227)
40	Итого обязательств	(181 933 866)	(156 039 142)	(108 599 532)	(59 841 937)	(59 014 696)	(1 911 964)	(18 899 095)	(586 240 232)
41	Итого разрыв ликвидности	119 355 414	(15 373 587)	(63 656 599)	(52 629 091)	(53 894 481)	2 139 151	(3 459 883)	(67 519 076)



Обзор финансовых активов и обязательств организации
в разрезе основных валют
на 31 декабря 2025 г.

Таблица 52.9

Номер показателя	Наименование показателя	Рубли	Итого
1	2	3	4
Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	12 742 520	12 742 520
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	8 325 302	8 325 302
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 325 302	8 325 302
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	15 445 231	15 445 231
5	долговые инструменты	15 445 231	15 445 231
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	328 173 659	328 173 659
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	294 269 871	294 269 871
8	займы выданные и прочие размещенные средства	24 214 923	24 214 923
9	дебиторская задолженность	9 688 865	9 688 865
10	Инвестиции в дочерние организации	402 781 848	402 781 848
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	6 806	6 806
12	Прочее	5 081 888	5 081 888
13	Итого активов	772 557 254	772 557 254
Раздел II. Обязательства			
14	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(15 817 407)	(15 817 407)
15	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(15 817 407)	(15 817 407)
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(418 140 160)	(418 140 160)
17	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(34 191 399)	(34 191 399)
18	выпущенные долговые ценные бумаги	(380 352 402)	(380 352 402)
19	кредиторская задолженность	(3 596 359)	(3 596 359)
20	Прочее	(4 168 546)	(4 168 546)
21	Итого обязательств	(438 126 113)	(438 126 113)
22	Чистая балансовая позиция	334 431 141	334 431 141

Обзор финансовых активов и обязательств организации
в разрезе основных валют
на 31 декабря 2024 г.

Таблица 52.9

Номер показателя	Наименование показателя	Рубли	Итого
1	2	3	4
Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	7 821 304	7 821 304
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	8 867 346	8 867 346
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 867 346	8 867 346
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	1 601 148	1 601 148
5	долговые инструменты	1 601 148	1 601 148
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	495 606 603	495 606 603
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	459 175 202	459 175 202

Номер показателя	Наименование показателя	Рубли	Итого
1	2	3	4
8	займы выданные и прочие размещенные средства	24 291 595	24 291 595
9	дебиторская задолженность	12 139 806	12 139 806
10	Инвестиции в дочерние организации	370 017 457	370 017 457
11	Активы (активы выбывающих групп), классифицированные как предназначенные для продажи	503 541	503 541
12	Прочее	4 321 214	4 321 214
13	Итого активов	888 738 613	888 738 613
Раздел II. Обязательства			
14	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(18 033 149)	(18 033 149)
15	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(18 033 149)	(18 033 149)
16	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	(564 992 856)	(564 992 856)
17	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	(147 719 646)	(147 719 646)
18	выпущенные долговые ценные бумаги	(413 874 924)	(413 874 924)
19	кредиторская задолженность	(3 398 286)	(3 398 286)
20	Прочее	(3 214 227)	(3 214 227)
21	Итого обязательств	(586 240 232)	(586 240 232)
22	Чистая балансовая позиция	302 498 381	302 498 381

Анализ чувствительности капитала и прибыли
до налогообложения к валютному риску

Таблица 52.10

Номер показателя	Наименование показателя	Изменение, %	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
			влияние на прибыль до налогообложения	влияние на капитал	влияние на прибыль до налогообложения	влияние на капитал
1	2	3	4	5	6	7
1	Иностранная валюта	+4%	0	0	-2	-1
		-4%	0	0	2	1

Анализ чувствительности капитала и прибыли
до налогообложения к процентному риску

Таблица 52.11

Номер показателя	Наименование показателя	Изменение, %	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
			влияние на прибыль до налогообложения	влияние на капитал	влияние на прибыль до налогообложения	влияние на капитал
1	2	3	4	5	6	7
1	Иностранная валюта	+4%	0	0	(39 504)	(29 628)
		-4%	0	0	39 504	29 628
2	Прочие валюты	+4%	(11 034 924)	(8 276 193)	(8 779 007)	(6 584 255)
		-4%	11 034 924	8 276 193	8 778 984	6 584 238
3	Текстовое пояснение	В составе операций по прочим валютам указаны операции в Российских рублях.				

Примечание 54. Условные обязательства

Условные обязательства и активы

Таблица 54.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер и оценочные значения или диапазоны оценочных значений условных обязательств	По состоянию на 31 декабря 2025 года в Обществе имеются следующие обязательства условного характера, не удовлетворяющие критериям признания в обобщенном бухгалтерском балансе: - поручительства по ипотечным ценным бумагам третьих лиц и дочерних организаций на сумму 2 141 628 857 тысяч рублей; - поручительства по займам корпоративных заемщиков на сумму 122 570 933 тысячи рублей; - обязательства по выкупу дефолтных закладных на сумму 2 012 937 808 тысяч рублей; - поручительства по выпущенным облигациям на сумму 136 877 950 тысяч рублей; - обязательства по выкупу дефолтных займов на сумму 137 856 555 тысяч рублей; - предъявленные требования к Обществу в рамках судебных процессов на общую сумму 444 484 тысячи рублей. Согласно оценке Общества, вероятность удовлетворения требований составляет менее 50%. Оценочное обязательство в учете не создается.
2	Характер и оценочные значения или диапазоны оценочных значений условных активов	По состоянию на 31 декабря 2025 года в Обществе отсутствуют активы условного характера.

Информация об активах, переданных в залог
в качестве обеспечения

Таблица 54.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		активы, переданные в залог	связанное обязательство	активы, переданные в залог	связанное обязательство
1	2	3	4	5	6
1	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	3 582 072	1 586 445	9 387 992	6 077 771
2	долговые инструменты	3 582 072	1 586 445	9 387 992	6 077 771
3	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	5 798 289	2 567 974	6 892 434	4 462 151
4	займы выданные и прочие размещенные средства	5 798 289	2 567 974	6 892 434	4 462 151
5	Итого	9 380 361	4 154 419	16 280 426	10 539 922

Примечание 55. Производные инструменты и учет хеджирования

Балансовая стоимость производных инструментов

Таблица 55.1

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		актив	обязательство	актив	обязательство
1	2	3	4	5	6
1	Производные инструменты, базисным (базовым) активом которых является иностранная валюта, в том числе:	529 498	(475 280)	0	(20)
2	форвардные договоры	529 498	(475 280)	0	(20)
3	Производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	6 818 199	(4 723 493)	8 069 781	(5 682 581)
4	своп-договоры	6 818 199	(4 723 493)	8 069 781	(5 682 581)
5	Итого	7 347 697	(5 198 773)	8 069 781	(5 682 601)

Информация об инструментах хеджирования

Таблица 55.2

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
		номинальная величина инструмента хеджирования	балансовая стоимость	номинальная величина инструмента хеджирования	балансовая стоимость
			актив		актив
1	2	3	4	5	6
1	Инструменты, используемые для хеджирования справедливой стоимости, в том числе:	0	0	50 000	801
2	Процентный своп на Ключевую ставку Банка России	0	0	50 000	801
3	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года инструменты, используемые для хеджирования справедливой стоимости, отсутствовали. На 31 декабря 2024 года отношения хеджирования признавались эффективными согласно методике, разработанной Обществом. Условиями договора процентного свопа предусматривался обмен платежами между сторонами сделки 1 раз в конце срока, срок окончания сделки 15 декабря 2025 года, ставка фиксированной части свопа – 22,3%, ставка плавающей части свопа определяется ключевой ставкой Банка России.			

Хеджирование справедливой стоимости

Таблица 55.3

Номер показателя	Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.			На 31 декабря 2024 г.		
		наименование статьи бухгалтерского баланса	балансовая стоимость	накопленная сумма хеджирующих корректировок	наименование статьи бухгалтерского баланса	балансовая стоимость	накопленная сумма хеджирующих корректировок
			обязательство			обязательство	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Выпущенная облигация ДОМ.РФ, 001P-18R (4B02-18-00739-A-001P, RU000A1098W8, ДОМ 1P-18R), фиксированная ставка купона, подвержена процентному риску	Выпущенные долговые ценные бумаги	0	0	Выпущенные долговые ценные бумаги	(47 861)	(2 142)
2	Текстовое пояснение	По состоянию на 31 декабря 2025 года объект хеджирования справедливой стоимости был погашен. По состоянию на 31 декабря 2025 года у Общества отсутствует накопленная сумма хеджирующих корректировок справедливой стоимости. Накопленная сумма хеджирующих корректировок справедливой стоимости по объектам хеджирования, остающаяся в обобщенном бухгалтерском балансе применительно к тем объектам хеджирования, корректировка которых на величину прибылей и убытков от хеджирования прекращена, составила 11 934 тысячи рублей. По состоянию на 31 декабря 2024 года и в течение 2025 года до даты погашения объекта хеджирования отношения хеджирования признавались эффективными согласно методике, разработанной Обществом.					

Примечание 56. Справедливая стоимость

Информация об оценках справедливой стоимости

Таблица 56.1

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Причины и суммы переводов финансовых активов и обязательств, удерживаемых на конец отчетного периода и оцениваемых по справедливой стоимости, между уровнем 1 и уровнем 2 в иерархии справедливой стоимости, порядок определения организацией даты таких переводов	Перевод финансовых активов из уровня 1 в уровень 2 иерархии справедливой стоимости произошел в связи с наличием неактивного рынка финансовых инструментов на 31.12.2025. Перевод финансовых активов из уровня 3 в уровень 1 иерархии справедливой стоимости произошел в связи с наличием активного рынка финансовых инструментов на 31.12.2025.
2	Описание чувствительности оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, к изменениям ненаблюдаемых исходных данных, если изменение одного из количественных параметров в указанных исходных данных может привести к более высоким или более низким оценкам справедливой стоимости	Оценка долговых ценных бумаг нефинансовых организаций, долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов, а также свопов чувствительна к изменениям ожиданий по потокам пулов ипотечных ценных бумаг. В качестве диапазона исходных данных используется усреднение по потокам в рамках возможных макроэкономических сценариев. Оценка прочих выданных займов чувствительна к величине кредитной ставки, используется средневзвешенное значение. Оценка справедливой стоимости инвестиций в дочерние предприятия чувствительна к изменениям в бизнес модели дочернего предприятия, ожидаемым изменениям в макроэкономических или отраслевых условиях. Диапазон оценок определяется усреднением в рамках возможных макроэкономических сценариев. Оценка справедливой стоимости инвестиционного имущества чувствительна к изменениям в ставке дисконтирования и прогнозных значениях исходных данных. Диапазон ставки дисконтирования определяется состоянием разрешительной и градостроительной документации. Чувствительность оценки форвардов зависит от: - изменения курсов иностранных валют; - изменению рублевых ставок (котировок свопов); - ожиданий по будущей ключевой ставке; - конъюнктуры рынка. Для оценки справедливой стоимости форвардов используются фактические значения котировок свопов, фьючерсов и курса ЦБ. При оценке займов используется оценка чувствительности обратной ипотеки к величине кредитной ставки.
3	Описание применяемых методов оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	В целях оценки справедливой стоимости облигации подлежат разделению на два класса: - к первому классу относятся внешние облигационные займы РФ, облигации иностранных государств, облигации международных финансовых организаций, еврооблигации иностранных коммерческих и некоммерческих организаций, а также депозитарные расписки на вышеперечисленные активы; - ко второму классу относятся все остальные типы облигаций. Для оценки справедливой стоимости облигаций первого класса в условиях, когда активность рынка не определяется, используется следующая иерархия приоритетов методов оценки: 1. профессиональное мотивированное суждение уполномоченного лица подразделения Рыночные риски; 2. цена, рассчитанная Ценовым центром Национального расчетного депозитария (НРД) на дату оценки справедливой стоимости; 3. фиксинг НФА (MIRP), рассчитанный Национальной финансовой ассоциацией на дату оценки справедливой стоимости;

Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
		4. Вышеуказанные котировки с глубиной поиска 3 (три) ближайшие предшествующие дате расчета справедливой стоимости торговых дня; 5. Метод дисконтирования денежных потоков. Для определения справедливой стоимости облигаций второго класса, не имеющих активного рынка (для второго или третьего уровня иерархии), используется следующая иерархия приоритетов методов оценки: 1. Метод дисконтирования денежных потоков; 2. Справедливая стоимость приравнивается к Рыночной цене 2, рассчитываемой Московской биржей, в случае если эта цена определена на последний торговый день на дату оценки справедливой стоимости и к ней имеется доступ; 3. Цена, рассчитанная Ценовым центром Национального расчетного депозитария (НРД) на дату оценки справедливой стоимости в случае, если таковая цена определена на дату оценки справедливой стоимости, и к ней имеется доступ; 4. Справедливая стоимость приравнивается к Рыночной цене 3, также рассчитываемая Московской биржей, в случае если эта цена определена на последний торговый день на дату оценки справедливой стоимости и к ней имеется доступ; 5. Профессиональное суждение уполномоченного лица подразделения Рыночные риски; 6. При отсутствии профессионального суждения, используются вышеуказанные котировки с глубиной поиска 3 (три) ближайших предшествующих дат расчета справедливой стоимости торговых дня. Метод дисконтированных денежных потоков используется для долговых ценных бумаг нефинансовых организаций, прочих выданных займов, долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов. Для свопов используется метод дисконтированных денежных потоков с учетом корректировки на кредитный риск контрагента. Инвестиции в дочерние предприятия оцениваются путем определения рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков, в том числе с использованием затратного подхода, реализованный с помощью метода скорректированных чистых активов на базе финансовой отчетности. Инвестиционное имущество оценивается с использованием сравнительного подхода (метод сравнения продаж) для квартир, а также доходным подходом (метод дисконтирования денежных потоков) для долей. Справедливая стоимость форвардов определяется как дисконтированная разница между форвардной (расчетной) ценой и ценой покупки, умноженной на номинал. Метод оценки по займам определяется как дисконтированные потоки.
4	Описание исходных данных, используемых для оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровням 2 и 3 в иерархии справедливой стоимости	Для оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровню 2 в иерархии справедливой стоимости, используются данные, прямо или косвенно наблюдаемые на рынке, в том числе: - котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках; - котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными; - процентные ставки и кривые доходности, наблюдаемые по котируемым стандартным интервалам, подразумеваемая волатильность, кредитные спреды; - подтверждаемые рынком исходные данные. Для оценок справедливой стоимости, отнесенных к уровню 3 в иерархии справедливой стоимости, используются ненаблюдаемые исходные данные, в том числе: - данные по покрытиям/пулам ипотечных ценных бумаг, данные о структуре выпуска; - прогнозные потоки по выплате задолженности по долговым обязательствам; - информация об активах и обязательствах объектов оценки; - информация о предложениях на продажу аналогичных помещений; - информация о предложениях на продажу помещений аналогичных передаваемым; - рыночные затраты на продажу, темпы продаж. При оценке займов используется основной долг по займу и все начисляемые проценты периодически капитализируются (не выплачиваются кредитору).

Уровни в иерархии справедливой стоимости
на 31 декабря 2025 г.

Таблица 56.2

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)	
1	2	3	4	5	6
1	Активы, оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	7 630 775	63 202	424 894 788	432 588 765
2	финансовые активы, в том числе:	7 630 775	63 202	418 858 404	426 552 381
3	финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	0	8 325 302	8 325 302
4	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	0	8 325 302	8 325 302
5	долговые ценные бумаги	0	0	940 539	940 539
6	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод, в том числе:	0	0	7 347 697	7 347 697
7	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых является иностранная валюта, в том числе:	0	0	529 498	529 498
8	форвардные договоры	0	0	529 498	529 498
9	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	0	0	6 818 199	6 818 199
10	своп-договоры	0	0	6 818 199	6 818 199
11	займы выданные	0	0	37 066	37 066
12	финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	7 630 775	63 202	7 751 254	15 445 231
13	долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	7 630 775	63 202	7 751 254	15 445 231
14	долговые ценные бумаги	7 630 775	63 202	7 751 254	15 445 231
15	инвестиции в дочерние организации	0	0	402 781 848	402 781 848
16	нефинансовые активы, в том числе:	0	0	6 036 384	6 036 384
17	инвестиционное имущество	0	0	6 036 384	6 036 384
18	Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	(10 618 634)	0	(5 198 773)	(15 817 407)
19	финансовые обязательства, в том числе:	(10 618 634)	0	(5 198 773)	(15 817 407)
20	финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(10 618 634)	0	(5 198 773)	(15 817 407)
21	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(10 618 634)	0	(5 198 773)	(15 817 407)

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)	
22	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод, в том числе:	0	0	(5 198 773)	(5 198 773)
23	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых является иностранная валюта, в том числе:	0	0	(475 280)	(475 280)
24	форвардные договоры	0	0	(475 280)	(475 280)
25	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	0	0	(4 723 493)	(4 723 493)
26	своп-договоры	0	0	(4 723 493)	(4 723 493)
27	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(10 618 634)	0	0	(10 618 634)
28	Текстовое пояснение	Для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, не обращающихся на активном рынке, Общество использует такой метод оценки, как метод дисконтированных денежных потоков. Однако в соответствии с МСФО справедливая стоимость инструмента на дату признания обычно равна цене сделки. Если цена сделки отличается от суммы, определенной на дату признания финансового инструмента с использованием метода оценки, указанная разница равномерно амортизируется в течение срока действия финансового инструмента.			

Уровни в иерархии справедливой стоимости
на 31 декабря 2024 г.

Таблица 56.2

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных		Итого справедливая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)	
1	2	3	4	5
1	Активы, оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	358 688	383 065 286	383 423 974
2	финансовые активы, в том числе:	358 688	380 127 263	380 485 951
3	финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	8 867 346	8 867 346
4	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	8 867 346	8 867 346
5	долговые ценные бумаги	0	762 291	762 291
6	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод, в том числе:	0	8 069 781	8 069 781
7	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	0	8 069 781	8 069 781
8	своп-договоры	0	8 069 781	8 069 781
9	займы выданные	0	35 274	35 274
10	финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	358 688	1 242 460	1 601 148

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных		Итого справедливая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)	
11	долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	358 688	1 242 460	1 601 148
12	долговые ценные бумаги	358 688	1 242 460	1 601 148
13	инвестиции в дочерние организации	0	370 017 457	370 017 457
14	нефинансовые активы, в том числе:	0	2 938 023	2 938 023
15	инвестиционное имущество	0	2 938 023	2 938 023
16	Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	(12 350 548)	(5 682 601)	(18 033 149)
17	финансовые обязательства, в том числе:	(12 350 548)	(5 682 601)	(18 033 149)
18	финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(12 350 548)	(5 682 601)	(18 033 149)
19	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	(12 350 548)	(5 682 601)	(18 033 149)
20	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод, в том числе:	0	(5 682 601)	(5 682 601)
21	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых является иностранная валюта, в том числе:	0	(20)	(20)
22	форвардные договоры	0	(20)	(20)
23	производные инструменты, базисным (базовым) активом которых являются процентные ставки, в том числе:	0	(5 682 581)	(5 682 581)
24	своп-договоры	0	(5 682 581)	(5 682 581)
25	обязательства по обратной поставке ценных бумаг по договорам репо	(12 350 548)	0	(12 350 548)

Информация о сверке изменений по уровню 3
в иерархии справедливой стоимости по классам
финансовых активов и обязательств
за 2025 г.

Таблица 56.3

Номер показателя	Наименование показателя	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток						Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		Итого
		долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	займы выданные	инвестиции в дочерние организации	инвестиционное имущество	итого	долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	итого	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	итого	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Справедливая стоимость на 1 января 2025 г.	762 291	8 069 781	35 274	370 017 457	2 938 023	381 822 826	1 242 460	1 242 460	(5 682 601)	(5 682 601)	377 382 685
2	Доходы или расходы, отраженные в составе прибыли или убытка за год	297 016	13 473 603	1 792	12 244 391	2 970 235	28 987 037	346 748	346 748	(13 336 086)	(13 336 086)	15 997 699
3	Доходы или расходы, отраженные в составе прочего совокупного дохода	0	0	0	0	0	0	238 407	238 407	0	0	238 407
4	Приобретения	0	0	0	20 520 000	505 424	21 025 424	19 837 763	19 837 763	0	0	40 863 187
5	Реализация	0	0	0	0	0	0	(13 175 058)	(13 175 058)	0	0	(13 175 058)
6	Погашение	(118 768)	(14 195 687)	0	0	0	(14 314 455)	(703 899)	(703 899)	13 819 914	13 819 914	(1 198 440)
7	Перевод с 3 уровня	0	0	0	0	(377 298)	(377 298)	(35 167)	(35 167)	0	0	(412 465)
8	Справедливая стоимость на 31 декабря 2025 г.	940 539	7 347 697	37 066	402 781 848	6 036 384	417 143 534	7 751 254	7 751 254	(5 198 773)	(5 198 773)	419 696 015

Информация о сверке изменений по уровню 3
в иерархии справедливой стоимости по классам
финансовых активов и обязательств
за 2024 г.

Таблица 56.3

Номер показателя	Наименование показателя	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток						Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		Итого
		долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	производные инструменты, от которых ожидается увеличение экономических выгод	займы выданные	инвестиции в дочерние организации	инвестиционное имущество	итого	долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	итого	производные инструменты, от которых ожидается уменьшение экономических выгод	итого	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Справедливая стоимость на 1 января 2024 г.	863 705	9 811 040	33 482	340 362 658	939 817	352 010 702	1 913 652	1 913 652	(7 396 489)	(7 396 489)	346 527 865
2	Доходы или расходы, отраженные в составе прибыли или убытка за год	37 815	1 966 659	1 792	13 245 998	1 898 613	17 150 877	166 562	166 562	(2 118 427)	(2 118 427)	15 199 012
3	Доходы или расходы, отраженные в составе прочего совокупного дохода	0	0	0	0	0	0	(113 070)	(113 070)	0	0	(113 070)
4	Приобретения	0	0	0	16 408 801	357 980	16 766 781	233 590	233 590	0	0	17 000 371
5	Реализация	0	0	0	0	0	0	(135 942)	(135 942)	0	0	(135 942)
6	Погашение	(139 229)	(3 707 918)	0	0	0	(3 847 147)	(734 210)	(734 210)	3 832 315	3 832 315	(749 042)
7	Перевод с 3 уровня	0	0	0	0	(258 387)	(258 387)	(88 122)	(88 122)	0	0	(346 509)
8	Справедливая стоимость на 31 декабря 2024 г.	762 291	8 069 781	35 274	370 017 457	2 938 023	381 822 826	1 242 460	1 242 460	(5 682 601)	(5 682 601)	377 382 685

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии
справедливой стоимости и балансовая стоимость финансовых
активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой
стоимости, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 56.4

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных		Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5	6
1	Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	293 714 263	55 213 400	348 927 663	340 916 179
2	денежные средства, в том числе:	12 742 520	0	12 742 520	12 742 520
3	расчетные счета	12 741 412	0	12 741 412	12 741 412
4	прочее	1 108	0	1 108	1 108
5	финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	280 971 743	55 213 400	336 185 143	328 173 659
6	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:	280 971 743	21 035 032	302 006 775	294 269 871
7	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	21 035 032	21 035 032	13 298 128
8	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	259 353 908	0	259 353 908	259 353 908
9	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	14 256	0	14 256	14 256
10	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	20 839 547	0	20 839 547	20 839 547
11	прочее	764 032	0	764 032	764 032
12	займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:	0	24 489 503	24 489 503	24 214 923
13	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	29 266	29 266	30 214
14	прочие выданные займы	0	23 816 064	23 816 064	24 054 371
15	прочее	0	644 173	644 173	130 338
16	дебиторская задолженность, в том числе:	0	9 688 865	9 688 865	9 688 865
17	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	1 495 924	1 495 924	1 495 924
18	прочее	0	8 192 941	8 192 941	8 192 941
19	Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	403 040 958	6 343 748	409 384 706	418 140 160
20	финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	403 040 958	6 343 748	409 384 706	418 140 160
21	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	25 701 090	2 747 389	28 448 479	34 191 399
22	обязательства по аренде	0	2 747 389	2 747 389	2 747 389
23	средства, привлеченные от государственных организаций	2 924 721	0	2 924 721	4 154 419
24	средства, привлеченные от кредитных организаций	22 017 467	0	22 017 467	26 530 689
25	средства, привлеченные от других юридических лиц	758 902	0	758 902	758 902
26	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	377 339 868	0	377 339 868	380 352 402
27	облигации	377 339 868	0	377 339 868	380 352 402

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных		Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
28	кредиторская задолженность, в том числе:	0	3 596 359	3 596 359	3 596 359
29	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	0	2	2	2
30	прочее	0	3 596 357	3 596 357	3 596 357

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 56.4

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5	6	7
1	Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	0	453 734 139	53 673 505	507 407 644	503 427 907
2	денежные средства, в том числе:	0	7 821 304	0	7 821 304	7 821 304
3	расчетные счета	0	7 820 434	0	7 820 434	7 820 434
4	прочее	0	870	0	870	870
5	финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	0	445 912 835	53 673 505	499 586 340	495 606 603
6	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, в том числе:	0	445 912 835	19 414 672	465 327 507	459 175 202
7	долговые ценные бумаги кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	0	19 414 672	19 414 672	13 262 367
8	депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах	0	284 340 781	0	284 340 781	284 340 781
9	средства в клиринговых организациях, предназначенные для исполнения обязательств, допущенных к клирингу, и индивидуального клирингового обеспечения	0	9 975	0	9 975	9 975
10	сделки обратного репо с кредитными организациями и банками-нерезидентами	0	161 562 079	0	161 562 079	161 562 079
11	займы выданные и прочие размещенные средства, в том числе:	0	0	22 119 027	22 119 027	24 291 595
12	долговые ценные бумаги, кроме долговых ценных бумаг кредитных организаций и банков-нерезидентов	0	0	37 365	37 365	40 989
13	прочие выданные займы	0	0	21 387 683	21 387 683	24 132 294

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		рыночные котировки (уровень 1)	модель оценки, использующая наблюдаемые исходные данные (уровень 2)	модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
14	прочее	0	0	693 979	693 979	118 312
15	дебиторская задолженность, в том числе:	0	0	12 139 806	12 139 806	12 139 806
16	дебиторская задолженность по финансовой аренде	0	0	112 276	112 276	112 276
17	прочее	0	0	12 027 530	12 027 530	12 027 530
18	Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, в том числе:	50 522 407	491 962 050	3 553 644	546 038 101	564 992 856
19	финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	50 522 407	491 962 050	3 553 644	546 038 101	564 992 856
20	кредиты, займы и прочие привлеченные средства, в том числе:	0	139 388 072	155 358	139 543 430	147 719 646
21	обязательства по аренде	0	0	155 358	155 358	155 358
22	средства, привлеченные от государственных организаций	0	8 478 817	0	8 478 817	10 539 922
23	средства, привлеченные от кредитных организаций	0	130 909 255	0	130 909 255	137 024 366
24	выпущенные долговые ценные бумаги, в том числе:	50 522 407	352 573 978	0	403 096 385	413 874 924
25	облигации	50 522 407	352 573 978	0	403 096 385	413 874 924
26	кредиторская задолженность, в том числе:	0	0	3 398 286	3 398 286	3 398 286
27	расчеты с посредниками по обслуживанию выпусков ценных бумаг	0	0	1	1	1
28	прочее	0	0	3 398 285	3 398 285	3 398 285

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии
справедливой стоимости и балансовая стоимость нефинансовых
активов, не оцениваемых по справедливой стоимости, на 31 декабря 2025 г.

Таблица 56.5

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных	Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5
1	Прочее	10 924 790	10 924 790	10 924 790
2	Итого	10 924 790	10 924 790	10 924 790

Анализ справедливой стоимости по уровням в иерархии
справедливой стоимости и балансовая стоимость нефинансовых
активов, не оцениваемых по справедливой стоимости, на 31 декабря 2024 г.

Таблица 56.5

Номер показателя	Наименование показателя	Справедливая стоимость по уровням исходных данных	Итого справедливая стоимость	Балансовая стоимость
		модель оценки, использующая ненаблюдаемые исходные данные (уровень 3)		
1	2	3	4	5
1	Прочее	9 733 144	9 733 144	9 733 144
2	Итого	9 733 144	9 733 144	9 733 144

Примечание 58. Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами
на 31 декабря 2025 года

Таблица 58.1

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Денежные средства	0	12 724 064	0	14 996	1 139	12 740 199
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	6 816 271	0	814 562	155 653	7 786 486
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	6 816 271	0	814 562	155 653	7 786 486
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	3 770 208	947 382	0	8 752 658	1 974 983	15 445 231
5	долговые инструменты	3 770 208	947 382	0	8 752 658	1 974 983	15 445 231
6	Финансовые активы, оцениваемые по	16 670	275 573 693	0	13 283 563	20 956 749	309 830 675



Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
	амортизированной стоимости, в том числе:						
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	0	273 418 243	0	0	20 851 628	294 269 871
8	займы выданные и прочие размещенные средства	0	0	0	6 149 512	102 822	6 252 334
9	дебиторская задолженность	16 670	2 155 450	0	7 134 051	2 299	9 308 470
10	Инвестиции в дочерние организации	0	402 781 848	0	0	0	402 781 848
11	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	0	0	0	4 759 082	0	4 759 082
12	Прочие активы	0	17 660	0	9 491 735	25 476	9 534 871
13	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	1 540 549	0	2 569 613	10 617 277	14 727 439
14	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	1 540 549	0	2 569 613	10 617 277	14 727 439
15	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	0	304 405	0	5 820 161	26 578 717	32 703 283
16	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	0	0	0	4 154 419	26 530 689	30 685 108
17	кредиторская задолженность	0	304 405	0	1 665 742	48 028	2 018 175
18	Прочие обязательства	0	0	1 259 196	2 579	0	1 261 775
19	Текстовое пояснение	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. В ходе обычной деятельности Общество проводит операции со своими акционерами, дочерними организациями, ключевым управленческим персоналом, организациями под общим контролем акционеров Общества, а также с прочими связанными сторонами (прочими организациями под контролем государства). Эти операции включают вложения в ценные бумаги, выдачу займов и получение кредитов, комиссии за услуги агентов и депозитариев, расчетно-кассовое обслуживание, операции РЕПО, выпуск гарантий, размещение средств в депозиты и учет уплаты плавающих маржевых сумм.					

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
		Данные операции осуществлялись на рыночных условиях, за исключением привлеченных займов, обеспеченных залогом; кредитов, полученных на цели финансирования (рефинансирования) в рамках программы развития рынка аренды, предназначенного для проживания граждан недвижимого имущества, долговых ценных бумаг дочерней кредитной организации, а также займов, предоставленных на цели реализации проектов жилищного строительства в рамках социальных программ по ставкам ниже рыночных. Сумма гарантий, выданных связанным сторонам, на 31 декабря 2025 года составляет 2 322 256 234 тысячи рублей (на 31 декабря 2024 года: 1 896 258 810 тысяч рублей). Оценочные обязательства Общества по будущим операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 года составляют 699 917 тысяч рублей (на 31 декабря 2024 года: 756 594 тысячи рублей).					

Остатки по операциям со связанными сторонами
на 31 декабря 2024 года

Таблица 58.1

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Денежные средства	0	7 790 598	0	27 692	111	7 818 401
2	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	7 501 409	0	1 328 860	801	8 831 070
3	финансовые активы, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	7 501 409	0	1 328 860	801	8 831 070
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в том числе:	300 894	1 300 254	0	0	0	1 601 148
5	долговые инструменты	300 894	1 300 254	0	0	0	1 601 148
6	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	6 109 057	188 263 209	0	121 540 299	161 911 338	477 823 903
7	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	0	187 071 040	0	110 532 107	161 572 055	459 175 202
8	займы выданные	0	546 383	0	5 954 417	108 290	6 609 090

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
	и прочие размещенные средства						
9	дебиторская задолженность	6 109 057	645 786	0	5 053 775	230 993	12 039 611
10	Инвестиции в дочерние организации	0	370 017 457	0	0	0	370 017 457
11	Инвестиционное имущество и капитальные вложения в него	0	0	0	2 044 953	0	2 044 953
12	Прочие активы	0	11 669	0	8 720 518	60 185	8 792 372
13	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в том числе:	0	1 475 318	0	2 756 201	12 350 549	16 582 068
14	финансовые обязательства, в обязательном порядке классифицируемые как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	1 475 318	0	2 756 201	12 350 549	16 582 068
15	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:	0	264 029	0	11 999 455	137 225 276	149 488 760
16	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	0	0	0	10 539 922	137 024 366	147 564 288
17	кредиторская задолженность	0	264 029	0	1 459 533	200 910	1 924 472
18	Прочие обязательства	0	0	164 251	7 403	0	171 654

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2025 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	945 549	57 213 038	0	10 421 677	24 817 143	93 397 407
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	4 599 767	0	(351 143)	(2 384 892)	1 863 732
3	процентные доходы	471 138	32 035 194	0	8 131 192	26 905 289	67 542 813
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы	0	19 929 915	0	0	0	19 929 915



Отдельные примечания к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
с заключением независимого аудитора за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
	за вычетом доходов) от участия в других организациях						
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	469 117	(27 987)	0	8 744	15 982	465 856
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	0	73 125	0	0	0	73 125
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	6 052	597 227	0	(160 982)	281 783	724 080
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	(758)	5 797	0	(39 368)	(1 019)	(35 348)
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	0	2 833 234	0	2 833 234
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	0	55	0	12 741 160	0	12 741 215
11	Расходы на персонал	0	0	(1 425 444)	0	(1 061)	(1 426 505)
12	Прямые операционные расходы	0	134	0	(1 157 642)	(286 607)	(1 444 115)
13	Процентные расходы	0	(17 953)	0	(782 467)	(12 729 890)	(13 530 310)
14	Общие и административные расходы	0	(1 802 613)	0	(2 093 041)	(279 425)	(4 175 079)
15	Прочие доходы	0	14 175 145	0	16 880	3 969	14 195 994
16	Прочие расходы	0	(1 041 926)	0	(472 643)	45 412	(1 469 157)

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2024 г.

Таблица 58.2

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:	(167 334)	33 976 327	0	11 945 901	20 865 502	66 620 396
2	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми инструментами, в обязательном порядке классифицируемыми как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	0	12 281 312	0	117 860	(372 530)	12 026 642
3	процентные доходы	442 473	15 294 505	0	10 374 916	21 445 744	47 557 638
4	дивиденды и доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от участия в других организациях	0	7 130 875	0	0	0	7 130 875
5	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с долговыми инструментами,	(676 587)	(14 043)	0	0	0	(690 630)



Отдельные примечания к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
с заключением независимого аудитора за 2025 год
(в тысячах российских рублей)

Номер показателя	Наименование показателя	Материнская организация	Дочерние организации	Ключевой управленческий персонал	Организации под общим контролем	Прочие связанные стороны	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8
	оцениваемыми по справедливой стоимости через прочий совокупный доход						
6	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	0	0	0	3 767	(2 821)	946
7	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	55 784	(720 351)	0	(315 039)	(204 891)	(1 184 497)
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) по восстановлению (созданию) оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10 996	4 029	0	0	0	15 025
9	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом и капитальными вложениями в него	0	0	0	1 764 397	0	1 764 397
10	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	0	110	0	11 601 959	0	11 602 069
11	Расходы на персонал	0	0	(292 407)	0	(1 033)	(293 440)
12	Прямые операционные расходы	0	0	0	(856 906)	(265 533)	(1 122 439)
13	Процентные расходы	0	(200 549)	0	(874 885)	(6 254 950)	(7 330 384)
14	Общие и административные расходы	0	(1 229 556)	0	(1 672 144)	(159 562)	(3 061 262)
15	Прочие доходы	868	12 141 067	0	16 321	7 052	12 165 308
16	Прочие расходы	0	(1 355 561)	0	(334 689)	(74 010)	(1 764 260)

Информация о расходах на вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Таблица 58.3

Номер показателя	Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4
1	Краткосрочные вознаграждения работникам	1 425 444	292 407
2	Итого	1 425 444	292 407
3	Текстовое примечание	Общий размер вознаграждения ключевого управленческого персонала включает заработную плату (включая отчисления на социальные взносы), переменное вознаграждение и иные компенсации. Начиная с ноября 2025 года, отдельные сотрудники Общества имеют право на получение поощрения в рамках утвержденной программы мотивации. За 2025 год сумма вознаграждения по такой программе составила 518 842 тысячи рублей (включая отчисления на социальные взносы) и по состоянию на 31 декабря 2025 года отражена в составе обязательств Общества перед сотрудниками (за 2024 год: отсутствовало).	

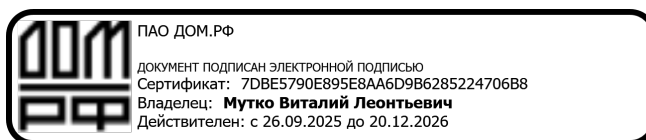


Примечание 59. События после окончания отчетного периода

События после окончания отчетного периода

Таблица 59.1

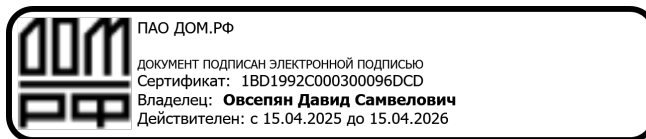
Номер показателя	Наименование показателя	Текстовое пояснение
1	2	3
1	Характер всех событий, произошедших после окончания отчетного периода, раскрытие информации о которых может оказать существенное влияние на мнение пользователей бухгалтерской (финансовой) отчетности	По состоянию на дату утверждения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



Генеральный директор
(должность руководителя)

(подпись)

Мутко Виталий Леонтьевич
(фамилия, имя, отчество)



Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
(должность руководителя)

(подпись)

Овсепян Давид Самвелович
(фамилия, имя, отчество)

«27» февраля 2026 г.