

Утвержден решением

**Наблюдательного совета
Публичного акционерного
общества «ДОМ.РФ»**
(орган управления эмитента,
утвердивший проспект ценных бумаг)

принятым « 06 » августа 20 25 г.,
протокол от « 06 » августа 20 25 г.
№ 9

Банк России

ПРОСПЕКТ ЦЕННЫХ БУМАГ

Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Акции обыкновенные
номинальной стоимостью 1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей каждая
в количестве 28 549 883 (Двадцать восемь миллионов пятьсот сорок девять тысяч
восемьсот восемьдесят три) штуки

Информация, содержащаяся в настоящем проспекте ценных бумаг,
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством
Российской Федерации о ценных бумагах

БАНК РОССИИ НЕ ОТВЕЧАЕТ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ
ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ДАННОМ
ПРОСПЕКТЕ ЦЕННЫХ БУМАГ, И ФАКТОМ ЕГО
РЕГИСТРАЦИИ НЕ ВЫРАЖАЕТ СВОЕГО ОТНОШЕНИЯ К
ЦЕННЫМ БУМАГАМ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОН
СОСТАВЛЕН

Управляющий директор ПАО ДОМ.РФ,
действующий на основании доверенности
№ 3/26 от 28.05.2024
(наименование должности единоличного исполнительного
органа или уполномоченного им лица, название, дата и
номер документа, на основании которого указанному лицу
предоставлено право подписывать проспект ценных бумаг от
имени эмитента)

А. В. Пудовкин
(инициалы, фамилия)



ПАО ДОМ.РФ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в СЭД

Сертификат: 42E6A8D700030009754B

Владелец: **Пудовкин Алексей Васильевич**

Действителен: с 18.04.2025 до 18.04.2026

Оглавление

Раздел 1. Введение (резюме проспекта ценных бумаг)	5
1.1. Общие положения.....	8
1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности	9
1.3. Основные сведения об эмиссионных ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта.....	19
1.4. Основные условия размещения ценных бумаг	19
1.5. Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг	22
1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг	23
1.7. Сведения об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением эмиссионных ценных бумаг эмитента.....	23
1.8. Сведения о лицах, подписавших проспект ценных бумаг	24
Раздел 2. Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента	25
2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента.....	25
2.2. Основные финансовые показатели эмитента	36
2.2.1. Эмитенты, за исключением кредитных организаций, составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), приводят следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе такой отчетности, содержащейся в проспекте ценных бумаг:	36
2.2.2. Эмитенты, не составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), указывают следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:	37
2.2.3. Эмитенты, являющиеся кредитными организациями, указывают следующие основные финансовые показатели:	37
2.2.4. Эмитенты могут дополнительно привести иные финансовые показатели, в том числе характеризующие финансовые результаты деятельности эмитента (группы эмитента) в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента).	37
2.2.5. Приводится анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в пунктах 2.2.1–2.2.4 настоящего пункта:	43
2.3. Сведения об основных поставщиках эмитента.....	50
2.4. Сведения об основных дебиторах эмитента	51
2.5. Сведения об обязательствах эмитента	52
2.5.1. Сведения об основных кредиторах эмитента	52
2.5.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения	53
2.5.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента	55
2.6. Сведения об истории создания и развития эмитента, а также о его положении в отрасли.....	55
2.7. Сведения о перспективах развития эмитента.....	92
2.8. Сведения о рисках, связанных с эмитентом и приобретением ценных бумаг	95
2.8.1. Отраслевые риски	96
2.8.2. Страновые и региональные риски.....	101
2.8.3. Финансовые риски	102
2.8.4. Правовые риски.....	107
2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)	111
2.8.6. Стратегический риск.....	111
2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента	112
2.8.8. Риски кредитных организаций	115
2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента	115

2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента	115
Раздел 3. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента	116
3.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	116
3.2. Сведения о политике эмитента в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	116
3.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита	117
3.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита	124
3.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	124
Раздел 4. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента	125
4.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента	125
4.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента	125
4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)	125
Раздел 5. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах	127
5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	127
5.2. Сведения о рейтингах эмитента	127
5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами	155
5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента	155
5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	156
5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций	156
5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены	156
5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными	156
5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций	156
5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента	157
5.9. Информация об аудиторе эмитента	157
5.10. Иная информация об эмитенте	160
Раздел 6. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность	165
6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)	165
6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	166
Раздел 7. Сведения о ценных бумагах, в отношении которых составлен проспект	168
7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг	168
7.2. Указание на способ учета прав	168
7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска	168
7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска	168
7.4.1. Права владельца обыкновенных акций	168
7.4.2. Права владельца привилегированных акций	168
7.4.3. Права владельца облигаций	168

7.4.4. Права владельца опционов эмитента	168
7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок	168
7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг	168
7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов	168
7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям	168
7.6. Сведения о приобретении облигаций	168
7.7. Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода	168
7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций	169
7.8(1). Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций	169
7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках	169
7.10. Иные сведения	169
Раздел 8. Условия размещения ценных бумаг	170
8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг	170
8.2. Срок размещения ценных бумаг	170
8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении	171
8.3.1. Способ размещения ценных бумаг	171
8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг	171
8.3.3. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг	193
8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг	193
8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг	198
8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг	200
8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг	200
8.6. Иные сведения	200
Раздел 9. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента, а также об условиях такого обеспечения	201
 Приложение 1. Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2022 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)	202
Приложение 2. Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2023 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)	203
Приложение 3. Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2024 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)	204
Приложение 4. Промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента с заключением по результатам обзорной проверки по состоянию на 31 марта 2025 года	205
Приложение 5. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2022 год, с приложением аудиторского заключения	206
Приложение 6. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2023 год, с приложением аудиторского заключения	207
Приложение 7. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2024 год, с приложением аудиторского заключения	208
Приложение 8. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность (неаудированная) Эмитента на 30 июня 2025 года	209

Раздел 1. Введение (резюме проспекта ценных бумаг)

Далее в настоящем документе будут использоваться следующие термины:

«**АИЖК**» – Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (текущее сокращенное фирменное наименование – ПАО ДОМ.РФ);

«**АКРА**» – АКРА (АО) (ОГРН: 5157746145167);

«**Акции**» – обыкновенные акции Эмитента, в отношении которых составлен Проспект;

«**Биржа**», «**ПАО Московская Биржа**», «**Московская Биржа**» – Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (ОГРН: 1027739387411);

«**ГК РФ**» – Гражданский кодекс Российской Федерации;

«**Группа**», «**Группа ДОМ.РФ**», «**Группа Эмитента**» – Эмитент совместно с подконтрольными ему организациями, которые входят в периметр консолидации финансовой отчетности Эмитента в соответствии с правилами МСФО;

«**ГЧП**» – государственно-частное партнерство;

«**ДДУ**» – договоры участия в долевом строительстве;

«**ДБО**» – дистанционное банковское обслуживание;

«**ДОМ.РФ**», «**Эмитент**», «**Общество**», «**Компания**» – Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (ПАО ДОМ.РФ);

«**ЕГРЮЛ**» – единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации;

«**ЕИСЖС**» – единая информационная система жилищного строительства;

«**ЖКХ**» – жилищно-коммунальное хозяйство;

«**Закон об АО**» – Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

«**Закон о РЦБ**», «**Федеральный закон «О рынке ценных бумаг**» – Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»;

«**Закон о валютном регулировании**» – Федеральный закон от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле»;

«**Закон № 225-ФЗ**» – Федеральный закон 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»;

«**Закон № 152-ФЗ**», «**Закон об ИЦБ**» – Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»;

«**Закон № 161-ФЗ**» – Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий»;

«**Закон № 214-ФЗ**» – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

«**Закон № 102-ФЗ**» – Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

«**ИЖС**» – индивидуальное жилищное строительство;

«**ИЦБ**» – ипотечные ценные бумаги;

«**ИЦБ ДОМ.РФ**» – ипотечные ценные бумаги, обеспеченные поручительством ДОМ.РФ;

«**КРТ**» – комплексное развитие территорий;

«**Лента новостей**» – информационный ресурс, обновляемый в режиме реального времени и предоставляемый информационным агентством – Обществом с ограниченной ответственностью «Интерфакс – Центр раскрытия корпоративной информации» либо иным информационным

агентством, аккредитованным Банком России на проведение действий по раскрытию информации о ценных бумагах и об иных финансовых инструментах;

«МПЛ» – макропруденциальные лимиты;

«МСБ» – малый и средний бизнес;

«МКД» – многоквартирные дома;

«МСФО» – Международные стандарты финансовой отчетности;

«НРД» – Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий» (ОГРН 1027739132563);

«НК РФ» – Налоговый кодекс Российской Федерации;

«ОСБУ» – отраслевые стандарты бухгалтерского учета;

«ОФЗ» – облигации федерального займа;

«ПВ» – первоначальный взнос;

«Положение о раскрытии информации» – Положение Банка России от 27.03.2020 № 714-П
«О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»;

«Положение о стандартах эмиссии» – Положение Банка России от 19.12.2019 № 706-П «О стандартах эмиссии ценных бумаг»;

«Постановление № 1010» – постановление Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 № 1010 «Об Агентстве по ипотечному жилищному кредитованию»;

«Постановление № 1680» – постановление Правительства Российской Федерации от 13.10.2020 № 1680 «О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере»;

«Правила № 2459» – Правила финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

«Проспект», «Проспект ценных бумаг» – настоящий проспект ценных бумаг, составленный в отношении Акций;

«Программа» – долгосрочная программа развития единого института развития в жилищной сфере на период 2021–2030 гг. (утверждена Наблюдательным советом Эмитента, протокол от 28.11.2024 № 7);

«ПФ» – проектное финансирование;

«Регистратор» – регистратор, осуществляющий ведение реестра акционеров Эмитента, сведения о котором приводятся в пункте 5.8 Проспекта;

«Росреестр» – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;

«Росстат» – Федеральная служба государственной статистики;

«РНС» – разрешение на строительство;

«Страница в сети Интернет» – страница в сети Интернет, предоставляемая Эмитенту одним из аккредитованных агентств, по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>;

«СВА» – служба внутреннего аудита;

«СТР» – среднегодовой темп роста;

«СУР» – система управления рисками;

«Указ № 309» – Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года»;

«Устав» – устав Эмитента в действующей редакции;

«Указ № 81» – Указ Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»;

«Указ № 1009» – Указ Президента Российской Федерации от 04.08.2004 № 1009 «Об утверждении Перечня стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ»;

«Указ № 520» – Указ Президента Российской Федерации от 05.08.2022 № 520 «О применении специальных экономических мер в финансовой и топливно-энергетической сферах в связи с недружественными действиями некоторых иностранных государств и международных организаций»;

«Указ № 436» – Указ Президента Российской Федерации от 01.07.2025 № 436 «О дополнительных гарантиях прав иностранных инвесторов»;

«Эксперт РА» – АО «Эксперт РА» (ОГРН: 1037700071628);

«ЦФА» – цифровые финансовые активы.

1.1. Общие положения

Сведения об отчетности (консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), бухгалтерской (финансовой) отчетности, которая (ссылка на которую) содержится в проспекте ценных бумаг и на основании которой в проспекте ценных бумаг раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента:

Информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента отражает его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с МСФО определяется как Группа.

Консолидированная финансовая отчетность, на основании которой в настоящем Проспекте ценных бумаг раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке Эмитента.

В Проспекте содержатся консолидированная финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с МСФО, за три последних завершенных отчетных года, предшествующих дате утверждения Проспекта (за 2022, 2023, 2024 годы), с заключением независимой аудиторской организации и промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента, составленная в соответствии с МСФО, за 3 месяца 2025 года с заключением независимой аудиторской организации по результатам обзорной проверки.

На дату утверждения Проспекта последним завершенным отчетным периодом Эмитента в соответствии с МСФО является период 3 месяца 2025 года.

В Проспекте содержится бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная по ОСБУ, за 2022, 2023 и 2024 годы с заключением независимой аудиторской организации, а также промежуточная сокращенная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 6 месяцев 2025 года, в отношении которой аудит не проводился (не подлежит обязательному аудиту).

Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности Эмитента содержит достоверное представление о деятельности Эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий Проспект ценных бумаг содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем Проспекте ценных бумаг, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг Эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Иная информация, которая, по мнению эмитента, будет полезна для заинтересованных лиц при принятии ими экономических решений:

Ключевая информация, которая, по мнению Эмитента, полезна для заинтересованных лиц при принятии ими экономических решений в отношении Акций:

- 1) ДОМ.РФ является акционерным обществом с особым статусом единого института развития в жилищной сфере на основании Закона № 225-ФЗ и обладает исключительной значимостью для российской экономики, выполняя уникальные функции, обеспечивающие реализацию государственной политики в жилищной сфере.
- 2) ДОМ.РФ – один из крупнейших финансовых институтов, его деятельность ориентирована на комплексное развитие жилищной сферы для повышения качества жизни людей и доступности возводимого в России жилья путем создания продуктов и услуг в жилищной сфере и финансовом секторе для государства, бизнеса и розничных клиентов.
- 3) ДОМ.РФ развивает рынки жилищного и инфраструктурного строительства, ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, арендного жилья, обеспечивает цифровизацию строительной отрасли и является оператором единой информационной системы жилищного строительства, а также обеспечивает условия для формирования комфортной среды в городах, в том числе за счет механизмов вовлечения земельных участков, комплексного развития территорий и мастер-планирования.

- 4) ДОМ.РФ является акционерным обществом, чья деятельность направлена на достижение установленных целей, в том числе в части эффективности деятельности и формирования положительного финансового результата.
- 5) ДОМ.РФ является одной из самых быстрорастущих финансовых организаций в России и лидером на ключевых рынках присутствия, демонстрируя рост финансовых метрик и показателей эффективности.

1.2. Сведения об эмитенте и его деятельности

Краткая информация об эмитенте:

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ».

Полное фирменное наименование эмитента на английском языке: Public joint-stock company «DOM.RF».

Сокращенное фирменное наименование эмитента на русском языке: ПАО ДОМ.РФ.

Сокращенное фирменное наименование эмитента на английском языке: PJSC DOM.RF.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 22.1 Закона о РЦБ, пунктом 76.4 Положения о стандартах эмиссии и п. 1.2. Приложения 2 к Положению о раскрытии информации фирменное наименование Эмитента в Проспекте ценных бумаг указывается с учетом вносимых в Устав Общества изменений, отражающих публичный статус Общества.

Дата введения действующих наименований: непубличное общество приобретает публичный статус со дня государственной регистрации изменений в его Устав и внесения в ЕГРЮЛ сведений о фирменном наименовании такого общества, содержащем указание на то, что общество является публичным. Основание изменения наименований – решение единственного акционера Эмитента (приказ от 30.06.2025 № 218/83).

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10.

Сведения о способе и дате создания эмитента:

Способ создания: в соответствии с п. 1.1. и п. 1.2. Устава Эмитент создан путем учреждения на основании решения учредителя от 29.11.1996 № 1 в соответствии с Постановлением № 1010.

Дата создания:

Дата регистрации до 01.07.2002	05.09.1997
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1027700262270 от 30.09.2002

Сведения о случаях изменения полного фирменного наименования:

- 1) Полное фирменное наименование Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» изменено на Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (дата изменения – 05.08.2015, основание изменения – решение единственного акционера от 24.07.2015 № 592-р).
- 2) Полное фирменное наименование Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» изменено на Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (дата изменения – 05.12.2016, основание изменения – решение единственного акционера от 17.11.2016 № 918-р).
- 3) Полное фирменное наименование Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» изменено на Акционерное общество «ДОМ.РФ» (дата изменения – 14.03.2018, основание изменения – решение единственного акционера от 02.03.2018 № 97-р).
- 4) Решением единственного акционера Эмитента от 30.06.2025 № 218/83 утвержден Устав Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (редакция 13) для внесения в ЕГРЮЛ сведений о фирменном наименовании, содержащем указание на то, что Общество является публичным. В соответствии с пунктом 1 статьи 7.1 Закона об АО внесение уполномоченным органом в ЕГРЮЛ

сведений о фирменном наименовании Эмитента, содержащем указание на то, что Эмитент является публичным, осуществляется после регистрации Проспекта ценных бумаг.

Сведения о реорганизации эмитента:

Реорганизация Эмитента не осуществлялась.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) и идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии) эмитента:

ОГРН: 1027700262270.

ИНН: 7729355614.

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности группы эмитента. Краткая характеристика группы эмитента с указанием общего числа организаций, составляющих группу эмитента, и личного закона таких организаций:

Основной вид хозяйственной деятельности Эмитента (ОКВЭД): 64.99 (предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки).

В соответствии с Уставом Эмитент является коммерческой организацией, осуществляющей деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Эмитент является единым институтом развития в жилищной сфере, выполняет задачи и осуществляет функции, предусмотренные Законом № 225-ФЗ.

Эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения раскрываются в отношении Группы Эмитента.

Эмитент является материнской компанией Группы.

Общее количество хозяйственных обществ, составляющих Группу Эмитента и созданных в соответствии с законодательством Российской Федерации, на 31.03.2025 – 15.

Личным законом всех обществ, входящих в Группу Эмитента, является российское право.

По состоянию на 31.03.2025 Группа осуществляет 100% контроль также над двумя инвестиционными фондами.

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

Миссия Группы

Группа развивает жилищную сферу, в которой формируется основа благосостояния граждан России. Повышая доступность современного жилья и меняя облик городской среды, Группа обеспечивает условия для личного развития, семейного счастья и нового качества жизни людей.

Обзор Группы

ДОМ.РФ – один из крупнейших финансовых институтов в России, деятельность которого ориентирована на создание продуктов и услуг в жилищной сфере и финансовом секторе для государства, бизнеса и розничных клиентов.

Обладая исключительной значимостью для российской экономики и уникальным статусом единого института развития в жилищной сфере на основе Закона № 225-ФЗ, ДОМ.РФ выступает «единым окном» для всех участников рынка, одновременно выполняя функции развития жилищной сферы и развивая коммерческие направления бизнеса, улучшая прибыльность Группы и повышая ее стоимость.

ДОМ.РФ обладает особым статусом на основании Закона № 225-ФЗ, которым обуславливаются регуляторные преимущества для корпоративных, ипотечных и инфраструктурных облигаций ДОМ.РФ, что поддерживает их высокую инвестиционную привлекательность и способствует

исполнению ДОМ.РФ своих функций по привлечению инвестиций в сферу жилищного строительства.

Бизнес-модель Группы сфокусирована на важнейшем для российской экономики секторе, в котором Группа обладает уникальной экспертизой, и при этом диверсифицирована по направлениям деятельности, что обеспечивает устойчивость на различных этапах экономического цикла.

Группа является одним из лидеров на ключевых рынках присутствия. По данным Эксперт РА на конец 2024 года Группа занимала Топ-6 позицию по активам в финансовом секторе, Топ-1 позицию на рынке секьюритизации ипотечных кредитов и на рынке арендного жилья, Топ-3 позицию на рынке проектного финансирования и Топ-4 позицию на рынке ипотечного кредитования.

История становления и трансформации

Современная история Группы – пример эффективного роста и успешного сочетания функций института развития с иными бизнес-направлениями. Группа прошла динамичный путь развития и сформировала экспертизу и уникальные компетенции в жилищной сфере и финансовом секторе.

Основные этапы развития Группы и события, характеризующие их:

1997–2015 гг.:

Создание АИЖК и развитие ипотечного рынка

- В 1997 году на основании Постановления № 1010 создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в целях содействия улучшению жилищных условий и развития рынка ипотечного кредитования;
- Создана модель российского рынка ипотеки, а также разработано и принято законодательство в сфере ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг (ИЦБ).

2015–2020 гг.:

Трансформация АИЖК в ДОМ.РФ и расширение масштабов деятельности

- Принят Закон № 225-ФЗ, определивший статус ДОМ.РФ как единого института развития в жилищной сфере, который расширил цели, задачи и функции Общества;
- Проведена реформа строительной отрасли и внесены изменения в Закон № 214-ФЗ в отношении регулирования нового механизма проектного финансирования строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу;
- Запуск единой информационной системы жилищного строительства в рамках перехода отрасли на новый механизм долевого строительства;
- Запуск банковского бизнеса и приобретение дочерним обществом Эмитента, являющимся кредитной организацией, статуса уполномоченного банка в сфере жилищного строительства;
- Переход к механизму однотраншевой секьюритизации и первый выпуск ипотечных облигаций ДОМ.РФ;
- Запуск первого проекта арендного жилья в рамках направления по созданию рынка цивилизованной аренды.

2020–2025 гг.:

Динамичный рост бизнеса и формирование экосистемы продуктов в жилищной сфере

- Объем активов Группы превысил 5,5 трлн рублей по итогам 2024 года, продемонстрировав рост почти в 5 раз с 2020 года;
- Группа вошла в Топ-3 на рынке проектного финансирования и в Топ-4 на рынке ипотечного кредитования (по данным Эксперт РА и АКРА);
- Запуск механизма для привлечения инвестиций с рынков капитала в долгосрочные инфраструктурные проекты через выпуск облигаций;
- Расширение продуктовой линейки на всю цепочку добавочной стоимости в жилищной сфере.

Прибыльный рост и создание акционерной стоимости

В настоящий момент Группа находится на важном этапе перехода к наращиванию прибыльности и трансформации деятельности: от объемных показателей к фокусу на создание акционерной стоимости за счет реализации потенциала роста в наиболее рентабельных направлениях и продуктах, поддерживая высокий уровень операционной эффективности при обеспечении функций развития, необходимых для достижения стратегических целей государства в области жилищной политики.

Стабильно растущие финансовые показатели Группы

Успех бизнес-модели и системы риск-менеджмента Группы подтверждается растущими показателями объема активов, операционной эффективности и чистой прибыли. Так, активы Группы увеличились с 1 331,8 млрд руб. на конец 2020 года до 5 568,5 млрд руб. по состоянию на конец 2024 года. За аналогичный период чистая прибыль выросла с 26,3 до 65,8 млрд руб. При этом показатель CIR (Cost-Income Ratio, соотношение операционных затрат к операционным доходам) планомерно снижается с 36,8% в 2020 году до 26,4% в 2024 году, чему способствует растущая эффективность бизнес-процессов.

На фоне значительного темпа роста бизнеса ДОМ.РФ, показатель COR (Cost of Risk, стоимость риска, расходы на создание резервов) не увеличился в 2020–2024 годах, сохранившись на уровне 0,5%, что подтверждает успешность системы риск-менеджмента Группы, а также важность накопленной за годы экспертизы и опыта команды менеджмента.

Ключевые направления деятельности Группы

Приоритетом государственной политики Российской Федерации является улучшение качества жизни людей. Одной из ключевых национальных целей является комфортная и безопасная среда для жизни. Ключевыми целями национального проекта «Инфраструктура для жизни» являются повышение обеспеченности жильём граждан, повышение доступности жилья, обновление жилищного фонда.

ДОМ.РФ осуществляет свою деятельность, обеспечивая повышение доступности и качества жилья, прозрачность и цифровизацию жилищной сферы, и создает акционерную стоимость благодаря широкой линейке продуктов, как в жилищной сфере, так и в финансовом секторе.

ДОМ.РФ обеспечивает цифровизацию строительной отрасли, реализует проекты комплексного развития территорий, мастер-планирование, поиск, подготовку и вовлечение земельных участков, предоставляет услуги по аренде жилья для юридических и физических лиц и решения для лифтовой отрасли, финансирует жилищное строительство и возведение инфраструктуры, предоставляет ипотечные кредиты физическим лицам, выступает оператором по перераспределению денежных средств от Российской Федерации в адрес банков в рамках реализации льготных ипотечных программ, а также обеспечивает секьюритизацию ипотечных кредитов, выданных банками. Синергия между различными направлениями деятельности позволяет создавать дополнительную стоимость как внутри отдельных направлений бизнеса, так и Группе в целом.

ДОМ.РФ объединяет банковский бизнес и небанковский бизнес, а также выполняет функции института развития, необходимые для содействия достижению стратегических целей государства в области жилищной политики.

1. Банковский бизнес

1) Проектное финансирование

Механизм проектного финансирования строительства многоквартирных домов через счета эскроу был создан в 2019 году в соответствии с Законом № 214-ФЗ и способствовал решению проблемы обманутых дольщиков, а также снижению рисков в жилищном строительстве.

В настоящее время 98% текущего строительства многоквартирных домов в России, по данным ЕИСЖС¹, осуществляется с привлечением заемных средств от банков в форме проектного финансирования. Согласно этому механизму банки выдают целевые кредиты на финансирование проекта по строительству жилья, а затем в рамках процедуры строительного надзора осуществляет полный контроль за расходами застройщика. При этом средства от продажи квартир аккумулируются

¹ <https://наш.дом.рф/>

на счетах эскроу в том же банке-партнере. После ввода объекта в эксплуатацию счета эскроу раскрываются, и банк перечисляет денежные средства застройщику.

Проектное финансирование является одним из основных направлений деятельности ДОМ.РФ и реализуется дочерним обществом ДОМ.РФ – уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, который был создан для реализации перехода строительной отрасли на механизм проектного финансирования и статус которого определен Законом № 225-ФЗ.

Сегодня Группа – один из системных игроков на рынке проектного финансирования и входит в ТОП-3 крупнейших кредиторов по объему строящегося жилья с использованием счетов эскроу и по географии кредитования застройщиков по состоянию на конец 2024 года (по данным Эксперт РА).

Группа также развивает проектное финансирование в сфере ИЖС. На данный момент запущена пилотная программа по льготному финансированию подрядчиков в сфере строительства ИЖС при условии их перехода на систему эскроу-счетов.

2) *Ипотека и розничный бизнес*

Ипотечное кредитование физических лиц выступает одним из основных направлений деятельности Группы в целях формирования продуктовой линейки для клиентов, находящихся на обслуживании компании Группы в рамках проектного финансирования.

Сегодня Группа является одним из основных участников рынка ипотеки. Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства, по данным Эксперт РА, занимает Топ-4 позицию на рынке ипотечного кредитования, а также ориентирован на развитие иных направлений розничного бизнеса, включая сберегательные продукты, платежные решения, инвестиционные и страховые услуги, а также транзакционные сервисы. Активная розничная клиентская база по состоянию на конец 2024 года превысила 500 тыс. человек, что формирует значительный потенциал дальнейшего расширения проникновения розничных продуктов и сервисов.

Группа реализует цифровую трансформацию розничного бизнеса, что позволяет эффективно расширять данное направление, анализировать клиентскую статистику, своевременно предлагать привлекательные для клиентов и маржинальные для Группы продукты. Активная цифровизация розничного направления уже позволяет полностью автоматизировать клиентский путь в ипотечном кредитовании, что делает возможным подачу заявки со смартфона и сокращает с нескольких дней до нескольких минут весь процесс подачи заявки и одобрения кредита.

2. *Небанковский бизнес*

1) *Вовлечение земель*

ДОМ.РФ обладает статусом агента Российской Федерации на основании Закона № 161-ФЗ в части вовлечения и реализации федеральных земель и расположенных на них объектов недвижимости. В рамках данного направления деятельности ДОМ.РФ производит подготовку и последующую реализацию на открытых торгах переданного ему в агентирование федерального имущества, получая агентское вознаграждение, а также отслеживает наиболее перспективные проекты для возможного дальнейшего участия в них (или в отдельных этапах их реализации).

ДОМ.РФ обладает уникальными компетенциями и экспертизой, которые позволяют вовлекать в оборот и реализовывать находящиеся в частной и федеральной собственности неиспользуемые земельные участки с целью повышения потенциала таких территорий и увеличения ввода жилья.

ДОМ.РФ разработан эффективный механизм, который предусматривает «сервис полного цикла»: от этапа рассмотрения и оценки потенциала развития земельного участка до его реализации на аукционе и направления денежных средств государству. Приоритетом для ДОМ.РФ является дальнейшее участие в проекте жилищного строительства или комплексного развития территории на вовлеченном участке земли.

С 2008 года с участием ДОМ.РФ было вовлечено в полезное использование 48,5 тысяч га земельных участков, на которых построено 30,6 млн кв. м жилья, в том числе с использованием механизма КРТ, а 878 га земли было передано регионам для строительства социальных объектов. По состоянию на конец 2024 года ввод жилья с участием ДОМ.РФ нарастающим итогом с 01.01.2021 составил 27,5 млн кв. м.

2) Финансирование строительства инфраструктуры

ДОМ.РФ создал механизм льготного внебюджетного финансирования инфраструктурных проектов (далее – **Механизм инфраструктурных облигаций, Механизм**) в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» (до 31.12.2024 – в рамках федерального проекта «Инфраструктурное меню»). Основной задачей в рамках данного направления деятельности является содействие привлечению внебюджетных инвестиций в целях финансирования долгосрочных инфраструктурных проектов в регионах России через выпуск стандартизированных облигаций с поручительством ДОМ.РФ.

Механизм является уникальным примером эффективной реализации привлечения рыночных источников через выпуск облигаций для финансирования долгосрочных инфраструктурных проектов по всей стране с минимальным использованием государственной поддержки. Механизм работает по системе, предусматривающей финансирование пула одобренных проектов, денежный поток по которым обеспечивает обслуживание облигаций.

Механизм финансирования инфраструктуры с помощью облигаций

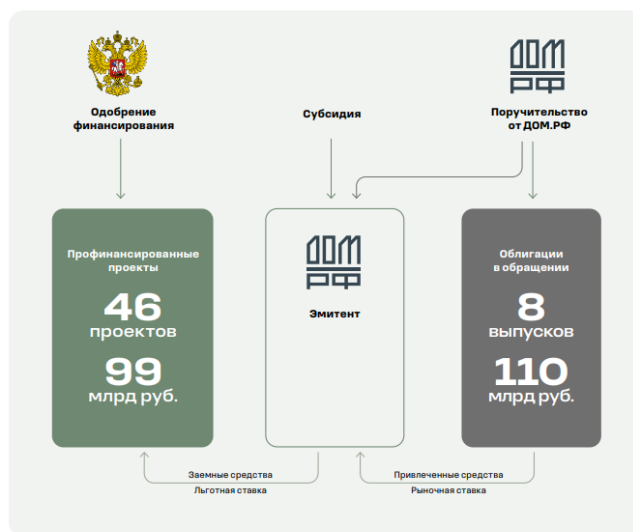


Рисунок 1. Механизм финансирования инфраструктуры с помощью облигаций ДОМ.РФ (данные на рисунке приведены по состоянию на 31.12.2024)

Механизм востребован как со стороны регионов, так и со стороны институциональных и частных инвесторов, которые высоко оценивают стандартизированную структуру выпусков, прозрачный подход к отбору и финансированию проектов, лежащих в основе Механизма, и высокое кредитное качество. При этом все договоры обеспечиваются прямой гарантией субъекта РФ либо являются контрактным денежным потоком, гарантированным государством в рамках концессий / ГЧП.

Основные типы проектов, финансируемые ДОМ.РФ в рамках данного направления:

- Финансирование инфраструктуры в рамках проектов по строительству многоквартирных домов. При этом финансируется только инфраструктура в рамках проекта, а проектное финансирование застройщику предоставляется отдельно (в том числе сторонними коммерческими банками);
- Финансирование дочерних предприятий региона для строительства социальной и прочей инфраструктуры (без прямой привязки к жилищным проектам);
- Концессии и ГЧП для реализации масштабных проектов, которые осуществляются, как правило, в партнерстве с регионом, банком или инвестором.

В 2025 году Механизм был расширен на новые проекты по предоставлению займов лизинговым компаниям для приобретения сельскохозяйственной, коммунальной и дорожно-строительной техники.

3) Арендное жилье

ДОМ.РФ обеспечивает развитие арендного жилья в России и создает рынок цивилизованной, т.е. институциональной аренды. По состоянию на 31.03.2025 портфель Группы состоит из 83 проектов в 19 регионах, в которых расположено 22,5 тыс. квартир в трех основных сегментах арендного жилья:

- *Аренда для граждан* – сдача в аренду жилого фонда на рыночных условиях. Портфель сегмента состоит из 2,7 тыс. квартир. Предложение институциональной аренды для физических лиц – единственное на российском рынке и предполагает прозрачные условия аренды и высокие стандарты качества объектов, вкуче с широким набором дополнительных услуг;
- *Корпоративная аренда* – решение для корпоративных клиентов, которое заключается в предоставлении жилья для их сотрудников. В рамках данного сегмента Группа осуществляет финансирование строительства арендного жилья и сдает жилье корпоративным клиентам по договорам долгосрочной аренды (на 5–10 лет) с гарантированной доходностью, обеспеченной договорными условиями. При этом, почти все действующие проекты предполагают полный выкуп корпоративными клиентами недвижимости у ДОМ.РФ после истечения срока аренды по гарантированной цене. Данное направление позволяет корпоративным клиентам высвобождать денежные средства за счет отсутствия необходимости единовременных инвестиций и является эффективным инструментом привлечения и удержания кадров, обеспечивая их комфортным жильем. Портфель сегмента состоит из 8,3 тыс. квартир;
- *Дальневосточная аренда* – сдача в аренду жилья по льготным ставкам. Для этих целей ДОМ.РФ приобретает/ финансирует строительство объектов жилой недвижимости и сдает жилой фонд региональным операторам, которые, в свою очередь, сдают его физическим лицам. Договоры аренды заключаются на 20 лет с фиксированными ставками и доходностью. При этом физические лица платят 1/3 ставки аренды, еще 1/3 оплачивается из регионального бюджета и 1/3 ставки оплачивается из федерального бюджета с постепенным снижением до 0 в течение нескольких лет. Портфель сегмента состоит из 11,6 тыс. квартир.

Заполняемость арендного фонда ДОМ.РФ является стабильно высокой, что позволяет генерировать устойчивый и прогнозируемый денежный поток, который вносит существенный вклад в прибыль Группы.

4) Секьюритизация ипотечных портфелей

ДОМ.РФ со времен АИЖК стоял у истоков ипотечной секьюритизации в России.

В 2016 году ДОМ.РФ создал новый механизм ипотечной секьюритизации через выпуск стандартизированных одностраншевых ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ) в целях финансирования и поддержки стабильности ипотечного рынка, в том числе снижения рисков ипотечного кредитования.

Сегодня ИЦБ ДОМ.РФ – это стандарт ипотечной секьюритизации в России, который представляет 99% всех ипотечных ценных бумаг на рынке и является самостоятельным классом активов с широкой базой инвесторов, которые ценят этот инструмент за наивысшее кредитное качество, развитую торговую и биржевую инфраструктуру, специальные инструменты оценки и анализа, широкие возможности привлечения короткой ликвидности и уникальный регуляторный режим.

ДОМ.РФ обеспечивает инфраструктуру для трансформации ипотечных кредитов в ликвидные ценные бумаги, предоставляя сервис и экспертизу, основанную на профильном многолетнем опыте. Преимущества секьюритизации для банков-оригинаторов сохраняются на любом экономическом цикле и уровне процентных ставок, благодаря тому, что секьюритизация позволяет улучшить структуру баланса банков, управлять кредитным и процентным риском, а также предоставляет широкие возможности по использованию ИЦБ ДОМ.РФ в операциях биржевого и внебиржевого РЕПО для повышения ликвидности ипотечных портфелей. Сегодня крупнейшие универсальные банки и небольшие специализированные ипотечные кредиторы, занимающие более 80% рынка ипотеки, участвуют в секьюритизации на платформе ДОМ.РФ.

В рамках выпуска и сопровождения ИЦБ ДОМ.РФ используется разработанная ДОМ.РФ Цифровая платформа ИЦБ, которая позволяет банкам-оригинаторам оперативно подавать онлайн-заявку на секьюритизацию и на следующих этапах сделки обеспечивает эффективный обмен информацией для бесшовного сервисного сопровождения ипотечного покрытия облигаций. При этом в ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ включаются только высококачественные кредиты, отобранные в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и стандартами ДОМ.РФ.

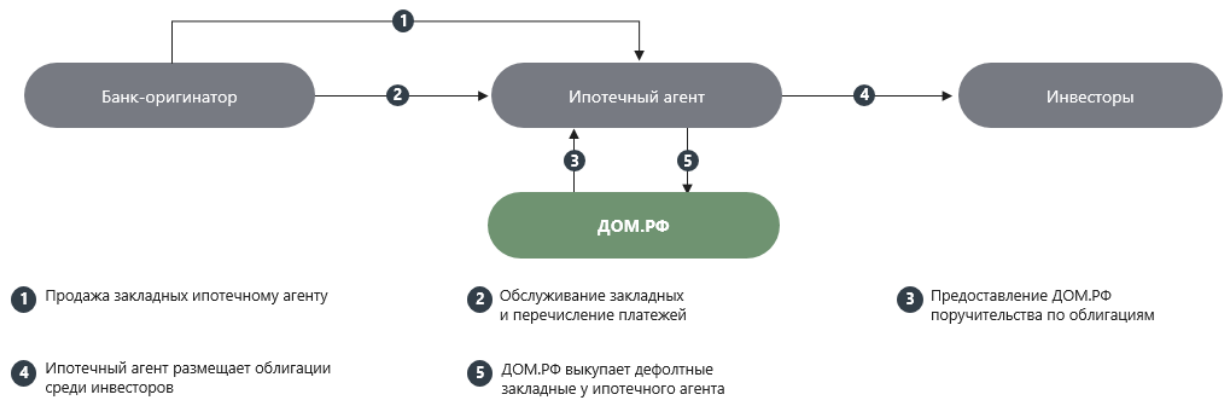


Рисунок 2. Механизм ипотечной секьюритизации ДОМ.РФ

В 2016–2024 годах компанией Группы размещено 72 выпуска ИЦБ ДОМ.РФ общим объемом 2,9 трлн руб., что позволило секьюритизировать 1,5 млн ипотечных кредитов на покупку 77 млн кв. м жилья. По итогам 2024 года более 10% чистой прибыли Группы было сформировано направлением секьюритизации.

5) Развитие лифтостроительной отрасли

Развитие лифтостроительной отрасли Российской Федерации является одним из направлений деятельности ДОМ.РФ. Входящий в Группу ДОМ.РФ лифтостроительный завод является крупнейшим производителем лифтов в России с долей рынка свыше 20% по данным ДОМ.РФ за 2024 год. По итогам 2024 года объем производства лифтов Группы достиг 7 244 шт.

Задачами Группы являются повышение качества лифтов и подъемников, обновление станочного парка инновационным высокоточным оборудованием, внедрение передовых технологических процессов и дизайнерских решений.

Линейка продукции представлена:

- пассажирскими лифтами (с машинным помещением или без него);
- панорамными лифтами;
- больничными лифтами;
- грузовыми лифтами;
- малыми грузовыми лифтами.

3. Функции развития

ДОМ.РФ выполняет функции развития, необходимые для достижения стратегических целей государства в области жилищной политики, в том числе повышения доступности ипотечного кредитования для граждан через реализацию государственных программ поддержки в жилищной сфере, для которых ДОМ.РФ выполняет функцию оператора; формирования комфортной городской среды и развития кадрового потенциала в архитектурной и градостроительной областях на базе собственной образовательной программы («Архитекторы.рф»); обеспечения информированности граждан о мерах поддержки в жилищной сфере и повышения финансовой грамотности на базе созданного консультационного центра (портал спроси.дом.рф).

В случае если федеральными законами для определенной категории (группы) инвесторов, в том числе для иностранных инвесторов (группы лиц, определяемой в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 31, ст. 3434; 2015, № 41, ст. 5629), в которую входят иностранные инвесторы), установлены ограничения при их участии в уставном капитале эмитента (совершении сделок с акциями (долями), составляющими уставный капитал эмитента) в связи с осуществлением эмитентом и (или) его подконтрольными организациями определенного вида (видов) деятельности, в том числе вида (видов) деятельности, имеющего (имеющих) стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство и раскрываются название и реквизиты федерального закона, которым установлены указанные ограничения:

Эмитент является стратегическим акционерным обществом в соответствии с Указом № 1009.

В связи с этим на совершение с акциями ДОМ.РФ, принадлежащими недружественным иностранным лицам² сделок (операций), влекущих за собой прямо и (или) косвенно установление, изменение, прекращение или обременение прав владения, пользования и (или) распоряжения соответствующими акциями, будут распространяться ограничения, указанные в подпункте «а» пункта 2 Указа № 520.

Две компании Группы осуществляют подлежащую лицензированию деятельность, которая в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» является деятельностью, имеющей стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства. Иностранные инвесторы в определенных случаях должны соблюдать требования и ограничения, предусмотренные указанным федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 Указа № 81, в соответствии с федеральными законами от 30.12.2006 № 281-ФЗ «О специальных экономических мерах и принудительных мерах», от 28.12.2010 № 390-ФЗ «О безопасности» и от 04.06.2018 № 127-ФЗ «О мерах воздействия (противодействия) на недружественные действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных государств», со 2 марта 2022 года устанавливается особый порядок осуществления (исполнения) резидентами России сделок (операций), влекущих за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, осуществляемых (исполняемых) с иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и с лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности.

Перечень иностранных государств, указанных в подпункте «а» пункта 1 Указа № 81, приводится в Распоряжении Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 № 430-р.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 1 Указа № 81, а также иными Указами Президента Российской Федерации, действующими с 01.03.2022, сделки (операции), предусмотренные, в частности, подпунктом «а» пункта 1 Указа № 81 и пунктом 3 Указа Президента Российской Федерации от 28.02.2022 № 79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации и при необходимости содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций) (далее – **«Разрешение Правительственной комиссии»**).

Порядок получения Разрешения Правительственной комиссии определен в Постановлении Правительства Российской Федерации от 06.03.2022 № 295 «Об утверждении Правил выдачи Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации разрешений в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации и иных разрешений, предусмотренных отдельными указами Президента Российской Федерации, и внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации».

Таким образом, осуществление (исполнение) сделки (операции), направленной на отчуждение Акций первым владельцам в ходе их размещения, может потребовать получения разрешения, предусмотренного подпунктом «б» и (или) подпунктом «г» пункта 1 Указа № 81, если стороной такой сделки являются лица, указанные в подпункте «а» пункта 1 Указа № 81.

² Недружественные иностранные лица – иностранные лица, связанные с иностранными государствами, которые совершают в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и лица, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц.

Разрешение Правительственной комиссии на осуществление (исполнение) сделки по приобретению размещаемых ценных бумаг должно быть получено до осуществления (исполнения) сделки в случае, если такое Разрешение Правительственной комиссии будет необходимо в соответствии с подпунктом «б» пункта 1 Указа № 81, иными Указами Президента Российской Федерации и связанными с ними нормативно-правовыми и нормативными актами Российской Федерации, ее органов и Банка России.

Кроме того, предусмотренные абзацем третьим подпункта «а» пункта 1 Указа № 81 сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, в соответствии с подпунктом «г» пункта 1 Указа № 81 могут осуществляться на организованных торгах на основании разрешений, выдаваемых Банком России по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций) (далее – **«Разрешение Банка России»**).

Таким образом, на основании подпункта «г» пункта 1 Указа № 81 сделки по приобретению размещаемых Акций могут потребовать получения Разрешения Банка России в случае, если стороной такой сделки являются лица, указанные в подпункте «а» пункта 1 Указа № 81.

Разрешение Банка России на осуществление (исполнение) сделки по приобретению размещаемых Акций должно быть получено до осуществления (исполнения) сделки в случае, если такое Разрешение Банка России будет необходимо в соответствии с подпунктом «г» пункта 1 Указа № 81.

При этом в соответствии с пунктом 1 Указа № 436 иностранные инвесторы³ при наличии определенных в Указе № 436 оснований вправе осуществлять инвестиции на территории Российской Федерации без учета положений Указа № 81.

Гарантии при осуществлении иностранных инвестиций, предоставляемые Указом № 436, распространяются, в том числе на совершение сделок (операций) по приобретению профессиональным участником рынка ценных бумаг, действующим в интересах иностранного инвестора (лица, действующего в его интересах), российских ценных бумаг при их первичном размещении или на организованных торгах на основании заявок, адресованных неограниченному кругу участников торгов.

Соответствующие гарантии предоставляются иностранным инвесторам исключительно при осуществлении ими инвестиций на территории Российской Федерации с использованием счетов типа «Ин».

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3 и пункта 12 Указа № 436 режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 устанавливаются решением Совета директоров Банка России.

Соответствующие режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 установлены решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации от 31.07.2025 «О требованиях к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 01.07.2025 № 436 «О дополнительных гарантиях прав иностранных инвесторов», опубликованным на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 01.08.2025.

³ Иностранные инвесторы:

- а) лица недружественных иностранных государств, осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации, в том числе с привлечением иностранных лиц, не являющихся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких лиц недружественных иностранных государств любые юридические и фактические действия (под «лицами недружественных иностранных государств» понимаются «лица иностранных государств, совершающих недружественные действия» в значении, данном этому термину Указом № 81); и
- б) иностранные лица, не являющиеся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации с привлечением иностранных лиц, осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких иностранных лиц любые юридические и фактические действия.

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента, установленные его уставом:

Ограничений, связанных с участием в уставном капитале Эмитента, Уставом Эмитента не предусмотрено.

Иная информация, которая, по мнению эмитента, является существенной для получения заинтересованными лицами общего представления об эмитенте и его финансово-хозяйственной деятельности: отсутствует.

1.3. Основные сведения об эмиссионных ценных бумагах, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта

Вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг: акции обыкновенные.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги: 1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей.

Права владельца эмиссионных ценных бумаг:

Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право голоса при принятии решений Общим собранием акционеров по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов;
- право на получение части имущества Эмитента в случае ликвидации Эмитента.

Сведения о ценных бумагах, в которые осуществляется конвертация (для конвертируемых ценных бумаг): Акции не являются конвертируемыми, в связи с чем указанная информация не представляется.

Способ обеспечения исполнения обязательств: не применимо, Акции не являются облигациями с обеспечением.

Полное фирменное наименование (для коммерческих организаций), наименование (для некоммерческих организаций) юридического лица либо фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, предоставляющего обеспечение по облигациям (для облигаций с обеспечением): не применимо.

В случае если регистрация выпуска ценных бумаг или программы облигаций не сопровождалась составлением и регистрацией проспекта ценных бумаг и такой проспект составляется впоследствии (в том числе после государственной регистрации отчета об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг или представления в Банк России уведомления об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг), дополнительно указываются регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, дата его регистрации, а также наименование лица, осуществившего регистрацию выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг (Банк России или регистрирующая организация):

Не применимо, регистрация выпуска Акции сопровождается регистрацией Проспекта.

Заинтересованные лица при принятии экономических решений не должны полагаться только на информацию, указанную в настоящем пункте, при этом сведения об Акциях раскрыты в разделе 7 Проспекта.

1.4. Основные условия размещения ценных бумаг

Количество размещаемых ценных бумаг: 28 549 883 (Двадцать восемь миллионов пятьсот сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят три) штуки.

Способ размещения: открытая подписка.

Сроки размещения (даты начала и окончания размещения или порядок их определения):

Порядок определения даты начала размещения ценных бумаг:

Дата начала размещения Акций настоящего дополнительного выпуска (далее также – «**Дата начала размещения**») определяется решением единоличного исполнительного органа Эмитента после государственной регистрации дополнительного выпуска Акций.

При этом размещение Акций не может быть начато ранее даты, с которой Эмитент предоставляет доступ к Проспекту ценных бумаг, регистрацией которого сопровождается государственная регистрация дополнительного выпуска Акций.

Сообщение о Дате начала размещения должно быть опубликовано Эмитентом в Ленте новостей не позднее рабочего дня, предшествующего Дате начала размещения, либо (поскольку Акции размещаются путем открытой подписки с предоставлением преимущественного права их приобретения акционерам Эмитента, и если цена размещения Акций или порядок ее определения устанавливаются Эмитентом после окончания срока действия преимущественного права) не позднее Даты начала размещения, но в один день с сообщением о цене (порядке определения цены) размещения Акций.

Дата начала размещения, определенная решением единоличного исполнительного органа Эмитента, может быть изменена при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении Даты начала размещения, определенному законодательством Российской Федерации.

В случае принятия Эмитентом решения о переносе (изменении) Даты начала размещения, раскрытой в порядке, предусмотренном выше, Эмитент обязан опубликовать сообщение об изменении Даты начала размещения в Ленте новостей и проинформировать (если в соответствии с положениями п. 8.3.2 Проспекта ценных бумаг размещение Акций осуществляется в биржевом порядке) Московскую Биржу и НРД об изменении Даты начала размещения не позднее 1 (Одного) рабочего дня, предшествующего ранее определенной Дате начала размещения.

Решение об определении Даты начала размещения может быть отменено единоличным исполнительным органом Эмитента при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об отмене Даты начала размещения, установленному в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Информация об отмене решения об определении Даты начала размещения раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня после принятия решения об отмене Даты начала размещения и не позднее 1 (Одного) рабочего дня, предшествующего ранее определенной Дате начала размещения.

В случае отмены решения единоличного исполнительного органа Эмитента об определении Даты начала размещения новая Дата начала размещения определяется Эмитентом в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Порядок определения даты окончания размещения ценных бумаг:

Дата окончания размещения Акций (далее также – «**Дата окончания размещения**») определяется решением единоличного исполнительного органа Эмитента одновременно с определением Даты начала размещения.

При определении Даты окончания размещения единоличный исполнительный орган Эмитента принимает во внимание, помимо прочих параметров, время, необходимое для завершения расчетов (оплаты и поставки) при размещении Акций в пользу лиц, имеющих преимущественное право их приобретения, а также время, необходимое для размещения Акций в пользу прочих лиц, в соответствии с установленным порядком размещения.

Дата окончания размещения не может наступать позднее 1 (Одного) года с даты государственной регистрации дополнительного выпуска Акций. Эмитент вправе продлить указанный срок в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Информация об определенной Эмитентом Дате окончания размещения публикуется в сообщении о Дате начала размещения и в сообщении об изменении Даты начала размещения, если применимо.

Дата окончания размещения, определенная решением единоличного исполнительного органа Эмитента, может быть перенесена (изменена) им же при условии раскрытия информации об изменении Даты окончания размещения не позднее 1 (Одного) дня до Даты начала размещения.

В случае, если Эмитент одновременно с решением о переносе (изменении) Даты начала размещения принимает решение об изменении Даты окончания размещения, информация об измененной Дате окончания размещения публикуется в сообщении об изменении Даты начала размещения, а также

доводится до сведения Московской Биржи и НРД (если в соответствии с положениями п. 8.3.2 Проспекта ценных бумаг размещение Акций осуществляется в биржевом порядке) одновременно с информацией об изменении Даты начала размещения.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения единоличный исполнительный орган Эмитента также принимает решение об отмене решения об определении Даты окончания размещения. Информация об отмене решения об определении Даты окончания размещения раскрывается Эмитентом вместе с информацией об отмене решения об определении Даты начала размещения.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения и последующего определения новой Даты начала размещения Эмитент определяет новую Дату окончания размещения в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Проспекта ценных бумаг.

Не допускается проводить размещение Акций до публикации сообщения о выбранном Эмитентом порядке размещения Акций. Сообщение о порядке размещения Акций должно быть опубликовано Эмитентом в Ленте новостей не позднее даты, предшествующей Дате начала размещения, а если при размещении будет использоваться предварительный сбор оферт на приобретение Акций и (или) предварительный сбор заявок на Бирже, сообщение о порядке размещения Акций должно быть опубликовано до начала периода предварительного сбора оферт и до начала периода предварительного сбора заявок.

Цена размещения или порядок ее определения:

Цена размещения Акций, в том числе цена размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, предусмотренное ст. 40, 41 Закона об АО, определяется Наблюдательным советом Общества не позднее Даты начала размещения.

Цена размещения Акций определяется Наблюдательным советом Общества исходя из их рыночной стоимости и не может быть ниже номинальной стоимости Акций.

В соответствии с п. 2 ст. 36 Закона об АО цена размещения Акций лицам, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, может быть ниже цены размещения Акций иным лицам, но не более чем на 10 (Десять) процентов, и в любом случае не может быть ниже номинальной стоимости Акций.

Акции подлежат оплате денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

Информация о цене размещения Акций раскрывается Эмитентом в порядке, указанном в пункте 8.3.3 Проспекта.

Допускается установление Эмитентом ценового диапазона для предварительных оферт и (или) предварительных заявок при размещении Акций с использованием предварительного сбора оферт и (или) предварительного сбора заявок.

Наличие преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг:

В соответствии со ст. 40, 41 Закона об АО акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки Акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

Преимущественное право приобретения Акций имеют лица, зарегистрированные в реестре владельцев обыкновенных акций Общества на 30.06.2025 (на дату принятия единственным акционером Эмитента решения об увеличении уставного капитала Эмитента путем размещения Акций посредством открытой подписки).

Размещение Акций лицам, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, производится в порядке, предусмотренном пунктом 8.3.4 Проспекта.

До окончания срока действия преимущественного права приобретения размещаемых Акций размещение Акций иначе, как посредством осуществления указанного преимущественного права, не допускается.

Полное фирменное наименование лица, организующего проведение торгов: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС».

1.5. Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг

В случае если регистрация проспекта осуществляется в отношении выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, размещаемых путем подписки, указываются цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг:

Цели эмиссии:

Регистрация Проспекта осуществляется в отношении дополнительного выпуска Акций, размещаемых путем открытой подписки.

Эмиссия Акций осуществляется в целях привлечения денежных средств инвесторов, в том числе для дальнейшего развития бизнеса Группы, укрепления позиций ДОМ.РФ на российском рынке, а также для реализации планов развития Общества.

Направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг:

Средства, полученные в результате размещения Акций, будут направлены на дальнейшее развитие бизнеса Группы и укрепление позиций ДОМ.РФ на российском рынке, а также на реализацию планов развития Общества.

Размер ожидаемых чистых поступлений по итогам эмиссии (объем привлеченных средств за вычетом расходов, связанных с эмиссией) либо процентное соотношение ожидаемых чистых поступлений от полного объема выпуска:

Размер ожидаемых чистых поступлений по итогам эмиссии будет равен объему привлеченных денежных средств за размещенные Акции за вычетом инфраструктурных комиссий и стоимости услуг консультантов и иных лиц, привлеченных для осуществления эмиссии Акций.

В случае размещения эмитентом ценных бумаг с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции указываются:

Ценные бумаги, в отношении которых регистрируется Проспект, не размещаются с целью финансирования определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

В случае размещения облигаций путем подписки указываются источники поступления денежных средств, за счет которых эмитент предполагает осуществлять исполнение обязательств по размещаемым облигациям:

Не применимо к ценным бумагам данного вида.

В случае если эмитент осуществляет дополнительную идентификацию выпуска облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «адаптационные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации», «облигации, связанные с целями устойчивого развития», «облигации климатического перехода» указывается, что дополнительные сведения о таких облигациях раскрыты в пункте 7.7 проспекта ценных бумаг:

Не применимо к ценным бумагам данного вида.

В случае осуществления заимствования государственным или муниципальным унитарным предприятием указывается информация о согласовании объема и направления использования средств, полученных в результате размещения ценных бумаг, с уполномоченным органом государственной власти с указанием такого органа, даты и номера решения о согласовании объема и направления использования указанных средств:

Не применимо к Эмитенту и ценным бумагам данного вида.

В случае если эмитент осуществляет дополнительную идентификацию одной или нескольких программ облигаций с использованием слов «зеленые облигации», «социальные облигации», «адаптационные облигации», «облигации устойчивого развития», «инфраструктурные облигации», в проспекте ценных бумаг, составленном в отношении такой программы (программ) облигаций, указываются условия целевого использования денежных средств в объеме, установленном программой (программами) облигаций:

Не применимо к ценным бумагам данного вида.

1.6. Цели регистрации проспекта ценных бумаг

В проспекте ценных бумаг, регистрируемом впоследствии (после регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, либо после регистрации программы облигаций), указываются цели регистрации проспекта ценных бумаг:

Не применимо. Регистрация Проспекта ценных бумаг осуществляется одновременно с регистрацией дополнительного выпуска Акций.

В случае если регистрация проспекта ценных бумаг осуществляется в связи с совершением владельцами ценных бумаг определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции:

Не применимо. Регистрация Проспекта ценных бумаг не осуществляется в связи с совершением владельцами ценных бумаг определенной сделки (взаимосвязанных сделок) или иной операции.

В случае регистрации проспекта акций при приобретении обществом публичного статуса указываются сведения о целях предложения акций эмитента неограниченному кругу лиц, в том числе с приведением планов и прогнозов развития эмитента с учетом публичного статуса:

Цели предложения Акции неограниченному кругу лиц:

Целью предложения Акции неограниченному кругу лиц является получение доступа к новым источникам капитала для достижения стратегических целей Эмитента.

Планы и прогнозы развития Эмитента с учетом приобретения публичного статуса:

Приобретение публичного статуса является частью стратегии Эмитента и направлено на привлечение инвестиций в жилищную сферу.

В случае если регистрация проспекта ценных бумаг осуществлена в целях соблюдения требования, предусмотренного пунктом 12 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг», о размещении ценных бумаг не более чем в течение одного года с даты регистрации проспекта ценных бумаг, указывается данное обстоятельство:

Не применимо к регистрации настоящего Проспекта.

1.7. Сведения об основных рисках, связанных с эмитентом и приобретением эмиссионных ценных бумаг эмитента

Описываются основные риски, связанные с эмитентом, действующим в качестве организации, которая вместе с другими организациями определяется как группа (риски, связанные с группой эмитента), которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а также основные риски (в случае их наличия), связанные с приобретением ценных бумаг эмитента, в отношении которых составлен проспект:

Эмитент является материнской компанией Группы. Сведения, указанные в настоящем подпункте в отношении Эмитента, также относятся к Группе.

В настоящем подпункте приводится перечень основных, по мнению Эмитента, рисков, связанных с деятельностью Группы и приобретением Акции.

Эмитент и его Группа подвержены следующим рискам, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность как отдельно Эмитента, так и Группы в целом:

- отраслевые риски – риски, присущие рынку финансирования жилищного и инфраструктурного строительства, рынку арендного жилья, банковской отрасли, рынку секьюритизации в Российской Федерации;
- финансовые риски (кредитный риск, процентный риск):
 - кредитный риск – реализация риска, в первую очередь, связана с вероятностью возникновения потерь у Эмитента в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) контрагентами финансовых обязательств перед Эмитентом в соответствии с условиями заключенных договоров;
 - процентный риск – возникает в результате изменения уровня рыночных процентных ставок, влияющих на потоки платежей по активам и обязательствам, что, в свою очередь,

влияет на рыночную стоимость активов, обязательств и внебалансовых инструментов и, следовательно, на экономическую стоимость капитала Эмитента.

Возможные последствия реализации каждого из описанных рисков: реализация любого из указанных рисков может негативно сказаться на финансовых показателях Эмитента и может привести к снижению рыночной стоимости ценных бумаг Эмитента.

Осуществляя инвестиции в ценные бумаги, инвесторы должны самостоятельно принимать решение о приобретении Акций, основываясь на анализе Эмитента и состояния макроэкономических показателей, и самостоятельно оценивать и нести риски, связанные с приобретением ценных бумаг.

ПЕРЕЧЕНЬ ОПИСАННЫХ В НАСТОЯЩЕМ ПУНКТЕ РИСКОВ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИСЧЕРПЫВАЮЩИМ И ПОДРОБНЫЕ СВЕДЕНИЯ О РИСКАХ, СВЯЗАННЫХ С ЭМИТЕНТОМ И ПРИОБРЕТЕНИЕМ ЕГО ЦЕННЫХ БУМАГ, РАСКРЫТЫ В ПУНКТЕ 2.8 ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ.

1.8. Сведения о лицах, подписавших проспект ценных бумаг

Фамилия, имя, отчество	Пудовкин Алексей Васильевич
Год рождения	1989
Основное место работы	ПАО ДОМ.РФ
Должность	Управляющий директор

Раздел 2. Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

2.1. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

Эмитент, не являющийся кредитной организацией и некредитной финансовой организацией, раскрывает основные операционные показатели, которые, по его мнению, наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность, - финансово-хозяйственную деятельность группы эмитента в натуральном выражении. Эмитент, являющийся кредитной организацией или некредитной финансовой организацией, раскрывает основные операционные показатели, которые, по его мнению, наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность эмитента, а если эмитентом составляется и раскрывается (содержится в проспекте ценных бумаг) консолидированная финансовая отчетность, - финансово-хозяйственную деятельность группы эмитента в натуральном и (или) денежном выражении:

Эмитент является некредитной финансовой организацией.

Основные операционные показатели финансово-хозяйственной деятельности Группы Эмитента:

№ п/п	Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 кв. 2024 г.	1 кв. 2025 г.
Общие показатели						
1	Численность сотрудников Группы ДОМ.РФ, чел.	7 760	8 297	8 722	8 464	8 989
2	Ввод жилья с участием ДОМ.РФ (нарастающим итогом с 01.01.2021), млн кв. м.	9,2	17,5	27,5	21,1	30,0
Инфраструктура для жилищной сферы						
Секьюритизация						
3	Количество секьюритизированных ипотечных кредитов (нарастающим итогом с 01.01.2016), шт.	1 024 633	1 291 149	1 517 557	1 302 750	1 534 114
4	Объем ИЦБ ДОМ.РФ в обращении, трлн руб.	1,1	1,5	1,8	1,5	1,7
5	Доля секьюритизированных ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного портфеля банков, %	6,8%	7,4%	7,9%	7,1%	7,8%
Арендное жилье						
6	Общая площадь арендного фонда ДОМ.РФ, тыс. кв. м.	488	739	1 084	770	1 070
7	Общее количество квартир арендного фонда ДОМ.РФ, шт., в т.ч.:	9 678	15 720	22 800	16 306	22 492
7.1	<i>Количество квартир арендного фонда для граждан, шт.</i>	<i>2 789</i>	<i>2 789</i>	<i>3 388</i>	<i>2 928</i>	<i>3 388</i>
7.2	<i>Количество квартир корпоративного арендного фонда, шт.</i>	<i>6 889</i>	<i>7 374</i>	<i>7 554</i>	<i>7 494</i>	<i>7 554</i>
7.3	<i>Количество квартир фонда дальневосточной аренды, шт.</i>	<i>-</i>	<i>5 557</i>	<i>11 858</i>	<i>5 884</i>	<i>11 550</i>
8	Заполняемость арендного фонда ДОМ.РФ, %	87%	98%	99%	99%	98%
Финансирование строительства инфраструктуры						
9	Количество профинансированных проектов (нарастающим итогом с 01.01.2021), шт.	12	37	46	40	47
10	Портфель профинансированных проектов (нарастающим итогом с 01.01.2021), млрд руб.	24	71	99	76	103
Производство лифтов						
11	Количество произведенных лифтов, шт.	4 956	6 600	7 244	1 621	1 498
Формирование комфортной городской среды и КРТ						
12	Количество мастер-планов городов и территорий (нарастающим итогом с 01.01.2017)	32	42	53	42	53

Банковский бизнес						
Ипотека и розничный бизнес						
13	Активная клиентская база (включая клиентов ипотеки), тыс. клиентов	325,4	406,7	517,4	449,9	551,9
13.1	Среднемесячная активная клиентская база (MAU ⁴), тыс. клиентов	198,1	275,3	341,3	302,1	363,4
13.2	Среднедневная активная клиентская база (DAU ⁵), тыс. клиентов	30,0	52,1	69,8	64,3	113,7
14	Объем ипотечного портфеля, млрд руб.	318,5	490,3	643,8	583,9	643,5
Корпоративный бизнес						
15	Накопленная площадь объектов жилищного строительства, млн кв. м.	46,9	66,3	77,2	71,6	79,7
16	Портфель проектного финансирования жилищного строительства, млрд руб.	634,9	1 032,9	1 468,9	1 086,9	1 543,8
17	Количество корпоративных клиентов (вкл. МСБ), тыс.	8,2	19,2	28,6	23,3	31,1
Цифровые сервисы						
18	Количество квартир, размещенных на портале наш.дом.рф (покрытие), млн шт.	1,93	1,99	2,15	2,19	2,33
19	Количество уникальных пользователей цифровых сервисов ДОМ.РФ для жилищной сферы (юридических лиц), тыс.	13	16	18	17	30
20	Количество уникальных пользователей цифровых сервисов ДОМ.РФ для жилищной сферы (физических лиц), млн чел.	11,9	15,1	25,4	7,5	10,3

Таблица 1. Показатели операционной деятельности Группы.
Источник: данные Группы.

⁴ MAU (monthly active users) – количество уникальных клиентов, успешно вошедших в ДБО (интернет банк + мобильное приложение) в месяц.

⁵ DAU (daily active users) – количество уникальных клиентов, успешно вошедших в ДБО (интернет банк + мобильное приложение) в день.

Анализ динамики изменения приведенных показателей операционной деятельности эмитента (группы эмитента):

Историческая динамика операционных показателей Группы подтверждает успешное развитие ДОМ.РФ, направленное на комплексное развитие жилищной сферы для повышения качества жизни людей и доступности возводимого в России жилья путем создания продуктов и услуг в жилищной сфере и финансовом секторе для государства, бизнеса и розничных клиентов.

Общие показатели

Численность сотрудников Группы ДОМ.РФ

В 2023 году численность сотрудников Группы ДОМ.РФ составила 8 297 чел., что на 7% больше значения за 2022 год. Штат Группы продолжил расширяться в 2024 году и составил 8 722 чел., увеличившись на 5% по сравнению с 2023 годом, а на конец 1 кв. 2025 года вырос до 8 989 чел. (плюс 3% по сравнению с концом 2024 года).

Расширение штата сотрудников является следствием эффективного масштабирования бизнеса Группы за анализируемый период. Вместе с тем ДОМ.РФ фокусируется на поддержании высоких показателей операционной эффективности – темпы роста активов и чистой прибыли (СГТР '22-24 соответственно на уровне 40% и 48%) кратно превышают темпы увеличения количества персонала (СГТР '22-24 на уровне 6%), а соотношение операционных затрат к операционным доходам (CIR) за аналогичный период (с 2022 по 2024 гг.) снизилось более чем на 6 п.п.

Ввод жилья с участием ДОМ.РФ (нарастающим итогом с 01.01.2021)

Одной из ключевых целей Группы в рамках содействия развитию сферы жилищного строительства в России является увеличение объема ввода жилья с участием продуктов ДОМ.РФ, включая реализацию федеральных земельных участков и недвижимости на торгах, проектное финансирование, финансирование инфраструктурных проектов и предоставление жилья в аренду.

В 2023 году ввод жилья с участием ДОМ.РФ достиг 17,5 млн кв. м., увеличившись почти в 2 раза по сравнению с 2022 годом. В 2024 году данный показатель вырос на 10 млн кв. м. до 27,5 млн кв. м. (плюс 57% к уровню 2023 года) преимущественно за счет увеличения портфеля проектного финансирования и деятельности по вовлечению земельных участков.

В 1 кв. 2025 г. показатель ввода жилья с участием ДОМ.РФ нарастающим итогом достиг 30,0 млн кв. м. за счёт реализации проектов в 30 регионах России. В январе-марте 2025 года ключевым драйвером роста показателя оставалось проектное финансирование и вовлечение земельных участков в оборот.

Инфраструктура для жилищной сферы: секьюритизация

Количество секьюритизированных ипотечных кредитов (нарастающим итогом с 01.01.2016)

Механизм выпуска ИЦБ ДОМ.РФ является стандартом ипотечной секьюритизации в России за счет наличия уникальной и эффективной инфраструктуры в рамках Цифровой платформы ИЦБ и экспертизы Группы для трансформации ипотечных кредитов в ликвидные ценные бумаги.

Количество секьюритизированных ипотечных кредитов является одним из ключевых показателей успешности работы механизма и демонстрирует планомерный рост в рассматриваемом периоде. Так, количество секьюритизированных ипотечных кредитов на конец 2023 года составило 1 291 149 шт., что на 26% превышает показатель на конец 2022 года, а на конец 2024 года – 1 517 557 шт. (плюс 18% год к году). В 1 кв. 2025 г. показатель достиг 1 534 114 шт. – на 16 557 кредитов или 1% больше, чем на конец 2024 года. Механизм выпуска ИЦБ ДОМ.РФ помогает банкам поддерживать объем выдач ипотечных кредитов в любых рыночных условиях за счет уникальных регуляторных преимуществ, включая пониженный риск-вес и доступность использования для операций «репо», что транслируется в рост количества секьюритизированных кредитов.

Объем ИЦБ ДОМ.РФ в обращении

Рост рынка ИЦБ в рассматриваемом периоде опережал рост рынка ипотечного кредитования, замедлившегося на фоне высоких рыночных ставок и прекращения государственной программы «Льготная ипотека». Так, после роста объема ИЦБ ДОМ.РФ в обращении до 1,5 трлн руб. на конец 2023 года (плюс 39% по сравнению с 2022 годом), в 2024 году показатель продолжил увеличиваться и составил 1,8 трлн руб., что на 17% выше год к году. В 2024 году было размещено восемь выпусков ИЦБ ДОМ.РФ на 540 млрд руб., секьюритизировано 228 тыс. ипотечных кредитов, выданных на покупку 10,5 млн кв. м. жилья.

На конец 1 кв. 2025 г. номинальный объем ИЦБ ДОМ.РФ снизился до 1,7 трлн руб. за счет погашений ранее выпущенных бумаг. Тем не менее, в январе-марте 2025 года Группа разместила еще 2 выпуска ипотечных облигаций общим объемом 65,5 млрд руб.

Доля секьюритизированных ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного портфеля банков

Механизм выпуска ИЦБ на платформе ДОМ.РФ обладает существенным потенциалом масштабирования за счет увеличения доли секьюритизированных ипотечных кредитов на рынке.

В 2023 году доля секьюритизированных ипотечных кредитов в общем объеме ипотечного портфеля банков выросла до 7,4% (в 2022 году – 6,8%). По итогам 2024 года доля секьюритизированной ипотеки увеличилась до 7,9% от общего объема ипотечного портфеля на рынке РФ, таким образом продолжается уверенное движение в сторону дальнейшего расширения проникновения данного инструмента. В 1 кв. 2025 г. показатель снизился на 0,1 п.п. в сравнении с уровнем конца 2024 года и составил 7,8% за счет опережающего роста ипотечного портфеля.

Инфраструктура для жилищной сферы: арендное жилье

Общая площадь арендного фонда ДОМ.РФ

Одной из важных задач ДОМ.РФ является формирование институционального и прозрачного рынка арендного жилья в России. Так, по итогам 2024 года вклад Группы в достижение целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» в части аренды жилья составил около 50%.

По итогам 2023 года общая площадь арендного фонда ДОМ.РФ выросла на 51% и составила 739 тыс. кв. м., а в 2024 году увеличилась на 47% до 1 084 тыс. кв. м. – это 84 проекта в 19 регионах России. В 1 кв. 2025 г. показатель немного снизился по сравнению с уровнем конца 2024 года на фоне сокращения количества квартир фонда дальневосточной аренды и составил 1 070 тыс. кв. м.

Масштабирование данного направления позволяет увеличить уровень обеспечения прав арендаторов и собственников, а также развивать качественный арендный фонд с современной инфраструктурой на прилегающей территории и способствовать повышению прозрачности рынка аренды.

Общее количество квартир арендного фонда ДОМ.РФ

Группа ориентирована на предоставление арендного жилья в рамках трех основных сегментов: аренда для физических лиц, корпоративная аренда и дальневосточная аренда.

Общее количество квартир арендного фонда ДОМ.РФ в рамках данных направлений на конец 2023 года составило 15 720 шт. (плюс 62% к уровню 2022 года), на конец 2024 г. – 22 800 шт. (плюс 45% к уровню 2023 года), а на конец 1 кв. 2025 г. – 22 492 шт., что на 308 квартир меньше, чем на конец 2024 года, на фоне сокращения количества квартир фонда дальневосточной аренды. Общая динамика показателя объяснялась изменением арендного фонда по каждому из трех сегментов:

Количество квартир арендного фонда для граждан

В данное направление включены квартиры для сдачи в аренду физическим лицам в рамках уникального для российского рынка предложения институциональной аренды, предполагающей прозрачные условия и высокие стандарты качества объектов.

На конец 2023 года количество квартир в арендном фонде ДОМ.РФ для физических лиц составило 2 789 шт. (18% от общего арендного фонда ДОМ.РФ в 2023 году) и не изменилось по сравнению с 2022 годом. В 2024 году показатель вырос на 21% до 3 388 шт. (15% от общего арендного фонда ДОМ.РФ в 2024 году). В 1 кв. 2025 г. количество квартир в арендном фонде для физических лиц не изменилось. Высокое качество арендного фонда, расположение в районах с высокой транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в совокупности с надежным и прозрачным взаимодействием с арендодателем через удобное мобильное приложение позволяют Группе эффективно привлекать новых клиентов-физических лиц вслед за масштабированием арендного фонда.

Количество квартир корпоративного арендного фонда

Данный тип аренды позволяет обеспечить сотрудников предприятий, студентов, отдельных категорий граждан комфортным жильем рядом с местом работы, в том числе в локациях, где отсутствует рынок арендного жилья, на прозрачных условиях аренды, что является эффективным инструментом привлечения и удержания высококвалифицированных кадров. В рамках корпоративной аренды реализовано 11 проектов в Тюменской и Сахалинской областях, Республике Саха (Якутия) и Приморском крае.

В 2023 году количество квартир в корпоративном арендном фонде ДОМ.РФ составило 7 374 шт., что на 7% превышает уровень 2022 года. В 2024 году масштабирование фонда продолжилось – количество квартир для корпоративной аренды выросло на 2% до 7 554 шт. и осталось на том же уровне на конец 1 кв. 2025 г.

Среди драйверов роста спроса на корпоративную аренду ДОМ.РФ среди работодателей – возможность решения жилищного вопроса сотрудников «под ключ», высвобождение денежных средств за счет отсутствия необходимости единовременных инвестиций на улучшение жилищных условий, а также возможность выкупить квартиру по истечении срока аренды для организаций или их сотрудников для ряда проектов, а среди ВУЗов – размещать иногородних студентов, решая проблему расселения, актуальную для многих учебных заведений.

Количество квартир фонда дальневосточной аренды

ДОМ.РФ с 2023 года совместно с федеральными и региональными органами исполнительной власти реализует программу «Доступное арендное жилье в Дальневосточном федеральном округе». Она предполагает строительство на территории округа не менее 10 тыс. квартир. Готовые квартиры, приобретенные или финансируемые ДОМ.РФ, передаются в аренду региональным операторам, которые, в свою очередь, сдают их отдельным категориям граждан по льготным ставкам за счет федеральной и региональной субсидии.

После запуска программы в 2023 году количество квартир ДОМ.РФ в фонде дальневосточной аренды составило 5 557 шт., а в 2024 году – увеличилось на 113% до 11 858 шт. В 1 кв. 2025 г. количество квартир арендного фонда по программе составило 11 550 шт. Снижение данного показателя в 1 кв. 2025 г. на 3% связано с расторжением ДДУ на 308 квартир. Данный объем квартир в дальнейшем будет приобретен и по мнению Эмитента не повлияет на динамику фонда дальневосточной аренды на конец 2025 года.

Заполняемость арендного фонда

Востребованность институциональной аренды жилья от ДОМ.РФ подтверждается высокими показателями заполняемости фонда квартир. Так, в 2023 году она составила 98%, увеличившись на 11 п.п. по сравнению с 2022 г. (87%). В 2024 году показатель вырос до 99%, а в 1 кв. 2025 г. остался на высоком уровне (98%).

Стабильно высокая заполняемость арендного фонда ДОМ.РФ позволяет направлению генерировать устойчивый денежный поток, способствуя надежности данного направления бизнеса Группы.

Инфраструктура для жилищной сферы: финансирование строительства инфраструктуры

Количество профинансированных проектов

Механизм льготного внебюджетного финансирования инфраструктурных проектов реализуется в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни» и предполагает выпуск облигаций для привлечения рыночных инвесторов в долгосрочные инфраструктурные проекты.

В 2023 году 37 проектов получили финансирование через механизм инфраструктурных облигаций (на конец 2022 года – 12 проектов).

В 2023 году размещено два выпуска облигаций на 45 млрд руб. В 2024 году было размещено 4 выпуска облигаций на 40 млрд руб., что позволило нарастить количество профинансированных проектов до 46 (плюс 9 проектов по сравнению с концом 2023 года).

В 2024 году было завершено строительство 8 объектов в рамках 7 проектов в 7 субъектах Российской Федерации. За этот период в эксплуатацию были введены, среди прочих, детский сад в Курской области, автомобильная дорога в обход Тольятти на территории Самарской области, транспортная инфраструктура и городские пассажирские троллейбусы в Чувашской Республике и другие значимые проекты.

Портфель профинансированных проектов

В 2023 году портфель проектов, профинансированных с помощью Механизма инфраструктурных облигаций, составил 71 млрд руб., увеличившись на 196% по сравнению с 2022 годом, в 2024 году – 99 млрд руб. (плюс 39% по сравнению с 2023 годом), а на конец 1 кв. 2025 г. – 103 млрд руб. (плюс 4% к концу 2024 года). На увеличение размера портфеля инфраструктурного направления ДОМ.РФ оказали влияние запуски указанных выше проектов.

Инфраструктура для жилищной сферы: производство лифтов

Количество произведенных лифтов

Одной из важнейших задач Группы является развитие лифтостроительной отрасли России. Линейка продукции включает пассажирские, панорамные, больничные и грузовые лифты.

В 2023 году объем производства лифтов компанией Группы увеличился на 33% по сравнению с 2022 года и составил 6 600 шт. В 2024 году производство лифтов в Группе продолжило расти и достигло 7 244 шт. (плюс 10% к показателю за 2023 год). Более того, в 2024 году были приобретены четыре автоматические производственные линии, запуск которых позволит увеличить номинальную производственную мощность завода, а также сократить срок производства оборудования и увеличить качество выпускаемой продукции. В 1 кв. 2025 г. объем выпуска лифтов компанией Группы составил 1 498 шт., снизившись на 8% относительно значения за 1 кв. 2024 г. Снижение имеет временный характер и связано с неравномерным графиком отгрузки продукции в соответствии с заключенными контрактами.

Инфраструктура для жилищной сферы: формирование комфортной городской среды и КРТ

Количество мастер-планов городов и территорий (нарастающим итогом с 01.01.2017)

Мастер-план – комплексный документ, позволяющий определить стратегические приоритеты развития городов и территорий с учетом социально-экономических факторов и потребностей жителей. Разработка таких масштабных проектов занимает длительное время (не менее 1 года), в связи с чем их количество может не отличаться в рамках сравнительно коротких промежутков времени – от квартала к кварталу.

Общее количество мастер-планов городов и территорий ДОМ.РФ достигло 42 шт. на конец 2023 года (плюс 10 проектов к уровню 2022 года), а на конец 2024 года – увеличилось ещё на 11 проектов до 53 шт. в том числе за счет разработки мастер-планов Грозного, Мурманской агломерации, агломерации Нарьян-Мара и прочих территорий. За 1 кв. 2025 г. значение показателя не изменилось в связи с высокой длительностью разработки текущих проектов.

Банковский бизнес: ипотека и розничный бизнес

Активная⁶ клиентская база (включая клиентов ипотеки)

Кратному росту банковского бизнеса ДОМ.РФ в анализируемом периоде способствовало быстрое увеличение размера активной клиентской базы Группы. Так, в 2023 году активная клиентская база Группы выросла на 25% до 406,7 тыс., в 2024 году – ещё на 27% до 517,4 тыс., а в 1 кв. 2025 г. – на 7% до 551,9 тыс.

Росту клиентской базы способствует активное развитие линейки розничных продуктов Группы. Так, по данным Эксперт РА, в 2024 году компания Группы вошла в число лидеров по объему выданных ипотечных кредитов, заняв четвертое место как по объему выдач, так и по объему льготных программ. Также в рамках розничного направления ДОМ.РФ активно развивает всю линейку востребованных банковских сервисов, включая сберегательные продукты, банковские карты, потребительские партнерские продукты и страхование, частное банковское обслуживание и прочие решения.

Среднемесячная активная клиентская база (MAU)

Среднемесячная активная клиентская база Группы за 2023 год выросла на 39% и составила 275,3 тыс. клиентов, а в 2024 году – ещё на 24% до 341,3 тыс. клиентов. В 1 кв. 2025 г. рост показателя продолжился – он достиг 363,4 тыс. клиентов (плюс 6% к уровню 2024 года). Факторы роста

⁶ Активный клиент – это клиент, который соответствует следующим критериям:

- Имеет один или несколько действующих банковских продуктов;
 - Продукты соответствуют установленным минимально необходимым уровням активности.
- Критерии минимальной активности по каждому типу банковского продукта:
- Вклады, эскроу-счета, аккредитивы: на отчетную дату открыт действующий вклад/счет со средствами более 2500 рублей
 - Текущие счета: остаток средств на счете в течение отчетного месяца более 2500 рублей или есть хотя бы одна приходная или расходная операция, инициированная клиентом (исключая автоматические операции).
 - Кредитные продукты: открыт действующий кредит любого типа (наличными, картами, ипотека); длительность просрочки значения не имеет.
 - Банковские карты: открыта действующая карта с проведенной операцией, либо остаток на карте превышает 2500 рублей.
 - Зарплатные проекты: зачислена зарплата на расчетный счет банка за последние 90 дней.

среднемесячной активной клиентской базы Группы схожи с факторами роста его общей активной клиентской базы, указанными выше.

Среднедневная активная клиентская база (DAU)

В 2023 году среднедневная активная клиентская база Группы составила 52,1 тыс. клиентов (плюс 74% к уровню 2022 года), а в 2024 году – 69,8 тыс. клиентов (плюс 34% к уровню 2023 года). В 1 кв. 2025 г. показатель среднедневной активной клиентской базы увеличился на 63% в сравнении с уровнем 2024 года и составил 113,7 тыс. клиентов, что свидетельствует о росте уровня вовлеченности пользователей благодаря развитию продуктов daily banking⁷ Группы.

Объем ипотечного портфеля

Группа демонстрирует способность устойчиво наращивать ипотечный портфель в различных макроэкономических условиях. Так, в 2023 году он увеличился на 54% и достиг 490,3 млрд руб., а в 2024 году – ещё на 31% до 643,8 млрд руб. Рост ипотечного портфеля свидетельствует о востребованности ипотечных продуктов Группы – так, в 2024 году с помощью ипотеки Группы жилищные условия улучшили более 36 тыс. клиентов (из них 6 тыс. получили кредиты на ИЖС), которые приобрели 2,1 млн кв. м. жилой площади. Немаловажным фактором развития ипотечного бизнеса Группы является цифровизация процесса выдачи подобных кредитов – процесс одобрения и выдачи ипотеки полностью автоматизирован, что позволяет существенно сократить его общую длительность. В 1 кв. 2025 г. ипотечный портфель остался примерно на уровне конца 2024 года (643,5 млрд руб.).

Банковский бизнес: корпоративный бизнес

Накопленная площадь объектов жилищного строительства

На текущий момент Группа – один из основных системных игроков на рынке проектного финансирования в России. В анализируемом периоде ДОМ.РФ продолжил наращивать кредитный портфель, расширяя его как по регионам, так и за счет увеличения количества финансируемых групп компаний. Так, в 2023 году накопленная площадь объектов жилищного строительства, под которые ДОМ.РФ выдал проектное финансирование, составило 66,3 млн кв. м., что на 41% превышает уровень 2022 года, а в 2024 году – 77,2 млн кв. м. (плюс 16% или 10,9 млн кв. м. к концу 2023 году). В 1 кв. 2025 г. показатель увеличился еще на 3% до 79,7 млн кв. м.

Портфель проектного финансирования жилищного строительства

Благодаря указанным выше факторам в анализируемом периоде Группе удалось существенно расширить портфель проектного финансирования жилищного строительства в денежном выражении – в 2023 году он вырос на 63% до 1 032,9 млрд руб., а в 2024 году увеличился еще на 42% до 1 468,9 млрд руб. – это 787 проектов по строительству 77 млн кв. м. жилья в 77 субъектах России. В 1 кв. 2025 г. рост портфеля проектного финансирования продолжился – он увеличился на 5% до 1 543,8 млрд руб.

Дополнительным фактором расширения портфеля проектного финансирования жилищного строительства ДОМ.РФ в анализируемом периоде являлось развитие цифровых сервисов для застройщиков, которые делают процесс получения проектного финансирования удобным, прозрачным и технологичным. Это способствовало сокращению сроков рассмотрения заявок и повышению эффективности взаимодействия с клиентами.

Количество корпоративных клиентов (включая МСБ)

Расширение линейки и развитие существующих банковских продуктов для корпоративных клиентов способствовало росту клиентской базы Группы. Так, в 2023 году количество корпоративных клиентов Группы (включая МСБ) составило 19,2 тыс., увеличившись на 134% по сравнению с 2022 годом, в 2024 году – 28,6 тыс. (плюс 49% к уровню 2023 г.), а в 1 кв. 2025 г. – 31,1 тыс. (плюс 9% к концу 2024 года).

Группа расширила присутствие в сегменте МСБ за счет увеличения объема предоставления транзакционных услуг, которые способствуют росту доходов от использования продуктов без кредитного риска и, как следствие, без нагрузки на капитал. Группа также активно развивает отношения с крупнейшими корпоративными клиентами – диверсификация кредитного портфеля с

⁷ Daily banking (дэйли бэнкинг, регулярные банковские услуги) – это сервисы, которые позволяют клиентам закрывать ежедневные потребности и задачи (например, управление денежными переводами, получение информации о доходах и расходах, оплата счетов и другие операции).

акцентом на ключевые отрасли российской экономики позволила Группе усилить рыночные позиции в данном сегменте.

Цифровые сервисы

Количество квартир, размещенных на портале наш.дом.рф (покрытие)

Деятельность Группы ДОМ.РФ направлена на цифровую трансформацию строительной отрасли, повышение эффективности всех процессов и обеспечение прозрачности в строительной отрасли.

На базе ЕИСЖС Группа развивает портал наш.дом.рф, расширяя экосистему цифровых сервисов для граждан, государства и бизнеса.

Востребованность портала наш.дом.рф подтверждается ростом количества квартир, размещенных на портале. Так, в 2023 году их число составило 1,99 млн шт. (плюс 3% к 2022 году), в 2024 году – 2,15 млн шт. (плюс 8% к 2023 году), а в 1 кв. 2025 г. – 2,33 шт. (плюс 8% к концу 2024 году). Этому способствовали ключевые результаты ДОМ.РФ в развитии цифровых сервисов, включая вовлечение 100% участников рынка многоквартирного строительства во взаимодействие посредством ЕИСЖС, оцифровку федеральных и региональных ипотечных программ, а также более тесную интеграцию со смежными государственными информационными ресурсами.

Количество уникальных пользователей цифровых сервисов ДОМ.РФ для жилищной сферы (юридических лиц)

ЕИСЖС – основа цифрового мониторинга деятельности застройщиков и работы с эскроу-счетами. В связи с этим, цифровые сервисы ДОМ.РФ востребованы у юридических лиц, в первую очередь – девелоперов. Так, количество уникальных пользователей-юридических лиц цифровых сервисов в 2023 году достигло 16 тыс. (плюс 23% к 2022 году), а в 2024 году – 18 тыс. (плюс 13% к 2023 году). За 1 кв. 2025 г. кол-во уникальных пользователей-юридических лиц на цифровых сервисах ДОМ.РФ составило 30 тыс., увеличившись на 76% по сравнению с 1 кв. 2024 г. (17 тыс.).

Количество уникальных пользователей цифровых сервисов ДОМ.РФ для жилищной сферы (физических лиц)

Цифровые сервисы ДОМ.РФ позволяют гражданам получить всю необходимую информацию в рамках строительной отрасли, позволяющую улучшить их жилищные условия. В анализируемом периоде ДОМ.РФ продолжил развивать данные сервисы, внедряя новые решения и расширяя список доступных данных. Благодаря этому, в 2023 году количество уникальных пользователей цифровых сервисов ДОМ.РФ – физических лиц составило 15,1 млн чел., увеличившись на 27% к 2022 году, а в 2024 году – 25,4 млн чел., что на 68% выше по сравнению с 2023 годом. В январе-марте 2025 года их количество выросло до 10,3 млн чел. (плюс 37% к уровню января-марта 2024 года).

Описываются основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые, по мнению эмитента, оказали существенное влияние на изменение операционных показателей, характеризующих деятельность эмитента (группы эмитента):

Макроэкономическая ситуация в стране влияет на показатели операционной деятельности Эмитента. Наиболее важное значение имеет ситуация на жилищном рынке, рынке ипотечного кредитования, динамика реальных располагаемых доходов населения, денежно-кредитная политика Банка России.

Операционные показатели Группы в 2022–2024 гг. и 1 кв. 2025 г. формировались под влиянием следующих событий и факторов.

Макроэкономическая конъюнктура

В 2022 году российская экономика испытала экономический спад, связанный с кардинальным изменением внешних условий. Введенные недружественными странами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, ускорению инфляции. В этих условиях Правительством Российской Федерации и Банком России был оперативно реализован комплекс антикризисных мер, направленных на стабилизацию ситуации на финансовом и валютном рынках и обеспечение скорейшей адаптации российской экономики к новым условиям.

Своевременная и пропорциональная реакция на внешние вызовы со стороны Банка России и Правительства Российской Федерации позволила ограничить спад российской экономики в сложный период, который пришелся на 2 кв. 2022 г., а в дальнейшем – обеспечить ее переход к восстановительному росту. По данным Росстата, ВВП России в 2022 году сократился всего на 1,4%

(весной 2022 года прогнозировался спад на 8–10%). Ситуация на рынке труда оставалась стабильной: уровень безработицы составил 4% от рабочей силы. Устойчивая динамика оплаты труда, наряду с дополнительными мерами социальной поддержки привели к росту реальных располагаемых денежных доходов населения в 2022 году на 4,5%.

С учетом повышенной неопределенности в 2022 году население придерживалось сберегательной модели поведения, что отразилось на динамике потребительского спроса (так, оборот розничной торговли в 2022 году сократился на 6,5%). Слабая потребительская активность способствовала замедлению инфляции: по итогам 2022 года она опустилась до 11,9% с пикового уровня в 17,8% в апреле. Дезинфляционные тенденции, наряду с уменьшением рисков для финансовой стабильности, позволили Банку России быстро перейти к смягчению денежно-кредитной политики уже в апреле 2022 года, т.е. менее чем через два месяца после экстренного повышения ключевой ставки до 20%.

В 2023 году российская экономика перешла в фазу уверенного восстановительного роста. По данным Росстата, ВВП России вырос на 4,1% к 2022 году. На рынке труда в течение года усиливался дефицит кадров: уровень безработицы в 2023 году составил 3,2%. В этих условиях заработные платы в номинальном выражении в 2023 году выросли на 14,6% в годовом сопоставлении, а реальные располагаемые доходы населения за 2023 год увеличились на 6,1% к предыдущему году. Восстанавливался и потребительский спрос: по итогам 2023 года суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению вырос на 8,0% к 2022 году. В результате инфляция ускорилась с 2,3% в апреле до 7,4% по итогам 2023 года. Для возвращения инфляции к цели с июля по декабрь 2023 года Банк России повысил ключевую ставку на 8,5 п.п. до 16,0% годовых.

В 2024 году российская экономика, по данным Росстата, выросла на 4,3%. Поддержку экономике в этот период оказал внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Инвестиции в основной капитал в январе – декабре 2024 года выросли на 7,4%, потребительская активность (суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению) – на 6,9%. Потребление поддерживалось ростом зарплат (плюс 19,0% в номинальном выражении и плюс 9,7% в реальном) на фоне низкой безработицы (2,5%).

В условиях роста внутреннего спроса инфляция по итогам 2024 года составила 9,5%, оставаясь выше целевого уровня Банка России. С учетом сохраняющихся проинфляционных рисков Банк России с июля перешел к ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16 до 21% – максимальный уровень за весь период таргетирования инфляции. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,7 п.п. до 16,5% на 30.12.2024.

В январе – марте 2025 года рост российской экономики, по оценке Росстата, замедлился до плюс 1,4% к соответствующему периоду 2024 года (плюс 4,3% в 2024 году). Потребительский спрос продолжил расти, хотя и более умеренными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению, по оценке Минэкономразвития, в январе – марте 2025 года увеличился на 2,8% к аналогичному периоду 2024 года (после плюс 6,9% в 2024 году). Потребление поддерживалось высоким ростом зарплат (плюс 13,8% в номинальном выражении и плюс 3,4% – в реальном в январе – марте 2025 года в годовом сопоставлении) на фоне низкой безработицы (2,3% в январе – марте 2025 года с поправкой на сезонность).

Рынок жилья и ипотеки

Вышеописанные тенденции в экономике отразились и на динамике ипотечного рынка. В 2022 году выдача ипотеки сократилась из-за повышенной неопределенности и роста рыночных ставок в апреле-мае до запретительного уровня. В целом за 2022 год банки выдали 1,3 млн ипотечных кредитов (минус 30% к 2021 году) на сумму 4,8 трлн руб. (минус 16%). По данным Росреестра в 2022 году населением зарегистрировано 544 тыс. ДДУ на жилые помещения, на 20% меньше, чем в 2021 году. Несмотря на снижение спроса на жилье в 2022 году, цены на новостройки в России выросли на 21%, по данным Росстата (плюс 26% к 2021 году).

В условиях повышенной неопределенности в 2022 году некоторые девелоперы заняли выжидательную позицию. Запуски новых проектов замедлялись в 2 кв. 2022 г., однако по мере адаптации застройщиков к новым внешним условиям запуски новых проектов уже в 3 кв. 2022 г. вышли на уровень предыдущего года. В целом за 2022 год объем выхода новых проектов составил 40,2 млн кв. м. (минус 3,7% к 2021 году).

На фоне высоких темпов экономического роста ипотека и жилищное строительство в 2023 году демонстрировали рекордные результаты. Спрос на ипотеку в 2023 году был высоким, а в отдельные месяцы – ажиотажным из-за ослабления рубля, повышения ключевой ставки, модификации условий по льготным программам и ужесточения регулирования Банка России. Выдача ипотеки в 2023 году составила более 2 млн кредитов (плюс 53% к 2022 году) на 7,8 трлн руб. (плюс 62%) – максимум за всю историю.

Драйвером роста рынка в 2023 году стали льготные программы: банки предоставили 0,9 млн кредитов по программам с государственной поддержкой (плюс 88% к 2022 году) на 4,8 трлн руб. (плюс 107%). Доля льготных программ в общей выдаче ипотеки за 2023 год достигла исторических максимумов – 47% по количеству (плюс 9 п.п. к 2022 году) и 62% по объему (плюс 13 п.п.).

Ввод жилья (110,4 млн кв. м. по итогам 2023 года) превысил предыдущий максимум 2022 года в основном за счет роста ввода в сегменте МКД (51,8 млн кв. м., плюс 14% к 2022 году). Ввод ИЖС остался высоким (58,7 млн кв. м., плюс 3% к 2022 году) и составил 53% от всего ввода жилья.

Продажи жилья в новостройках ускорились: по данным Росреестра, за 2023 год населением заключено 773 тыс. ДДУ (плюс 42% к 2022 году и плюс 14% к рекордному уровню 2021 года). При этом почти весь рост продаж обеспечила ипотека с государственной поддержкой – доля таких сделок увеличилась до 85% за 2023 год (плюс 16 п.п. к 2022 году). По данным Росстата, в 2023 году цены на строящееся жилье выросли на 9,7% год к году. При этом почти весь прирост пришелся на вторую половину года: из-за ажиотажного спроса в июле – декабре цены увеличились на 9% после стабилизации в 1 пол. 2023 г. (плюс 0,7%).

На фоне высокого спроса в 2023 году застройщики увеличили запуски новых проектов (плюс 17% к 2022 году), что привело к росту объемов строящегося жилья в России до 106,0 млн кв. м. на 31.12.2023 (плюс 7% с начала года). В этих условиях показатели проектного финансирования активно росли: сумма открытых банками застройщикам кредитных линий увеличилась до 16,5 трлн руб. на 31.12.2023 (плюс 4,4 трлн руб. к 31.12.2022), объем средств на счетах эскроу – до 5,8 трлн руб. (плюс 1,6 трлн руб. за год).

По итогам 2024 года, по данным Банка России, банки выдали 1,3 млн ипотечных кредитов (минус 36% к 2023 году) на 4,9 трлн рублей (минус 37%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 472,1 тыс. кредитов (минус 31%) на 2 474,4 млрд руб. (минус 27%). Сдерживающее влияние на выдачу ипотеки оказали высокие рыночные ставки, завершение «Льготной ипотеки» в июле 2024 года и ужесточение макропруденциальной политики. В то же время рынок поддерживали остальные программы льготной ипотеки («Семейная», «Дальневосточная и Арктическая», «ИТ-ипотека»), ставки по которым не превышали 6%, а также высокий рост доходов населения и распространение ипотечных программ от застройщиков и банков (рассрочка, ипотека по сниженной ставке за комиссию и др.).

В 2024 году показатели жилищного строительства почти не уступали результатам рекордного предыдущего года. В России введено в эксплуатацию 107,8 млн кв. м. жилья за 2024 год (минус 2,4% к 2023 году). Ввод ИЖС увеличился до 62,3 млн кв. м. (плюс 6,1%), достигнув нового максимума. Ввод МКД (45,5 млн кв. м., минус 12,1% год к году) вернулся к уровню 2022 года, но оставался выше результатов 2020–2021 гг.

При этом застройщики не только продолжили реализацию текущих проектов, но и запускали новые. За 2024 год застройщики в России запустили 47,1 млн кв. м. новых проектов, тем самым повторив рекорд предыдущего года. Портфель строящегося жилья в России составил 114,4 млн кв. м. на 01.01.2025 – самый высокий уровень на конец года за шесть лет (плюс 8% к 2023 году и плюс 6% к 2019 году).

По данным Единой информационной системы жилищного строительства, по итогам 2024 года продажи квартир в строящемся жилье составили 26,3 млн кв. м. (-22% к рекордному 2023 году). После отмены массовой государственной поддержки ежемесячные продажи новостроек во втором полугодии стабилизировались на уровне ~2 млн кв. м., что на 18% ниже среднего уровня первой половины года (2,4 млн кв. м.). Вместе с тем высокие продажи жилья в 2023 – 1 пол. 2024 гг. помогли сформировать достаточный запас проданного жилья.

В условиях охлаждения спроса рост цен на новостройки замедлился. По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 2024 году номинальные цены на первичном рынке увеличились на 9,1% (после плюс 12% в 2023 году), а в реальном выражении (с учетом инфляции – 9,5% за 2024 год) – почти не изменились. Основной рост пришелся на первую половину года (плюс 5,5%), когда наблюдался ажиотажный

спрос. После отмены «Льготной ипотеки» строящееся жилье продолжило дорожать (плюс 3,4% в июле-декабре), в т.ч. из-за комиссий по льготным программам, которые закладываются застройщиками в цены.

По итогам 1 кв. 2025 г., по данным Банка России, банки выдали 142,7 тыс. ипотечных кредитов (минус 50,5% к январю – марту 2024 года) на 611,1 млрд руб. (минус 41,9%), в том числе на первичном рынке (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве) – 73,0 тысячи кредитов (минус 23,6%) на 402,8 млрд руб. (минус 18,0%). Снижение выдачи ипотеки обусловлено ростом рыночных ставок и высокой базой 1 кв. 2024 г., когда еще действовала «Льготная ипотека». Поддержку рынку в январе – марте 2025 года оказала отмена лимитов по госпрограммам и повышение возмещения банкам (до 3 п.п. на МКД и 3,5 п.п. на ИЖС) по «Семейной ипотеке» и «Дальневосточной и арктической ипотеке».

Средневзвешенная процентная ставка выдачи ипотеки на новостройки в январе – марте 2025 года сохранялась низкой (6,0%, минус 0,2 п.п. к январю – марту 2024 года) за счет льготных программ. Ставка фактической выдачи на готовое жилье увеличилась до 11,6% (плюс 0,6 п.п. за год) в условиях повышения ключевой ставки Банка России, но оставалась существенно ниже рыночных ставок предложения (28% на конец марта 2025 года, по данным 20 крупнейших ипотечных банков), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с государственной поддержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика.

В 1 кв. 2025 г., по данным Росстата, введено 32,0 млн кв. м. жилья (плюс 8,9% к 1 кв. 2024 г.). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 7,3 млн кв. м. (минус 17,2% в годовом сопоставлении). Индивидуальное жилищное строительство выросло на 20,1% до 24,7 млн кв. м., а его доля в общем объеме ввода составила 77%.

По данным Банка России, на 01.04.2025 в 83 регионах России застройщиками заключено 11,4 тысяч кредитных договоров (плюс 16,5% к 01.04.2024) на сумму 20,6 трлн рублей (плюс 18,5%), из них застройщики использовали 8,7 трлн рублей (плюс 33,2%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 997,6 тысячи (плюс 4,7%). По состоянию на 01.04.2025 по завершенным в 83 субъектах России проектам с использованием счетов эскроу раскрыто 2,2 млн таких счетов (плюс 42,9%). Сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных кредитов, выросла за год на 54,8% до 12,2 трлн руб.

Остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на 01.04.2025 составили 6,5 трлн рублей (плюс 12,6% к 01.04.2024). Средняя ставка по ПФ выросла (с 6,9% на 01.04.2024 до 10,4% на 01.04.2025) на фоне снижения покрытия задолженности по ПФ счетами эскроу (с 85% до 72%), что в основном обусловлено ростом доли новых проектов с дальними сроками ввода и потому низкой степенью распроданности и распространением рассрочек от застройщиков.

Цифровизация

В анализируемом периоде наблюдался рост спроса клиентов на цифровые сервисы в жилищной сфере, позволяющие быстро получать необходимую информацию и взаимодействовать с контрагентами, вовлеченными в процесс строительства. Рост спроса наблюдался как со стороны физических лиц, так и со стороны корпоративных клиентов (в первую очередь, застройщиков). Дополнительную поддержку спросу на такие сервисы также оказывал сохраняющийся тренд на общую цифровизацию российской экономики, включая финансовую и строительные отрасли.

2.2. Основные финансовые показатели эмитента

2.2.1. Эмитенты, за исключением кредитных организаций, составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), приводят следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе такой отчетности, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

Эмитент является некредитной финансовой организацией и приводит финансовые показатели, которые наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансовые результаты деятельности Группы Эмитента, с указанием методики расчета таких финансовых показателей, в п. 2.2.4 Проспекта.

2.2.2. Эмитенты, не составляющие консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность), указывают следующие основные финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

Не применимо, Эмитент составляет консолидированную финансовую отчетность.

2.2.3. Эмитенты, являющиеся кредитными организациями, указывают следующие основные финансовые показатели:

Не применимо, Эмитент не является кредитной организацией.

2.2.4. Эмитенты могут дополнительно привести иные финансовые показатели, в том числе характеризующие финансовые результаты деятельности эмитента (группы эмитента) в отношении выделяемых сегментов операционной деятельности, видов товаров (работ, услуг), контрагентов (включая связанные стороны), географии ведения бизнеса, иных аспектов, характеризующих специфику деятельности эмитента (группы эмитента).

В отношении приводимых дополнительно иных финансовых показателей должна указываться методика их расчета, позволяющая заинтересованным лицам воспроизвести их расчет. Эмитенты, являющиеся некредитными финансовыми организациями, вместо финансовых показателей, указанных в подпунктах 2.2.1–2.2.3 настоящего пункта, могут приводить иные финансовые показатели, которые наиболее объективно и всесторонне характеризуют финансовые результаты их деятельности (деятельности группы эмитента), с указанием методики расчета таких финансовых показателей:

№ п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	1 кв. 2024 г.	1 кв. 2025 г.
1	Активы, приносящие процентный доход, млн руб.	Сумма строк «Денежные средства и их эквиваленты», «Средства в финансовых учреждениях», «Инвестиционные ценные бумаги» и «Кредиты, предоставленные клиентам» консолидированного отчета о финансовом положении по МСФО за вычетом Денежных средств на текущих счетах и корреспондентских счетах, Кассы и Средств в клиринговых и брокерских организациях в соответствии с Примечанием «Денежные средства и их эквиваленты» к консолидированной отчетности по МСФО и Обязательных резервов на счетах Банка России в соответствии с Примечанием «Средства в финансовых учреждениях» к консолидированной отчетности по МСФО	2 623 339	3 875 799	5 277 224	3 896 459	4 934 707
2	Чистые процентные доходы, млн руб.	Значение по строке «Чистые процентные доходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	55 667	78 737	121 972	30 030	34 821
3	Чистая процентная маржа (NIM), %	Показатель, рассчитываемый по формуле: Чистые процентные доходы за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода / ((Активы, приносящие процентный доход, на конец отчетного периода + Активы, приносящие процентный доход, на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x 100	2,6	2,4	2,7	н.д. ⁸	2,9
4	Чистая процентная маржа (NIM) без учета секьюритизированных активов, %	Показатель, рассчитываемый по формуле: (Чистые процентные доходы за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода –	н.д. ⁹	2,9	3,0	н.д. ¹⁰	3,3

⁸ Показатель Чистой процентной маржи (NIM) за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета значения Активов, приносящих процентный доход, на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

⁹ Показатель Чистой процентной маржи (NIM) без учета секьюритизированных активов за 2022 год не приводится в связи с отсутствием данных по Процентным доходам по кредитам клиентам, оцениваемым по амортизированной стоимости, секьюритизированным, а также Процентным расходам по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным компанией Группы, за 2021-2022 гг. в консолидированной финансовой отчетности по МСФО за соответствующие периоды.

¹⁰ Показатель Чистой процентной маржи (NIM) без учета секьюритизированных активов за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета значения Активов, приносящих процентный доход, а также Чистой балансовой стоимости секьюритизированных залдных и прочих ипотечных активов, обеспеченных залдными, на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

		<p>Процентные доходы по кредитам клиентам, оцениваемым по амортизированной стоимости, секьюритизированным, за вычетом Процентных расходов по облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным компанией Группы, в соответствии с Примечанием «Процентные доходы и расходы» к консолидированной отчетности по МСФО за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода) / ((Активы, приносящие процентный доход на конец отчетного периода – Чистая балансовая стоимость секьюритизированных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, в соответствии с Примечанием «Кредиты клиентам» к консолидированной отчетности по МСФО на конец отчетного периода + Активы, приносящие процентный доход на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев – Чистая балансовая стоимость секьюритизированных закладных и прочих ипотечных активов, обеспеченных закладными, в соответствии с Примечанием «Кредиты клиентам» к консолидированной отчетности по МСФО на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x 100</p>					
5	Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки, млн руб.	<p>Значение по строке «Чистые процентные доходы после резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО</p>	47 458	66 068	103 586	26 223	28 084
6	Стоимость риска (COR), %	<p>Показатель, рассчитываемый по формуле:</p> <p>(Расходы на создание резерва под кредитные убытки по кредитам клиентам в соответствии с Примечанием «Резервы под кредитные убытки и прочие резервы» к консолидированной отчетности по МСФО за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода) / ((Размер выданных кредитов до вычета резерва на кредитные потери в соответствии с Примечанием «Кредиты клиентам» к</p>	0,4	0,5	0,5	н.д. ¹¹	0,5

¹¹ Показатель Стоимости риска (COR) за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета Размера выданных кредитов до вычета резерва на кредитные потери на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

		консолидированной отчетности по МСФО на конец отчетного периода + Размер выданных кредитов до вычета резерва на кредитные потери в соответствии с Примечанием «Кредиты клиентам» к консолидированной отчетности по МСФО на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x (-100)					
7	Обязательства, генерирующие процентный расход, млн руб.	Сумма строк «Средства финансовых учреждений», «Средства клиентов», «Облигации выпущенные» и «Прочие заемные средства» консолидированного отчета о финансовом положении по МСФО	2 600 004	3 709 763	5 120 026	3 769 086	5 027 658
8	Процентные расходы	Значение по строке «Процентные расходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	114 909	197 653	490 017	89 119	173 586
9	Стоимость фондирования (COF), %	Показатель, рассчитываемый по формуле: Процентные расходы за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода / ((Обязательства, генерирующие процентный расход на конец отчетного периода + Обязательства, генерирующие процентный расход на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x (-100)	5,4	6,3	11,1	н.д. ¹²	13,1
10	Вознаграждение за выполнение функций агента РФ, млн руб.	Значение по строке «Вознаграждение за выполнение функций агента РФ» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	9 803	10 983	11 622	4 044	2 280
11	Операционные доходы, млн руб.	Значение по строке «Операционные доходы» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	63 743	88 811	118 109	28 854	32 873
12	Коэффициент отношения операционных затрат к операционным доходам (CIR), %	Показатель, рассчитываемый по формуле, согласно значениям по строкам консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО: «Административно-хозяйственные расходы» / («Операционные доходы» - «Создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам»)	32,9	32,0	26,4	27,1	29,3

¹² Показатель Стоимости фондирования (COF) за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета значения Обязательств, приносящих процентный расход, на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

		- «Восстановление прочих резервов под кредитные убытки» - «Восстановление / (создание) прочих резервов») x (-100)					
13	Чистая прибыль (убыток) за период, млн руб.	Значение по строке «Чистая прибыль (убыток)» консолидированного отчета о прибылях и убытках консолидированной отчетности по МСФО	30 234	47 219	65 750	16 692	15 628
14	Собственный капитал, млн руб.	Значение по строке «Итого собственные средства» консолидированного отчета о финансовом положении по МСФО	217 310	328 024	379 836	344 584	392 952
15	Рентабельность капитала (ROE), %	Показатель, рассчитываемый по формуле: Чистая прибыль за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода / ((Собственный капитал на конец отчетного периода + Собственный капитал на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x 100	16,1	17,3	18,6	н.д. ¹³	17,5
16	Рентабельность активов (ROA), %	Показатель, рассчитываемый по формуле: Чистая прибыль за 12 месяцев, предшествующих окончанию отчетного периода / ((Активы на конец отчетного периода + Активы на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев) / 2) x 100	1,3	1,4	1,4	н.д. ¹⁴	1,3
17	Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1), %	Значения нормативов финансовой устойчивости Группы в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680 (Примечание «Капитал» к консолидированной отчетности по МСФО)	15,7	16,1	13,3	16,0	13,8
18	Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле, %	Отношение размера кредитов, просроченных на 90 и более дней, к размеру выданных кредитов до вычета резерва под ожидаемые кредитные убытки, умноженное на 100 в соответствии с Примечанием	н.д. ¹⁵	0,8	0,6	н.д. ¹⁶	0,7

¹³ Показатель Рентабельности капитала (ROE) за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета значения Собственного капитала на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

¹⁴ Показатель Рентабельности активов (ROA) за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием раскрываемой в открытом доступе отчетности по МСФО за 1 кв. 2023 г., необходимой для расчета значения Активов на дату, предшествующую дате конца отчетного периода на 12 месяцев (31.03.2023).

¹⁵ Показатель Доли неработающих кредитов в кредитном портфеле за 2022 год не приводится в связи с отсутствием в Примечании 13 «Кредиты клиентам» к отчетности по МСФО за 2022 год данных по размеру кредитов, просроченных на 90 и более дней, по совокупному кредитному портфелю.

¹⁶ Показатель Доли неработающих кредитов в кредитном портфеле за 1 кв. 2024 г. не приводится в связи с отсутствием в Примечании 13 «Кредиты клиентам» к отчетности по МСФО за 1 кв. 2024 г. данных по размеру кредитов, просроченных на 90 и более дней, по совокупному кредитному портфелю.

		«Кредиты клиентам» к консолидированной отчетности по МСФО					
--	--	--	--	--	--	--	--

*Таблица 2. Финансовые показатели Группы.
Источник: Консолидированная финансовая отчетность Группы по МСФО.*

2.2.5. Приводится анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в пунктах 2.2.1–2.2.4 настоящего пункта:

ДОМ.РФ является одной из самых быстрорастущих финансовых организаций в России и демонстрирует рост финансовых показателей, что подтверждается сильной исторической динамикой финансовых показателей.

Активы, приносящие процентный доход

Динамика активов, приносящих процентный доход, отражает общее увеличение масштабов бизнеса ДОМ.РФ и его представленности на рынке жилья и инфраструктуры. Основную часть активов, приносящих процентный доход, составляют кредиты, предоставленные клиентам (более 85% на конец 1 кв. 2025 г.).

В 2023 году объем активов, приносящих процентный доход, составил 3 875 799 млн руб., увеличившись на 48% по сравнению с уровнем конца 2022 года преимущественно в силу роста портфеля проектного финансирования жилищного строительства, а также приобретения закладных в рамках деятельности по секьюритизации.

В 2024 году рост показателя продолжился – на 31.12.2024 величина активов, приносящих процентный доход, увеличилась на 36% и достигла 5 277 224 млн руб. на фоне увеличения выдач ипотек, опережающего рынок роста портфеля проектного финансирования, положительной динамикой прочего корпоративного портфеля, а также наращивания баланса ликвидных активов и инвестиционных ценных бумаг.

Активы, приносящие процентный доход, на конец 1 кв. 2025 г. составили 4 934 707 млн руб., что на 6% ниже уровня конца 2024 года. Общая динамика активов, приносящих процентный доход, преимущественно обусловлена, с одной стороны, снижением ликвидных активов (за счет средств, размещенных через краткосрочные депозиты и сделки обратного «репо»), а с другой – ростом портфеля проектного финансирования жилищного строительства.

Чистые процентные доходы

В анализируемом периоде Группа демонстрировала устойчивый рост чистых процентных доходов на фоне масштабирования бизнеса. Одним из основных драйверов роста чистых процентных доходов за анализируемый период стало расширение кредитного портфеля – за период с конца 2021 года по конец 1 кв. 2025 г. объем кредитов, предоставленных клиентам, увеличился примерно в 2,8 раз и составил 4 242 358 млн руб.

В 2023 году чистые процентные доходы Группы увеличились на 41% по сравнению с 2022 годом и составили 78 737 млн руб. Среди ключевых факторов роста – увеличение портфеля финансирования арендного жилья и жилищного строительства (после вычета резервов под кредитные убытки) по состоянию на 31.12.2023 более чем на 60% по сравнению с показателем на конец 2022 года до 1 040 172 млн руб. Преимущественно данная динамика была обусловлена ростом объема выдач в рамках договоров кредитных линий по проектному финансированию жилищного строительства на фоне роста рынка жилья в России.

Чистые процентные доходы продолжили расти в 2024 году – за данный период показатель увеличился ещё на 55% и составил 121 972 млн руб., а в 1 кв. 2025 г. он вырос до 34 821 млн руб. (плюс 16% к 1 кв. 2024 г.), несмотря на замедление рынка жилья в России на фоне жесткой денежно-кредитной политики и отмены ряда льготных ипотечных программ. Тем не менее, в данных макроэкономических условиях расширение кредитного портфеля осталось ключевым драйвером роста чистых процентных доходов ДОМ.РФ, преимущественно в части проектного финансирования. Группа успешно наращивала портфель в данном сегменте благодаря уникальному положению на рынке жилья в качестве игрока, способного предоставить клиенту полный набор продуктов на любом этапе проекта, что способствует поддержанию долгосрочного партнерства с застройщиками. Более того, росту кредитного портфеля Группы способствовало развитие сегмента ИЖС, в котором доступно льготное финансирование застройщиков.

Чистая процентная маржа (NIM)

Бизнес-модель Группы направлена на поддержание устойчивого роста масштабов бизнеса в совокупности с наращиванием показателей эффективности деятельности. Несмотря на макроэкономическую волатильность, в анализируемом периоде Группе удалось не только сохранить устойчивость показателя NIM, но и продемонстрировать его рост с 2,6% в 2022 году до 2,9% в 1 кв. 2025 г.

В 2023 году чистая процентная маржа Группы снизилась на 0,2 п.п. и составила 2,4% на фоне превышения темпов роста стоимости фондирования над доходностью активов, однако в 2024 году показатель превысил уровень 2022 года и достиг 2,7% (рост на 0,3 п.п. в сравнении со значением за 2023 год). Среди ключевых драйверов роста показателя в 2024 году – расширение кредитного портфеля в совокупности с увеличением его доходности. В 1 кв. 2025 г. показатель NIM составил 2,9% (рост на 0,2 п.п. в сравнении со значением за 2024 год) – Группа продолжила успешно наращивать доходность кредитного портфеля в условиях возросшего уровня ставок в экономике.

Чистая процентная маржа (NIM) без учета секьюритизированных активов

Показатель чистой процентной маржи (NIM) без учета секьюритизированных активов, по мнению Группы, корректнее отражает особенности бизнес-модели ДОМ.РФ. Для его расчета из величины чистого процентного дохода исключаются процентные доходы и расходы по секьюритизированным активам, а также из активов, приносящих процентный доход, исключаются секьюритизированные закладные. Это связано с тем, что направление секьюритизации по экономической сущности ближе к комиссионному бизнесу – Группа получает вознаграждение за предоставление поручительства к выпускам ипотечных облигаций и сопровождение секьюритизации на собственной платформе, а все процентные доходы по секьюритизированным активам направляются для осуществления выплат по ИЦБ ДОМ.РФ, выпущенным под данные активы. В отчетности Группы по МСФО, несмотря на это, результаты сегмента отражаются через процентные доходы (получение процентов по ипотечным закладным) и процентные расходы (выплаты по ИЦБ ДОМ.РФ) из-за особенностей учета.

В 2023 году чистая процентная маржа (NIM) без учета секьюритизированных активов составила 2,9%. В 2024 году показатель вырос на 0,1 п.п. до 3,0%, а в 1 кв. 2025 г. еще на 0,3 п.п. относительно уровня 2024 года до 3,3%. Основным драйвером NIM без учета секьюритизированных активов за данный период оставалось расширение кредитного портфеля (за вычетом секьюритизированных активов) и динамика его доходности по сравнению со стоимостью привлечения средств.

Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки

В 2023 году чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки составили 66 068 млн руб., значение показателя по сравнению с соответствующим периодом прошлого года увеличилось более чем на 39% на фоне роста чистых процентных доходов, при этом расходы на создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам выросли на 54% до 12 669 млн руб.

Чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки за 2024 год составили 103 586 млн руб., значение показателя в сравнении с значением прошлого года увеличилось примерно на 57%, причем расходы на создание резервов под кредитные убытки по долговым финансовым активам за данный период росли более умеренными темпами – 45% год к году до 18 386 млн руб. Данная динамика демонстрирует способность Группы масштабировать кредитный портфель без существенного опережающего роста расходов на создание резервов, а также общему фокусу бизнес-модели ДОМ.РФ на долгосрочную устойчивость.

В 1 кв. 2025 г. чистые процентные доходы после создания резерва под кредитные убытки продолжили расти – показатель увеличился до 28 084 млн руб. (плюс 7% по сравнению с 1 кв. 2024 г.) вслед за расширением кредитного портфеля.

Стоимость риска (COR)

Значение показателя стоимости риска (COR) достигло значения 0,5% за 2023 год, увеличившись на 0,1 п.п. по отношению к значению 2022 года и сохранилось на том же уровне в 2024 году и 1 кв. 2025 года.

Низкие значения показателя COR ДОМ.РФ за анализируемый период демонстрируют эффективность системы риск-менеджмента и успешную работу ДОМ.РФ над поддержанием высокого качества активов благодаря консервативному риск-профилю, использованию передовых инструментов анализа потенциальных проектов и заемщиков, а также накопленной экспертизе в отрасли.

Обязательства, генерирующие процентный расход

База фондирования Группы преимущественно состоит из средств клиентов (51% в структуре обязательств, приносящих процентный расход, на конец 1 кв. 2025 г.) и облигаций выпущенных (40%).

В 2023 году обязательства Группы, генерирующие процентный расход, увеличились на 43% до 3 709 763 млн руб. в основном за счет роста средств клиентов на 59% до 1 765 500 млн руб. и облигаций выпущенных на 38% до 1 672 647 млн руб.

База фондирования Группы в 2024 году продолжила рост, и её размер на конец года составил 5 120 026 млн руб., увеличившись на 38% по сравнению с концом 2023 года. Средства клиентов за этот период выросли на 40% в том числе за счет увеличения портфеля счетов эскроу в связи с наращиванием объемов проектного финансирования, а также средств физических лиц на фоне успешно проведенных рекламных кампаний и оперативного реагирования на изменение конъюнктуры рынка. Более того, в 2024 году ДОМ.РФ нарастил портфель ИЦБ ДОМ.РФ (8 выпусков номиналом 540 млрд руб.), а также разместил 4 выпуска объемом 40 млрд руб. в рамках Механизма инфраструктурных облигаций, что, среди прочего, способствовало росту объема облигаций выпущенных на 22%. Средства финансовых учреждений в 2024 году выросли на 154% или 342 018 млн руб. в связи с увеличением объемов сделок прямого «репо», срочных кредитов и депозитов регулятора, а также размещения прочих средств финансовых учреждений.

Обязательства, генерирующие процентный расход, на конец 1 кв. 2025 г. составили 5 027 658 млн руб. (минус 2% по сравнению с уровнем конца 2024 года). Средства клиентов за указанный период выросли на 3% по сравнению с концом декабря 2024 года в основном за счет увеличения портфелей срочных депозитов физических лиц и эскроу счетов. Объем облигаций выпущенных снизился на 1% за 1 кв. 2025 г. – динамика была обусловлена погашением биржевых корпоративных облигаций в объеме 5 млрд руб., а также плановой амортизацией облигаций с ипотечным покрытием, которая превысила объем новых выпусков. Средства финансовых учреждений снизились на 27% к уровню конца 2024 года за счет погашения сделок прямого «репо» и срочных депозитов банков.

Процентные расходы

Процентные расходы за 2023 год выросли на 72% по сравнению с уровнем 2022 года и составили 197 653 млн руб., а в 2024 году – увеличились на 148% и достигли 490 017 млн руб. Процентные расходы за 1 кв. 2025 г. составили 173 586 млн руб. – рост на 95% по сравнению с 1 кв. 2024 г. В анализируемом периоде Группа активно наращивала базу фондирования вслед за масштабированием бизнеса, что в совокупности с увеличением стоимости фондирования на фоне жесткой денежно-кредитной политики Банка России транслировалось в увеличение процентных расходов.

Стоимость фондирования (COF)

Динамика стоимости фондирования (COF) Группы в целом определяется динамикой ключевой ставки, от которой зависит стоимость привлечения средств по основным пассивным продуктам ДОМ.РФ. Так, в связи с ростом стоимости пассивных продуктов Группы, в 2023 году COF ДОМ.РФ составил 6,3%, увеличившись на 0,9 п.п. по сравнению с 5,4% в 2022 году, в 2024 году показатель продолжил расти и достиг 11,1% (рост на 4,8 п.п. в сравнении со значением за 2023 года), а в 1 кв. 2025 г. вырос на 2 п.п. в сравнении со значением за 2024 год и составил 13,1%. Несмотря на рост стоимости фондирования за анализируемый период, Группе удалось не только поддерживать стабильный уровень чистой процентной маржи, но и увеличить его за счет соразмерного увеличения стоимости привлечения заемных средств.

Вознаграждение за выполнение функций агента РФ

ДОМ.РФ является агентом РФ в части вовлечения и реализации федеральных земель и расположенных на них объектов недвижимости, способствуя расширению банка доступных для строительства земель и росту их градостроительного потенциала. Данная деятельность позволяет ДОМ.РФ не только стабильно зарабатывать агентское вознаграждение, но и отслеживать девелоперские и инфраструктурные проекты с наибольшим потенциалом для дальнейшего участия и кросс-продаж продуктов Группы.

В 2023 году вознаграждение за выполнение функций агента РФ выросло на 12% и достигло 10 983 млн руб. – за этот период Правительственной комиссией были приняты решения по вовлечению в оборот 321 земельного участка, расположенных в 50 субъектах Российской Федерации, общей площадью 626 га.

В 2024 году восходящая динамика сохранилась – вознаграждение за выполнение функций агента РФ увеличилось на 6% до 11 622 млн руб. По предложениям ДОМ.РФ в 2024 году Правительственная комиссия приняла решения по вовлечению в оборот 637 земельных участков общей площадью 3 712 га, расположенных в 63 субъектах Российской Федерации.

В 1 кв. 2025 г. вознаграждение за выполнение функций агента РФ составило 2 280 млн руб., что на 44% ниже по сравнению с показателем за 1 кв. 2024 г. (4 044 млн руб.). При этом, данный показатель может быть подвержен волатильности в краткосрочные отчетные периоды в связи с высокой длительностью проектов по вовлечению земельных участков в оборот. Соответственно, снижение показателя в 1 кв. 2025 г. вызвано эффектом высокой базы в 1 кв. 2024 г.

Операционные доходы

Операционные доходы за рассматриваемый период (2022–2024 гг. и 1 кв. 2025 г.) в целом отражают динамику роста процентных и комиссионных доходов Группы благодаря масштабированию существующих бизнес-направлений ДОМ.РФ, усилению синергии между ними, а также активному развитию и монетизации новых продуктов.

Операционные доходы за 2023 год увеличились на 25 068 млн руб. или 39% по сравнению со значением 2022 года и составили 88 811 млн руб. Изменение показателя, помимо роста чистых процентных доходов после создания резерва под кредитные убытки, связано с пересмотром условий кредитных договоров с плавающей ставкой. Общий эффект от пересмотра условий таких договоров составил 14 902 млн руб., что отразилось в увеличении доходов за вычетом расходов от первоначального признания и досрочного погашения финансовых инструментов, оказав соответствующее влияние на операционный доход.

В 2024 году операционные доходы увеличились на 29 298 млн рублей или 33% по сравнению со значением 2023 года до 118 109 млн руб. Изменение показателя связано с совокупностью факторов, в первую очередь с ростом чистого процентного дохода на 55%.

Операционные доходы за 1 кв. 2025 г. составили 32 873 млн руб. (плюс 14% к 1 кв. 2024 г.). Изменение показателя преимущественно связано с ростом чистого процентного дохода, который увеличился на 16% по сравнению с 1 кв. 2024 г. за счет роста портфеля активов.

Коэффициент отношения операционных затрат к операционным доходам (CIR)

В анализируемом периоде Группа успешно улучшала уровень операционной эффективности, что транслировалось в снижение коэффициента отношения операционных затрат к операционным доходам (CIR).

Так, по итогам 2023 года значение показателя составило 32,0%, уменьшившись на 0,9 п.п. по сравнению со значением 2022 года, а по итогам 2024 года значение CIR снизилось на 5,6 п.п. по сравнению с уровнем 2023 года и составило 26,4%. Динамика преимущественно объясняется опережающим ростом операционных доходов (СГТР '22-24–36%) над административно-хозяйственными расходами (СГТР '22-24–24%) на фоне эффективного контроля над затратами.

За 1 кв. 2025 г. значение коэффициента отношения операционных расходов к операционным доходам составило 29,3%, что на 2,2 п.п. выше по сравнению с уровнем 1 кв. 2024 г. на фоне роста административно-хозяйственных затрат.

Чистая прибыль (убыток) за период

Среднегодовой темп роста чистой прибыли ДОМ.РФ за 2022–2024 гг. составил 47% – Группа эффективно масштабирует бизнес при сохранении высокой операционной эффективности, в том числе благодаря гибкой бизнес-модели с фокусом на прибыльные направления и инициативам в области цифровизации бизнес-процессов.

Чистая прибыль по итогам 2023 г. составила 47 219 млн руб., что на 16 985 млн руб. или 56% выше по отношению к 2022 году. Рост показателя в 2023 году связан в первую очередь с увеличением операционных доходов, динамика которых описана выше.

По итогам 2024 года чистая прибыль продолжила рост и составила 65 750 млн руб., увеличившись на 18 531 млн руб. или 39% по сравнению с уровнем 2023 года. Ключевые факторы, повлиявшие на динамику – рост чистых процентных доходов на фоне расширения портфеля активов, приносящих процентный доход, в совокупности с увеличением чистой процентной маржи, а также прочих операционных доходов при сохранении высокого уровня эффективности контроля над затратами, что транслировалось в снижение уровня коэффициента CIR.

Чистая прибыль по итогам 1 кв. 2025 г. составила 15 628 млн руб. Значение показателя снизилось на 6% по отношению к значению соответствующего периода прошлого года. Динамика показателя связана, в первую очередь, со значительным ростом налога на прибыль в связи с общим повышением налоговой ставки.

Собственный капитал

Собственный капитал ДОМ.РФ на конец 2023 года составил 328 024 млн руб., увеличившись на 51% по сравнению с уровнем конца 2022 года. На изменение величины показателя за 2023 год в основном повлияло получение чистой прибыли в размере 47 219 млн руб., выплата дивидендов в размере 15 059 млн руб., а также увеличение в 2023 году уставного капитала на 86 999 999 800 руб. путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций для развития направления арендного жилья на Дальнем Востоке).

В 2024 году собственный капитал Группы вырос на 16% до 379 836 млн руб. преимущественно за счет получения чистой прибыли в размере 65 750 млн руб. и выплаты дивидендов в размере 15 000 млн руб.

В 1 кв. 2025 г. рост собственного капитала продолжился – показатель увеличился на 3% по сравнению с концом 2024 года и составил 392 952 млн руб. Среди ключевых драйверов роста – получение чистой прибыли в размере 15 628 млн руб.

Рентабельность капитала (ROE)

Активный рост бизнеса в профильных сегментах деятельности при поддержании высокого уровня операционной эффективности положительно отражаются на финансовом результате Группы и, в частности, на показателях рентабельности.

Так, рентабельность капитала (ROE) достигла уровня 17,3% по итогам 2023 г., увеличившись на 1,2 п.п. по отношению к аналогичному значению 2022 г., а по итогам 2024 г. рентабельность капитала составила 18,6% (плюс 1,3 п.п. к уровню 2023 г.). По итогам 1 кв. 2025 г. ROE ДОМ.РФ за последние 12 месяцев составил 17,5%, снизившись на 1,1 п.п. по сравнению с уровнем 2024 г. на фоне незначительного сокращения чистой прибыли за данный период в годовом выражении.

Рентабельность активов (ROA)

В анализируемом периоде Группа сохраняла устойчивый уровень рентабельности активов, несмотря на кратное масштабирование бизнеса.

Рентабельность активов (ROA) ДОМ.РФ в 2023 году составила 1,4%, увеличившись на 0,1 п.п. по отношению к значению соответствующего периода 2022 г., и сохранилась на том же уровне в 2024 году. В 1 кв. 2025 г. показатель ROA Группы составил 1,3%, что на 0,1 п.п. ниже в сравнении с уровнем 2024 года в связи с несущественным сокращением чистой прибыли.

Норматив достаточности собственных средств (капитала) (норматив Н1)

Единый институт развития в жилищной сфере обязан соблюдать нормативы финансовой устойчивости во исполнение статьи 5.1 Закона № 225-ФЗ в соответствии с методиками, установленными Постановлением № 1680.

ДОМ.РФ фокусируется на поддержании стабильно высоких уровней достаточности капитала при увеличении масштабов бизнеса. Так, норматив достаточности собственных средств (капитала) достиг уровня 16,1% за 2023 год, увеличившись на 0,4 п.п. по отношению к значению соответствующего периода 2022 года, в том числе в связи с увеличением уставного капитала на 86 999 999 800 рублей путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций и ростом основного бизнеса Группы.

На конец 2024 года норматив Н1 Группы достиг уровня 13,3%, снизившись на 2,8 п.п. по отношению к значению 2023 года в связи с опережающим ростом совокупных риск-взвешенных активов по сравнению с ростом капитала. Основной драйвер роста совокупных риск-взвешенных активов – увеличение объема активов по профильным сегментам: корпоративный бизнес (в основном, проектное финансирование), секьюритизация и арендное жилье.

Норматив достаточности собственных средств ДОМ.РФ на конец 1 кв. 2025 г. достиг уровня 13,8%, что на 0,5 п.п. выше соответствующего показателя по состоянию на конец 2024 года. Это было вызвано опережающим ростом капитала над риск-взвешенными активами.

Таким образом, уровни достаточности капитала Группа за все анализируемые периоды значительно превышали минимально допустимый регуляторный уровень 11,5%, что дополнительно подтверждает устойчивость бизнес-модели ДОМ.РФ на фоне макроэкономической нестабильности.

Доля неработающих кредитов в кредитном портфеле

Значение доли неработающих кредитов (просроченных на срок более 90 дней) в кредитном портфеле достигло значения 0,8% по состоянию на конец 2023 года, а на конец 2024 года – 0,6%, снизившись по сравнению с уровнем прошлого года на 0,2 п.п. на фоне эффективной работы по анализу кредитного качества заемщиков. Значение показателя за 1 кв. 2025 г. составило 0,7%, увеличившись на 0,1 п.п. по сравнению с уровнем 2024 года на фоне незначительно роста просроченных кредитов.

В целом, динамика доли неработающих активов в кредитном портфеле за анализируемый период преимущественно обусловлена ростом кредитного портфеля (в первую очередь, портфеля проектного финансирования жилищного строительства и ипотечного жилищного кредитования физических лиц), списанием активов в случаях, когда у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения их стоимости, а также своевременным проведением сделок по уступке прав требования по просроченной задолженности заемщиков.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей:

Рост показателей в сфере строительства жилья, проектного финансирования, ипотечной секьюритизации, институциональной аренды, а также сохранение высокой активности на рынке ипотечного кредитования позволили Группе Эмитента добиться положительных результатов по различным направлениям деятельности.

В 2022–2024 гг. и в 1 кв. 2025 г. на изменение приведенных в Проспекте финансовых показателей Группы оказали влияние следующие события и факторы:

Макроэкономическая конъюнктура

В рассматриваемый период направленность денежно-кредитной политики существенно варьировалась в зависимости от изменения баланса инфляционных рисков. После введения недружественными государствами, международными объединениями в отношении Российской Федерации беспрецедентных мер ограничительного характера в конце февраля 2022 года в целях нивелирования рисков для финансовой стабильности Банк России экстренно повысил ключевую ставку с 9,5 до 20%, которая затем была постепенно снижена до 7,5% по мере замедления инфляции и стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынке. В целях ограничения рисков для ценовой стабильности в 2023 году Банк России 5 раз повысил ключевую ставку в общей сложности на 8,5 п.п. (с 7,5 до 16%).

В 2024 году инфляция ускорилась на фоне высокого внутреннего спроса – с 7,4% до 9,5% на конец года. В результате Банк России с июля перешел к ужесточению денежно-кредитной политики. За год ключевая ставка выросла с 16 до 21% – максимум за десятилетие таргетирования инфляции. На этом фоне наблюдался рост ставок долгового рынка: так, доходность 5-летних ОФЗ с начала 2024 года выросла на 4,7 п.п. до 16,5% на 30.12.2024.

В 1 кв. 2025 г. инфляционное давление снизилось, но оставалось повышенным: по оценке Банка России, текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем за 1 кв. 2025 г. составил 8,3% в пересчете на год после 12,9% в 4 кв. 2024 г. Годовая инфляция по итогам марта 2025 года достигла 10,3%, оставаясь выше целевого уровня Банка России (4%). В этих условиях регулятор сохранил ключевую ставку в 1 кв. 2025 г. на уровне 21%. При этом доходность 5-летних ОФЗ немного снизилась (до 15,7% на 31 марта 2025 года, минус 0,8 п.п. с 30 декабря 2024 года) с учетом ожиданий участников рынка по снижению ключевой ставки.

Рынок жилья и ипотеки

Изменения ключевой ставки Банка России и, как следствие, общего уровня процентных ставок в экономике, сопровождались колебаниями ставок рыночной ипотеки. В 2022 году средневзвешенная ставка по выданным ипотечным кредитам на вторичном рынке (преимущественно рыночные кредиты) выросла до 9,6% (+1,3 п.п. к 2021 году) из-за ужесточения денежно-кредитной политики и возросших рисков банков. В 2023 году рост средневзвешенной ставки на готовое жилье был умеренным (+0,5 п.п. до 10,1%), в дальнейшем ставка увеличилась до 11,5% в 2024 году и 11,6% за 3 мес. 2025 г. Тем не менее, ставки фактической выдачи оставались существенно ниже рыночных ставок предложения (около 28% в январе – марте 2025 года), что обусловлено в том числе распространением ипотеки с государственной поддержкой по договору купли-продажи (готовое жилье) от застройщика и других программ от застройщиков.

Стабилизирующее влияние на ипотечный рынок оказывала реализация ипотечных программ с государственной поддержкой, которые оперативно донастраивались в зависимости от изменения макроэкономической ситуации. Так, в мае 2022 года была введена программа «ИТ-ипотеки», ориентированная на востребованных ИТ-специалистов. С января 2023 года «Семейная ипотека» была расширена на семьи с 2 несовершеннолетними детьми, кроме того, в начале года был смягчен ряд условий по «ИТ-ипотеке». Вместе с тем, 1 июля 2024 года завершилось действие «Льготной ипотеки». «Семейная ипотека» и «ИТ-ипотека» продлены до 2030 года, однако их условия стали более адресными. «Дальневосточная ипотека» в 2023-2024 гг. была расширена на Арктическую зону, а также смягчен ряд требований к заемщикам по программе.

Благодаря реализованным мерам поддержки рынок ипотечного кредитования рос высокими темпами: ипотечный портфель на балансах банков с начала 2022 года вырос на 67% до 20,1 трлн руб. на 01.04.2025. Доля проблемных кредитов в ипотечном портфеле за этот период оставалась низкой (в пределах 0,7%). Вместе с тем рост ипотечного кредитования в 2022–2023 гг. сопровождался ухудшением стандартов выдач: росла доля кредитов, выданных заемщикам с низким первоначальным взносом и/или высокой долговой нагрузкой.

Для ограничения рисков заемщиков и банков Банк России последовательно ужесточал регулирование в сфере ипотечного кредитования, в частности, в 2023-2024 гг. повышались макропруденциальные надбавки по ипотеке с низким ПВ и/или высокой долговой нагрузкой заемщиков (в т.ч. макронадбавки стали распространяться на ипотеку с государственной поддержкой с ПВ менее 20% с 01.06.2023 и с ПВ менее 30% с 01.01.2024), а также повышались резервы по программам «льготной ипотеки от застройщика» по околонулевым ставкам. Кроме того, в 2023–2024 гг. произошли изменения ряда условий льготных программ, направленные в том числе на снижение рисков заемщиков и кредиторов и повышение адресности (увеличение минимального первоначального взноса, снижение маржи банков и др.). С 2025 года в арсенале Банка России появились новые инструменты: с 1 января заработал Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков (направлен на борьбу с рискованными схемами ипотеки), а с 1 апреля у регулятора появилась возможность устанавливать МПЛ по ипотеке (прямые количественные ограничения на выдачу кредитов).

Значимой тенденцией для рынка жилья в рассматриваемый период стало изменение баланса спроса и предложения. В 2022 году жилье продавалось быстрее, чем строилось, что привело к усилению рисков дефицита предложения (соотношение распроданности и стройготовности превышало 100% при нормальном уровне 70%) и ускоренному росту цен на новостройки (плюс 21% в 2022 году, по данным Росстата). В 2023 году рынок приблизился к равновесному состоянию (соотношение распроданности и стройготовности опустилось до 80%), что привело к резкому замедлению роста цен на первичном рынке (плюс 9,7% в 2023 году, по данным Росстата). В 1 пол. 2024 г. спрос на новостройки активизировался в преддверии ожидаемого завершения «Льготной ипотеки». В результате соотношение распроданности и стройготовности портфеля строящегося жилья выросло до 88% на 30.06.2024. В этих условиях застройщики продолжили повышать цены на строящееся жилье. По данным индекса цен ДОМ.РФ, за 1 пол. 2024 г. новостройки в России подорожали на 5,5%, что выше уровня инфляции (3,9%). После завершения «Льготной ипотеки» и охлаждения спроса соотношение распроданности и стройготовности снизилось до 77% на конец 2024 года и до 74% на 01.04.2025. За три месяца 2025 года цены на новостройки выросли на 2,4%, что немного ниже уровня инфляции (2,7%).

Рынок секьюритизации

В 2022–1 кв. 2025 гг. продолжил активно развиваться рынок секьюритизации. Сегмент облигаций с ипотечным покрытием и поручительством ДОМ.РФ (ИЦБ ДОМ.РФ) сформировался как большой полноценный класс высоконадежных активов с широкой базой инвесторов, развитой торговой и биржевой инфраструктурой, уникальным регуляторным режимом. Несмотря на высокие процентные ставки, секьюритизация на платформе ДОМ.РФ оставалась востребованной банками в качестве инструмента повышения ликвидности ипотечных активов и диверсификации кредитного риска. Общий объем эмиссии ИЦБ ДОМ.РФ с начала 2016 года по 1 кв. 2025 г. достиг 2,9 трлн руб. Росту привлекательности ИЦБ ДОМ.РФ способствует системное улучшение и расширение условий по привлечению короткой ликвидности для инвесторов и банков-оригинаторов через механизм РЕПО с ИЦБ ДОМ.РФ на всех площадках.

Рынок аренды жилья

Ситуация на рынке аренды в рассматриваемом периоде активно менялась исходя из динамики макроэкономических факторов. В 2022 году на рынке аренды наблюдалось две «волны» резкого роста количества объявлений (в марте – мае и октябре – ноябре), преимущественно на рынках Москвы и Санкт-Петербурга, вызванных внешними событиями. За год предложение по аренде жилья в России выросло на 57% до 96,5 тыс. В результате опережающего роста предложения над спросом аренда квартиры подешевела на 13-19% в столичных городах, в остальных городах средняя стоимость аренды выросла на 14%.

В 2023 году предложение аренды жилья в России значительно сократилось: число активных объявлений было в 1,5–2 раза ниже уровня трех предыдущих лет. С учетом роста спроса на съемное жилье средняя стоимость аренды подорожала на 40% в Москве и на 18–24% в других городах. Доходность аренды вернулась к значениям 2021 года (5–7%, без учета долгосрочного прироста стоимости недвижимости).

В 2024 году предложение аренды жилья резко выросло (до 81,6 тыс. активных объявлений на 01.01.2025, плюс 86% год к году) после продолжительной стабилизации на низком уровне. Собственники активнее стали выставлять квартиры в аренду, а не ждать их продажи, ориентируясь на запретительные рыночные ставки по ипотеке (29% на конец 2024 года) и высокую стоимость аренды. Стоимость аренды жилья в России достигла исторического максимума к 3 кв. 2024 г., после чего снизилась на фоне роста предложения.

В 1 кв. 2025 г. предложение аренды жилья в России продолжило расти (плюс 23% с начала года). Рост предложения отмечался почти во всех городах по размеру, в том числе за счет выхода на рынок квартир, купленных в инвестиционных целях (при текущем состоянии рынка владельцы выбирают сдавать их в аренду, а не продавать). При этом аренда жилья продолжила дешеветь: средняя цена сдаваемой квартиры в Москве опустилась до 91 тыс. руб. за месяц (минус 10% к уровню 4 кв. 2024 г.), в Санкт-Петербурге – до 48 тыс. руб. (минус 7%), а в нестоличных городах – до 36 тыс. руб. (минус 3%). Снижение стоимости аренды и рост предложения жилья способствовали постепенному оживлению спроса.

2.3. Сведения об основных поставщиках эмитента

Сведения об основных поставщиках эмитента, объем и (или) доля поставок которых на дату окончания соответствующего отчетного периода в объеме поставок сырья и товаров (работ, услуг) имеет существенное значение, а также об иных поставщиках, поставки которых, по мнению эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных поставщиках группы эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые поставщики), с отдельным указанием объема и (или) доли поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых поставщиков:

ДОМ.РФ является организацией, осуществляющей деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере, предоставляющей финансовые услуги клиентам и осуществляющей операции на финансовых рынках.

Поставки сырья и товаров (работ, услуг) поставщиками в пользу Группы в основном направлены на поддержание операционно-хозяйственной деятельности и не являются существенными для консолидированной финансовой отчетности Группы. В связи с чем, следуя принципу рациональности, изложенному в Положении о раскрытии информации, информация об основных поставщиках в отношении консолидированной финансовой отчетности не раскрывается.

Доля внешнегрупповых поставщиков в консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 100% за 2022, 2023, 2024 годы и 3 месяца 2025 года, так как внутригрупповые операции элиминируются в соответствии с МСФО.

Доля внутригрупповых поставщиков в консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023,

31.12.2024 и на 31.03.2025, так как обороты с компаниями Группы исключаются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

Объем поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на внешнегрупповых поставщиков (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2022: 11 965 млн руб.

31.12.2023: 12 383 млн руб.

31.12.2024: 19 169 млн руб.

31.03.2025: 3 753 млн руб.

Уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика, определенный Эмитентом, составляет 10% от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг), осуществленных внешнегрупповыми поставщиками на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Поставщики сырья и товаров (работ, услуг) свыше порога существенности за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года отсутствуют.

Сведения об иных поставщиках, имеющих для эмитента существенное значение

Иные поставщики за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года, поставки которых, по мнению Эмитента, имеют для Эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

2.4. Сведения об основных дебиторах эмитента

Сведения об основных дебиторах эмитента, доля задолженности которых в объеме дебиторской задолженности на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет для эмитента существенное значение, а также об иных дебиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств.

В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных дебиторах эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее - внешнегрупповые дебиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых дебиторов:

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности Группы.

В состав дебиторской задолженности для целей данного пункта включены строки «Средства в финансовых учреждениях», «Инвестиционные ценные бумаги», «Кредиты, предоставленные клиентам» и финансовые активы по строкам «Прочие активы» Консолидированных отчетов о финансовом положении Группы по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 и на 31.03.2025.

Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов, в консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 100% по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 и на 31.03.2025.

Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в Группу согласно консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 и на 31.03.2025, так как внутригрупповые задолженности элиминируются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

До исключения внутригрупповых операций для целей составления консолидированной финансовой отчетности структура дебиторской задолженности следующая:

Объем и доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в Группу Эмитента (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2022: 21,6% (614 211 млн руб.);

31.12.2023: 19,0% (773 006 млн руб.);

31.12.2024: 15,6% (853 006 млн руб.);

31.03.2025: 15,1% (821 019 млн руб.).

Объем и доля дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2022: 78,4% (2 233 896 млн руб.);

31.12.2023: 81,0% (3 301 336 млн руб.);

31.12.2024: 84,4% (4 611 485 млн руб.);

31.03.2025: 84,9% (4 607 935 млн руб.).

Уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора, определенный Эмитентом, составляет 10% от общей суммы дебиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых дебиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Дебиторы свыше порога существенности за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года отсутствуют.

Сведения об иных дебиторах, имеющих для эмитента существенное значение

Иные дебиторы за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года, имеющие для Эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

2.5. Сведения об обязательствах эмитента

2.5.1. Сведения об основных кредиторах эмитента

Сведения об основных кредиторах эмитента, доля задолженности которым в объеме кредиторской задолженности эмитента (включая торговую кредиторскую задолженность, прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы (краткосрочные, долгосрочные) на дату окончания соответствующего отчетного периода имеет существенное значение, а также об иных кредиторах, которые, по мнению эмитента, имеют для эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств. В случае если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность, сведения приводятся об основных кредиторах эмитента, являющихся лицами, не входящими в группу эмитента (далее – внешнегрупповые кредиторы), с отдельным указанием объема и (или) доли кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента, а также на внешнегрупповых кредиторов:

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности Группы.

В состав кредиторской задолженности для целей данного пункта включены строки «Средства финансовых учреждений», «Средства клиентов», «Облигации выпущенные», «Прочие заемные средства» и «Прочие обязательства» Консолидированных отчетов о финансовом положении Группы по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 и на 31.03.2025.

Доля внешнегрупповых кредиторов в консолидированной отчетности Группы составляет 100% по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 и на 31.03.2025, так как внутригрупповые операции элиминируются в соответствии с МСФО.

Объем и (или) доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в Группу согласно консолидированной финансовой отчетности Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, составляет 0% по состоянию на 31.12.2022, 31.12.2023 и 31.12.2024 и на 31.03.2025, так как внутригрупповые задолженности элиминируются для целей консолидации в соответствии с МСФО.

До исключения внутригрупповых операций для целей составления консолидированной финансовой отчетности структура кредиторской задолженности следующая:

Объем и доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в Группу эмитента (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2022: 15,1 % (465 816 млн руб.);

31.12.2023: 10,6 % (443 129 млн руб.);

31.12.2024: 7,8 % (439 069 млн руб.);

31.03.2025: 7,8% (428 821 млн руб.).

Объем и доля кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов (на дату окончания соответствующего отчетного периода):

31.12.2022: 84,9 % (2 621 848 млн руб.);

31.12.2023: 89,4 % (3 743 011 млн руб.);

31.12.2024: 92,2 % (5 156 363 млн руб.);

31.03.2025: 92,2 % (5 067 570 млн руб.).

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора, определенный Эмитентом, составляет 10% от суммы кредиторской задолженности, приходящейся на внешнегрупповых кредиторов на дату окончания соответствующего отчетного периода.

Кредиторы свыше порога существенности за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года отсутствуют.

Сведения об иных кредиторах, имеющих для эмитента существенное значение

Иные кредиторы за 2022–2024 годы и за 3 месяца 2025 года, имеющие для Эмитента существенное значение в силу иных причин, факторов или обстоятельств, отсутствуют.

2.5.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

Сведения о размере обеспечения (в том числе в форме залога, поручительства, независимой гарантии), предоставленного лицами, входящими в группу эмитента, иным лицам, входящим в группу эмитента, и лицам, не входящим в нее:

п/п	Наименование показателя	Значение показателя, млн руб.			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2025
1	Общий размер обеспечений, предоставленного лицами, входящими в Группу Эмитента, иным лицам, входящим в Группу Эмитента , в том числе:	2 265 354	3 228 450	3 805 615	3 743 904
1.1	в форме залога	3 337	1 664	4 453	5 085
1.2	в форме поручительства	2 259 855	3 222 793	3 792 223	3 730 145
1.3	в форме независимой гарантии	2 162	3 993	8 938	8 674
2	Общий размер обеспечений, предоставленного лицами, входящими в Группу Эмитента, лицам, не входящим в нее , в том числе:	73 195	115 015	239 858	195 989
2.1	в форме залога	16 357	16 159	16 790	19 215
2.2	в форме поручительства	0	0	0	0
2.3	в форме независимой гарантии	56 838	98 856	223 068	176 774

Уровень существенности размера предоставленного обеспечения, определенный Эмитентом, составляет 10% от размера обеспечения, предоставленного организациями, входящими в Группу Эмитента, лицам, не входящим в Группу Эмитента.

По каждой сделке по предоставлению обеспечения, имеющей для группы эмитента существенное значение, указываются:

2022	
1.	
Размер предоставленного обеспечения, млн руб.	8 116
Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии)	Должник (залогодатель) – Эмитент, Кредитор (залогодержатель) – Контрагент 1 ¹⁷
Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант	Не применимо
Вид обеспеченного обязательства	Заем
Содержание обеспеченного обязательства	Предоставление Контрагентом 1 займа ДОМ.РФ под залог ценных бумаг, закладных (прав требований по кредитным договорам)
Размер обеспеченного обязательства, млн руб.	6 800
Срок исполнения обеспеченного обязательства	31.12.2031
Способ обеспечения	Залог (договор о залоге ценных бумаг, договор о залоге закладных (прав требований по кредитным договорам))
Размер обеспечения и условия его предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог	Размер обеспечения: 8 116 млн руб. Условия предоставления: Предмет залога: ценные бумаги, закладные (права требования по кредитным договорам) Стоимость предмета залога: 7 321 млн руб.
Срок, на который обеспечение предоставлено	31.12.2031
2.	
Размер предоставленного обеспечения, млн руб.	8 241
Для обеспечивающих обязательств, не являющихся независимыми гарантиями, - их стороны: должник, кредитор, выгодоприобретатель (при наличии)	Должник (залогодатель) – Эмитент, Кредитор (залогодержатель) – Контрагент 1
Для независимых гарантий - принципал, бенефициар, гарант	Не применимо
Вид обеспеченного обязательства	Заем
Содержание обеспеченного обязательства	Предоставление Контрагентом 1 займа ДОМ.РФ под залог ценных бумаг, закладных (прав требований по кредитным договорам)

¹⁷ Информация не раскрывается в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 04.07.2023 № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг» (далее – «Постановление № 1102») и постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2023 № 1587 «Об особенностях раскрытия инсайдерской информации, подлежащей раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Постановление № 1587»).

Размер обеспеченного обязательства, млн руб.	7 100
Срок исполнения обеспеченного обязательства	24.09.2025
Способ обеспечения	Залог (договор о залоге ценных бумаг, договор о залоге закладных (прав требований по кредитным договорам))
Размер обеспечения и условия его предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог	Размер обеспечения: 8 241 млн руб. Условия предоставления: Предмет залога: ценные бумаги, закладные (права требования по кредитным договорам) Стоимость предмета залога: 7 556 млн руб.
Срок, на который обеспечение предоставлено	24.09.2025

Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:

Данная информация указывается в отношении всех вышеперечисленных сделок.

К основным факторам, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, относятся рыночные и нерыночные факторы.

Под рыночными факторами понимаются объективные условия, складывающиеся на финансовом рынке, в строительном секторе и в секторе потребления: ликвидность банковского сектора, уровень и динамика доходов населения, цены на жилье и их динамика.

К нерыночным факторам относятся фискальная и монетарная политики государства, направленные на регулирование финансового рынка, банковского сектора, а также рынка ипотеки и жилищного строительства.

Вероятность возникновения таких факторов Эмитент оценивает, как низкую.

Сделки по предоставлению обеспечения, имеющие для Группы Эмитента существенное значение, за 2023 год – 1 квартал 2025 года отсутствуют.

2.5.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Прочие обязательства, которые, по мнению Эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение Группы Эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, за 2022–2024 годы и 3 месяца 2025 года отсутствуют.

2.6. Сведения об истории создания и развития эмитента, а также о его положении в отрасли

Краткое описание истории создания и развития группы эмитента:

В соответствии с Уставом Эмитент является коммерческой организацией, осуществляющей деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере.

Общество создано в 1997 году в соответствии с Постановлением № 1010.

Эмитент является материнской компанией хозяйственных обществ Группы.

Новейшая история ДОМ.РФ демонстрирует успешную трансформацию бизнеса и создание стоимости в интересах своих акционеров. Постепенное создание нормативно-правовой базы в области ипотечного кредитования (Закон № 102-ФЗ), секьюритизации (Закон № 152-ФЗ) и финансирования жилищного строительства (Закон № 214-ФЗ), а также развитие бизнеса ДОМ.РФ и

накопление отраслевой экспертизы способствовали занятию Группой уникального положения в отрасли.

Закон № 225-ФЗ, принятый в 2015 году, ознаменовал масштабное расширение целей, задач и функций Эмитента, которые в дальнейшем легли в основу бизнес-модели ДОМ.РФ и стали неоспоримыми конкурентными преимуществами Группы.

Содействие выполнению государственных задач развития в области строительства инфраструктуры и жилищного строительства, выстраивание соответствующих функций и направлений являлось основной задачей Эмитента в период после расширения его полномочий.

Смена фирменного наименования АИЖК на ДОМ.РФ в 2018 году¹⁸ и включение в периметр группы банковского бизнеса сопровождалось формированием новой команды менеджмента, а также полномасштабной трансформацией подхода к развитию, решению бизнес-задач, критериев подбора персонала и преобразованием многих других направлений, направленных на повышение эффективности работы Эмитента. Наравне с решением государственных задач руководство Группы стало активно развивать коммерческие направления, фокусируясь на прибыльности при сохранении уникального фундамента конкурентных преимуществ.

В результате преобразования Группы большое внимание стало уделяться развитию бизнес-линий, информационной базе на основе «больших данных», развитию взаимодействия с государственными, региональными органами, корпоративными и частными клиентами и другими участниками рынка. Компания масштабировала ключевые направления бизнеса – проектное финансирование, секьюритизацию и ипотеку, достигнув ведущих позиций в данных направлениях.

При этом Группа продолжала углублять и совершенствовать экспертизу, а также принимать непосредственное участие в развитии жилищной сферы. Так, ДОМ.РФ играл ключевую роль в реформе строительного сектора и переходе стройки на проектное финансирование (Закон № 214-ФЗ) в 2019 году, а в 2021 году Группа запустила механизм внебюджетного финансирования проектов по развитию инфраструктуры посредством выпуска облигаций, тем самым расширяя свои возможности на всю цепочку добавочной стоимости в жилищной сфере.

ДОМ.РФ, создав прочную основу деятельности Группы, состоящую из ключевых направлений банковского и небанковского бизнеса, начал развивать и иные продукты, комплементарные основным, такие как розничный бизнес, обслуживание корпоративных клиентов и МСБ, корпоративно-инвестиционные направления деятельности, рынки капитала.

Случаи реорганизации эмитента и подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение:

Реорганизация Эмитента не осуществлялась.

Случаи реорганизации подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение:

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

В случае если в течение трех последних завершенных отчетных лет и в течение последнего завершеного отчетного периода происходили изменения основного вида хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также изменения в составе подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, указываются сведения о характере и причинах таких изменений:

Сведения о подконтрольных Эмитенту организациях, имеющих для него существенное значение, приведены в п. 5.1 Прспекта.

В течение 2022–2024 годов и в течение 3 месяцев 2025 года в составе подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, не происходили изменения.

¹⁸ Полное фирменное наименование Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» изменено на Акционерное общество «ДОМ.РФ» (дата изменения – 14.03.2018, основание изменения – решение единственного акционера от 02.03.2018 № 97-р).

Изменений основного вида хозяйственной деятельности Эмитента, а также подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, в соответствующий период не происходило.

Общая характеристика отрасли, в которой группа эмитента осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность, сведения о темпах и основных тенденциях ее развития за три последних завершенных отчетных года, а также за последний завершенный отчетный период и об основных факторах, оказывающих влияние на ее состояние:

Группа Эмитента осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность в следующих отраслях (на следующих рынках):

- рынок жилищного строительства;
- рынок арендного жилья;
- рынок инфраструктурного строительства;
- российский банковский сектор;
- рынок проектного финансирования;
- рынок ипотечного кредитования;
- рынок секьюритизации ипотеки.

Общая характеристика отрасли, сведения о темпах и основных тенденциях ее развития за 2022–2024 годы и 3 месяца 2025 года:

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Историческая справка и характеристика рынка жилой недвижимости

По данным Росстата, объем ввода жилья в России вырос с 30–40 млн кв. м. в год в начале 2000-х до 108 млн кв. м. за 2024 год. За период 2000–2024 гг. суммарный объем ввода жилья составил 1,7 млрд кв. м., что транслировалось в постепенный рост жилищного фонда до 4,3 млрд кв. м. в 2024 году, с 4,2 млрд кв. м годом ранее. На данный момент 76% жилищного фонда приходится на общую площадь зданий многоквартирных домов, при этом активно растут темпы индивидуального жилищного строительства

Обзор российского рынка жилищного строительства

В 2022–2024 гг. рынок жилой недвижимости развивался на фоне высокой девелоперской активности вследствие масштабирования применения механизма проектного финансирования и действия стимулирующих мер со стороны государства. По данным АКРА и Эксперт РА, в 2023–2024 гг., объем запусков новых проектов МКД оставался стабильно высоким и составлял около 48 млн кв. м. в условиях действия программ льготной ипотеки и роста доходов населения.

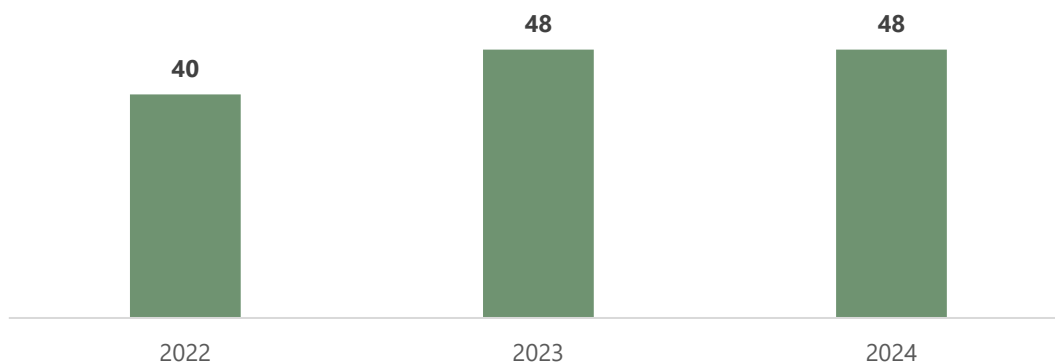


Рисунок 3. Запуск новых проектов МКД (жилые площади, в млн кв. м)

Рост запуска новых проектов напрямую способствовал увеличению совокупного объема текущего строительства, который по итогам 2024 года достиг исторического максимума в 114 млн кв. м. Основной вклад в рост внесли проекты, запущенные в 2022–2024 гг. в условиях более благоприятной макроэкономической обстановки и в период действия госпрограмм.

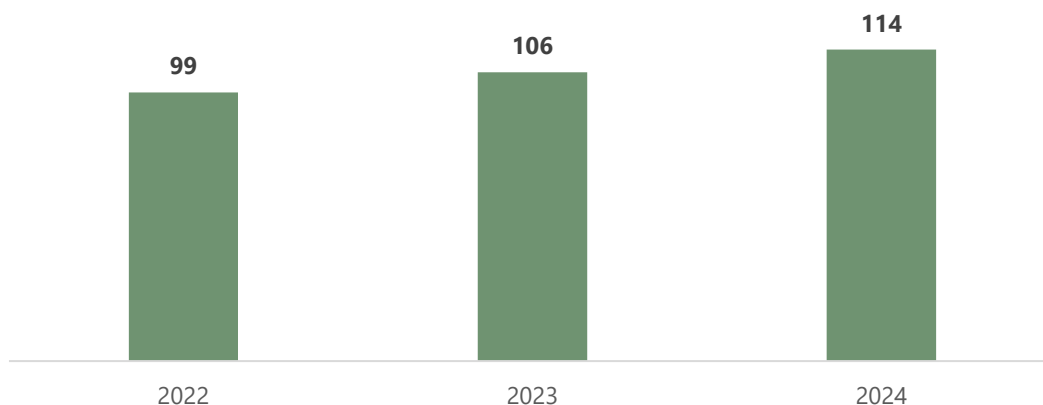


Рисунок 4. Объем текущего строительства МКД (жилые площади, в млн кв. м)

Увеличение объемов текущего строительства обеспечивало высокий уровень ввода жилья. По данным АКРА и Эксперт РА, в 2022–2024 гг. ввод оставался стабильно высоким, отражая реализацию проектов, запущенных в период активного роста рынка в 2021–2022 гг. По итогам 2024 года объем ввода лишь незначительно уступал рекордному значению предыдущего года, что свидетельствует о сохранении эффекта ранее накопленного портфеля строительства, а также увеличении объема строительства индивидуальных жилых домов.

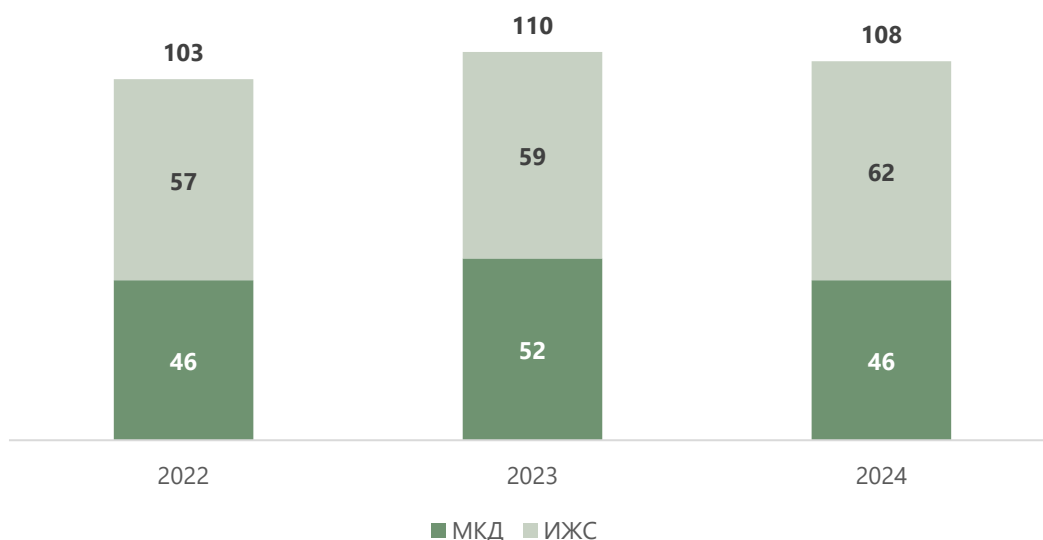


Рисунок 5. Объем ввода в эксплуатацию (в млн кв. м.)

По данным АКРА, после 2020 года среднегодовые темпы роста цен на первичное жильё резко ускорились под воздействием программ господдержки и макроэкономических факторов. Сформировался устойчивый ценовой разрыв между первичным и вторичным сегментами, связанный не только с конъюнктурой, но и с улучшением потребительских характеристик новостроек. Структура ценообразования формируется под влиянием роста себестоимости строительства, включая удорожание строительных материалов, рабочей силы и земли в крупных регионах. Инфляционные ожидания также способствуют включению премий в цены, что поддерживает устойчивую тенденцию к росту стоимости жилья, даже при колебаниях спроса.

Рост цен на жилье в 2022–2024 гг. стал результатом высокого потребительского спроса на фоне увеличения доходов и действующих программ господдержки, а также возросшей себестоимости строительства. По данным Эксперт РА, за трехлетний период средняя цена 1 кв. м. на первичном рынке увеличилась практически в полтора раза. Однако в 2024 году на фоне ужесточения денежно-кредитной политики и отмены массовой программы льготной ипотеки во втором полугодии 2024 года объем продаж жилых помещений в новостройках сократился на 26% год к году до 569 тыс. договоров долевого участия, что транслировалось в замедление роста цен.



Рисунок 6. Индекс цен на первичном рынке жилья

По данным АКРА, в 2022–2024 гг. динамика продаж МКД в денежном выражении носила волатильный характер. Если в 2022 году объём продаж достиг 4 609 млрд руб., то в 2023 году он сократился до 3 753 млрд руб., однако уже в 2024 году восстановился до уровня 4 894 млрд руб.

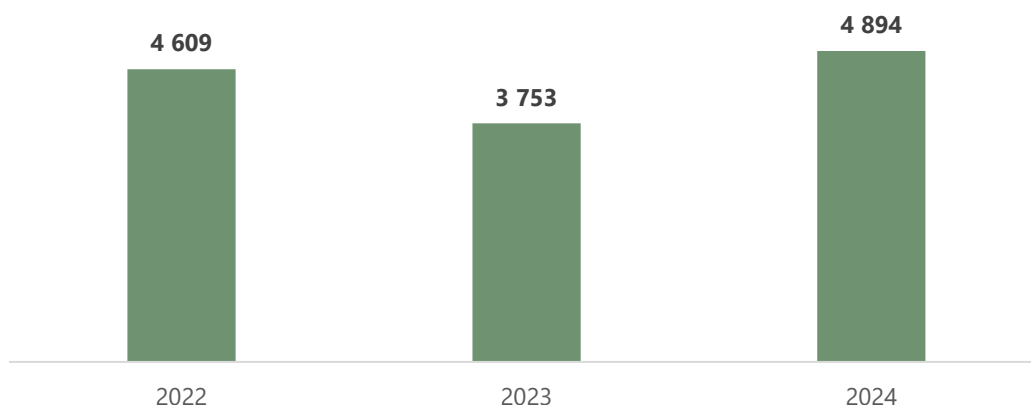



Рисунок 7. Продажи МКД по ДДУ, млрд руб.

Рынок жилой недвижимости в 2022–2024 гг. развивался под воздействием целого ряда разнонаправленных факторов, определявших как уровень потребительского спроса, так и возможности застройщиков по запуску и реализации новых проектов.

Ниже представлены ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка жилищного строительства в 2022–2024 гг. по данным АКРА и Эксперт РА.

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок жилой недвижимости
Рост реальных доходов населения	<ul style="list-style-type: none"> По данным Эксперт РА, реальные располагаемые доходы населения выросли на 6,1% в 2023 году и на 7,3% в 2024 году, что обеспечило приток новых категорий покупателей на рынок, включая регионы, ранее слабо вовлечённые в ипотечное кредитование. Это расширило воронку спроса, особенно на фоне высокой инвестиционной привлекательности жилья как инструмента сбережений. 	







Государственная поддержка через льготные ипотечные программы	<ul style="list-style-type: none"> Значимая роль льготной ипотеки сохранялась вплоть до середины 2024 года. По данным АКРА, доля продаж на первичном рынке по льготным программам достигла 75% в 2024 году. После её завершения остались целевые (адресные) программы, включая «Семейную ипотеку», «Дальневосточную и Арктическую», «ИТ-ипотеку» и др., которые продолжают поддерживать рынок в условиях высокой стоимости рыночной ипотеки. 	
Ужесточение денежно-кредитной политики и рост ипотечных ставок	<ul style="list-style-type: none"> Во второй половине 2023 года Банк России начал цикл повышения ключевой ставки, достигшей пика в 21% в октябре 2024 года. По данным Эксперт РА, это вызвало резкий рост рыночных ипотечных ставок (до 29%), что негативно сказалось на доступности кредитов. <p>Вместе с тем, с учетом возобновления цикла снижения ключевой ставки Банком России, значимость фактора ДКП снижается.</p>	 
Масштабирование механизма проектного финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Несмотря на непростые макроэкономические условия, застройщики активно выводили проекты в 2023–2024 гг. на фоне благоприятных условий льготной ипотеки и доступного финансирования. В 2024 году объем текущего строительства достиг исторического максимума в 114 млн кв. м. 	
Высокий уровень спроса на рынке вторичной недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> По данным Росреестра, начиная с 2019 года сохраняется стабильная пропорция 1:5 между договорами долевого участия (первичный рынок) и договорами купли-продажи (вторичный рынок). 	
Усиление регуляторных требований	<ul style="list-style-type: none"> В 2023–2024 гг. Банк России ввел макропруденциальные надбавки к коэффициентам риска по ипотечному кредитованию, повысил требования к первоначальному взносу и долговой нагрузке заемщиков, что сократило доступность ипотеки. 	

Таблица 3. Ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка жилищного строительства в 2022–2024 гг.

Источник: АКРА, Эксперт РА.

В условиях высокой волатильности спроса ДОМ.РФ использует экосистему своих решений для поддержания устойчивости предложения, в том числе обеспечивая подготовку и вовлечение в оборот неиспользуемых федеральных и частных земель. По данным АКРА и Эксперт РА, с 2022 по 2024 гг. с участием Группы было построено 24,1 млн кв. м жилья, а градостроительный потенциал участков, вовлечённых с начала 2023 года, составил 9,4 млн кв. м. По прогнозам АКРА и Эксперт РА, на горизонте до 2030 года предусмотрено участие в реализации до 100 млн кв. м жилья с использованием различных продуктов ДОМ.РФ, что может обеспечить до 20% совокупного ввода МКД в стране.

Темпы, основные тенденции развития рынка жилищного строительства и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка жилищного строительства, за 3 месяца 2025 года

существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие рынка жилищного строительства в 2022-2024 гг.

Прогноз развития российского рынка жилищного строительства

Несмотря на существенное замедление активности на рынке в конце 2024 года, которое, по данным АКРА и Эксперт РА, продолжилось в 2025 году, рынок жилой недвижимости сохраняет высокий потенциал для восстановления и дальнейшего роста.

Рынок жилищного строительства в России исторически формируется под влиянием фундаментальных факторов, среди которых ключевыми являются демография, урбанизация, внутренняя миграция и вовлечение новых территорий под застройку. По данным АКРА, демографический тренд в ближайшие годы будет оказывать сдержанное влияние на спрос:

население страны демонстрирует умеренное снижение, однако значимым компенсирующим фактором остается миграция в крупные города, прежде всего в агломерации с высоким уровнем экономической активности и развитой инфраструктурой.

По данным АКРА, дополнительным фактором развития отрасли является вовлечение новых территорий под застройку — в частности, механизмов комплексного развития территорий, которые позволяют девелоперам реализовывать масштабные проекты на больших территориях, обеспечивая жилые комплексы необходимым объемом инфраструктуры.

По данным Эксперт РА, обеспеченность жильём в России на конец 2024 года достигла максимального значения за всю историю в 29 кв. м на человека, однако это все еще существенно ниже уровней отдельных стран (США, Канада, Франция и др.), что оставляет значительный потенциал роста. При этом, по данным Эксперт РА, 66 % жилищного фонда на конец 2024 года было построено до 1995 года, что формирует устойчивый запрос на обновление и замещение устаревших объектов.

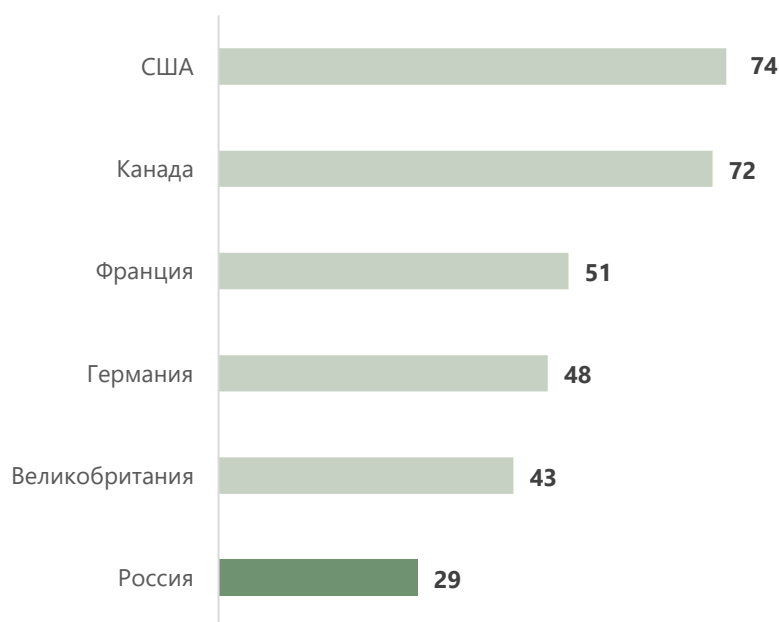


Рисунок 8. Обеспеченность жильем в среднем на одного человека, кв. м. по итогам 2024 года.

Согласно прогнозу АКРА, с учетом данных за первое полугодие, в 2025 году объем запуска новых проектов МКД может снизиться до 32 млн кв. м. С 2026 года ожидается восстановление запусков на фоне потенциального смягчения денежно-кредитной политики, стабилизации ипотечных ставок и постепенного выхода на рынок отложенного спроса. Поддержку окажет сохранение адресных программ льготной ипотеки и улучшение условий фондирования для застройщиков, что позволит рынку выйти на уровень запусков в 56 млн кв. м в год к 2030 году.

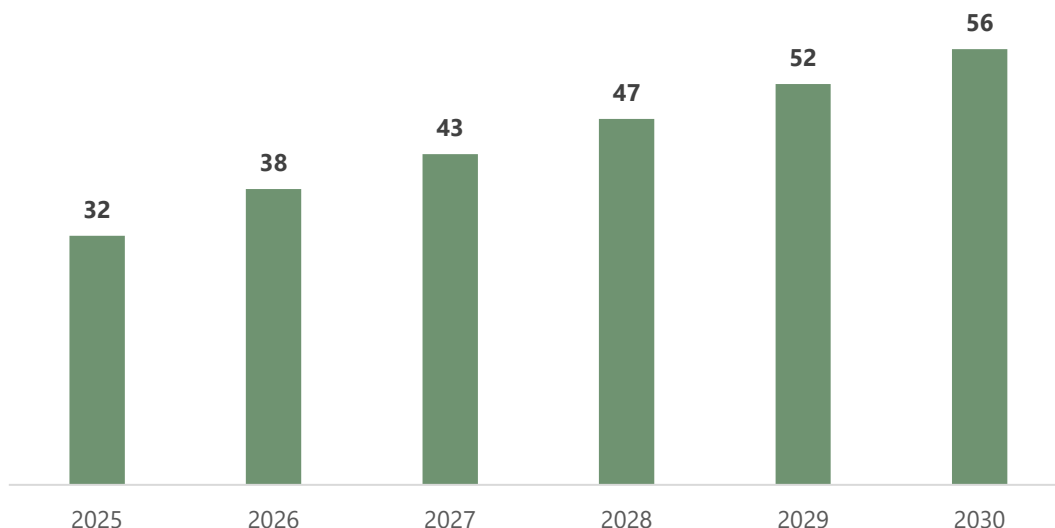


Рисунок 9. Запуск новых проектов МКД в 2025–2030 гг. (жилые площади, в млн кв. м)

По прогнозу АКРА, в 2025–2026 гг. объем текущего строительства останется на высоком уровне около 105 млн кв. м кв. м благодаря завершению строительства проектов, запущенных в период 2022–2024 гг. В 2027 г. объём текущего строительства начнёт восстановление и может достигнуть 134 млн кв. м. в 2030 году при условии нормализации ставок по проектному финансированию и стабилизации цен на рынке жилищного строительства. Поддержку окажут программы комплексного развития территорий, стимулирующие застройку федеральных и региональных участков.

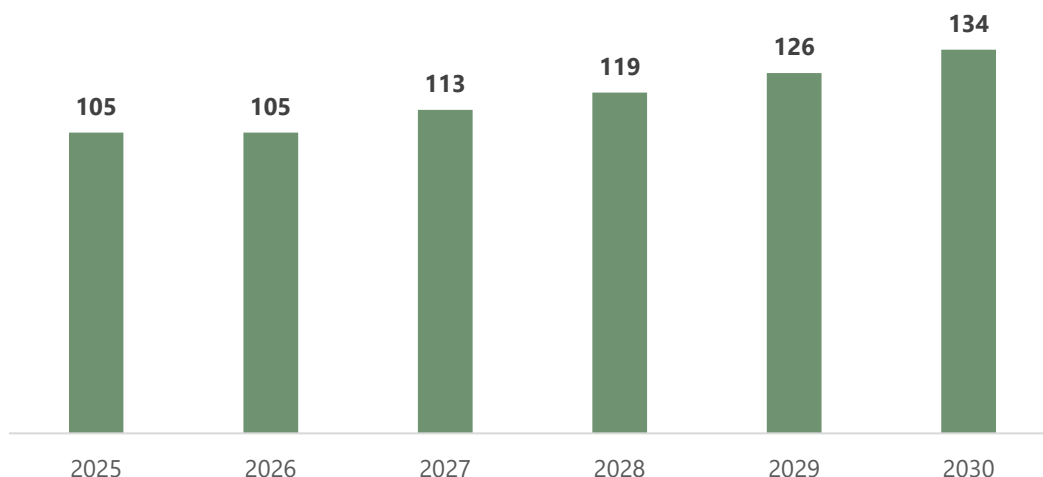


Рисунок 10. Объем текущего строительства МКД в 2025–2030 гг. (жилые площади, в млн кв. м)

На фоне высокого объема текущего строительства и приближения сроков сдачи проектов, запущенных в 2021–2023 гг., по данным АКРА, в 2025 году ожидается сохранение высоких объемов ввода жилья на уровне около 108 млн кв. м. После 2026 года ожидается умеренное снижение объемов ввода жилья как следствие падения запусков новых проектов в 2025 году, однако темпы сокращения будут сглажены за счет высокого вклада ИЖС и программ по реновации. Таким образом в 2030 году совокупный объем ввода жилья в эксплуатацию может составить 120 млн кв. м. Дополнительный вклад в обеспеченность жильем внесут проекты, реализуемые в рамках программ переселения из аварийного фонда, который, по данным Росстата, продолжает ежегодно пополняться на практически на 2 млн кв. м.

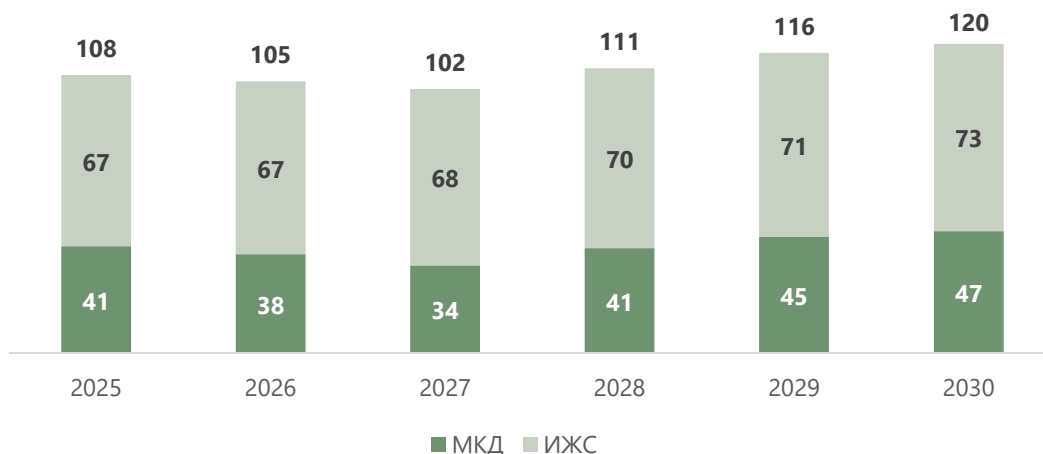


Рисунок 11. Объем ввода в эксплуатацию (в млн кв. м.)

По оценке Эксперт РА, в 2025–2026 гг. ценовая динамика на рынке новостроек будет оставаться сдержанной. Высокий уровень ключевой ставки и ограниченный спрос на фоне снижения доступности ипотеки будут сдерживать возможности для повышения цен девелоперами. Начиная с 2027 года, по мере нормализации денежно-кредитной политики, восстановления спроса и снижения объемов нового предложения, рост цен может ускориться до 8–9% в год. Дополнительную поддержку рынку окажет реализация отложенного спроса и высокая инвестиционная привлекательность жилья в условиях стабилизации экономики.

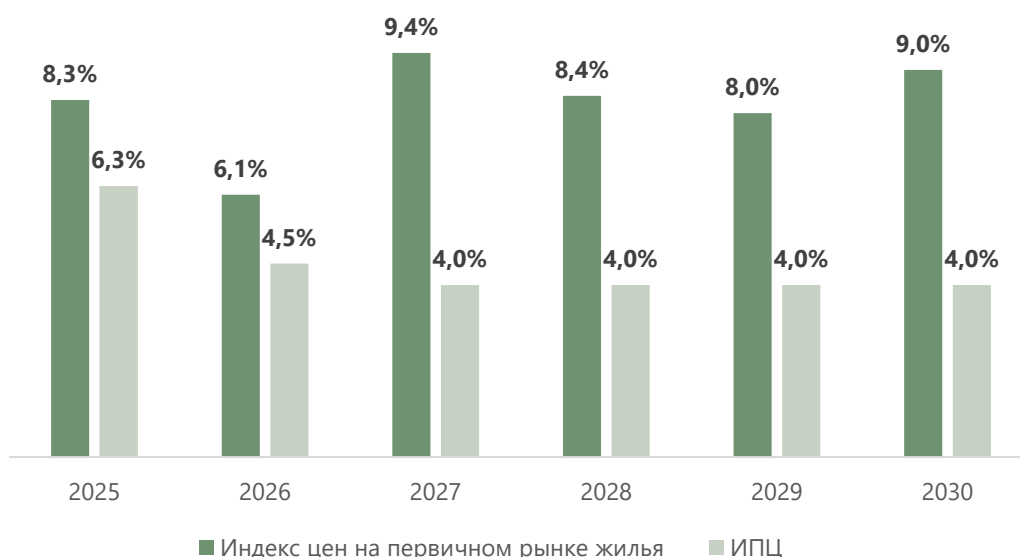


Рисунок 12. Индекс цен на первичном рынке жилья

По оценкам АКРА, в период с 2025 по 2030 гг. ожидается существенный рост продаж МКД в денежном выражении. Если в 2025 году объем продаж составил 4 985 млрд руб., то к 2030 году он увеличится до 11 282 млрд руб., что эквивалентно росту более, чем в 2 раза. Такой рост будет

обеспечен за счет сохраняющегося дефицита качественного жилья и повышения доступности рыночной ипотеки по мере смягчения ДКП, а также действующих адресных программ господдержки.

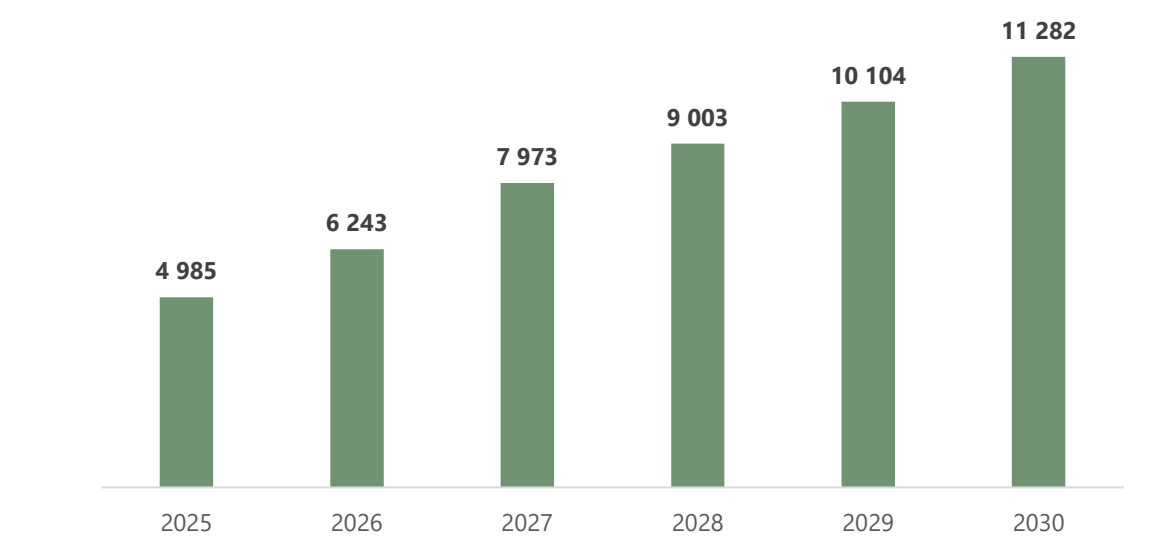


Рисунок 13. Продажи МКД по ДДУ, млрд руб.

По данным АКРА и Эксперт РА, в 2025–2030 гг. на рынок жилищного строительства будут оказывать влияние следующие факторы:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок жилой недвижимости
Снижение ключевой ставки Банка России и удешевление ипотеки	<ul style="list-style-type: none"> Смягчение ДКП приведёт к снижению ставок по ипотеке и проектному финансированию, восстановит спрос и улучшит рентабельность проектов. 	
Отложенный спрос 2024–2025 гг.	<ul style="list-style-type: none"> Часть домохозяйств, не реализовавших планы улучшения жилищных условий из-за высоких ставок, вернётся на рынок жилья по мере улучшения условий заимствования. 	
Сохранение адресных программ льготной ипотеки	<ul style="list-style-type: none"> Программы «Семейная», «ИТ», «Дальневосточная и Арктическая ипотека» и др. обеспечат стабильный спрос в приоритетных сегментах. 	
Высокий уровень сбережений населения	<ul style="list-style-type: none"> При снижении ключевой ставки высокий уровень сбережений населения на депозитах (по данным Банка России) может перераспределиться в другие классы активов. Существенная часть этих средств может быть направлена на инвестиции в жилую недвижимость. 	
Консолидация рынка	<ul style="list-style-type: none"> Сохранение тренда на укрупнение застройщиков в ключевых агломерациях будет увеличивать устойчивость рынка и способствовать более стабильным объемам строительства. 	
Внедрение механизма эскроу-счетов в сегменте ИЖС	<ul style="list-style-type: none"> Расширение системы эскроу-счетов в сегменте ИЖС повысит прозрачность строительства и увеличит возможности по приобретению жилья. 	

Таблица 4. Ключевые факторы, которые будут оказывать влияние на развитие рынка жилищного строительства в 2025–2030 гг.

Источник: АКРА, Эксперт РА.

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Программы КРТ создают дополнительный источник устойчивого спроса на проектное финансирование Группы, вовлекая новые участки в оборот и увеличивая потенциал развития строительства;
- 2) Сохранение высокого роста реальных доходов населения способствует поддержанию платежеспособного спроса и поддерживает объемы ипотечного кредитования;
- 3) Отложенный спрос в 2024–2025 гг. формирует базу для будущего восстановления объемов запусков и продаж после смягчения ДКП;
- 4) Адресные программы льготной ипотеки поддерживают устойчивые уровни спроса вне зависимости от экономического цикла;
- 5) Возможное ужесточение денежно-кредитной политики при ухудшении показателей инфляции может привести к повышению стоимости ипотеки и проектного финансирования, ограничивая спрос и снижая рентабельность проектов.

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ

Обзор российского рынка арендного жилья

Арендное жилье в России является важной альтернативой приобретению недвижимости на определенных стадиях жизни человека – это актуально для молодых семей, студентов и начинающих специалистов, которые не располагают достаточными сбережениями и доходами для оплаты первоначального взноса и обслуживания ипотеки. Наличие разнообразных форм аренды от рыночной до корпоративной способствует более гибкому и доступному улучшению жилищных условий для широких слоев населения. По данным АКРА, даже консервативные оценки показывают, что в съёмном жилье проживает свыше 13 млн человек.

По данным Эксперт РА, на конец 2024 года совокупный объем арендного жилья, которое сдается на рыночных условиях, в России оценивался в 251 млн кв. м., или 6,4% от всего жилищного фонда, что эквивалентно 2,5 трлн руб.

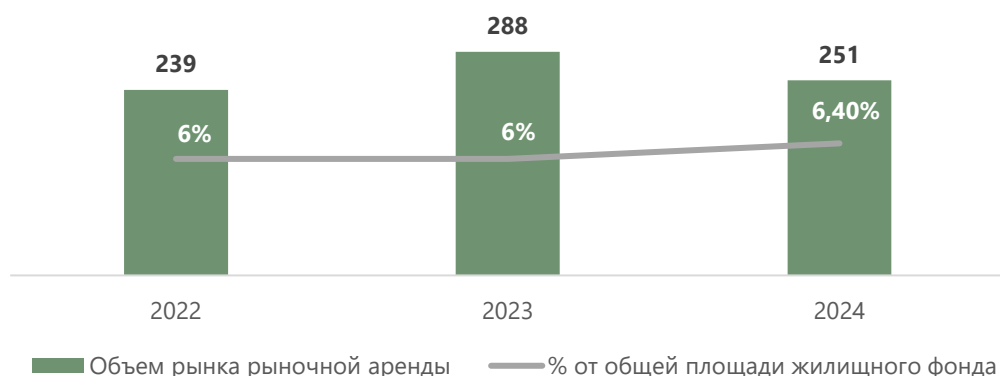


Рисунок 14. Совокупный объем арендного жилья, которое сдается на рыночных условиях, млн кв. м

В 2024 году рынок аренды активизировался – количество объявлений о сдаче аренды увеличилось вдвое до 82 тыс. объявлений на конец 2024 года в условиях перехода спроса на рынок аренды, который стал альтернативным инструментом улучшения жилищных условий, на фоне высоких ставок по ипотеке. В условиях ограниченного предложения и резкого роста спроса за последние несколько лет стоимость аренды жилья в России достигла исторического максимума в 41 тыс. руб./мес. в 3 кв. 2024 г.

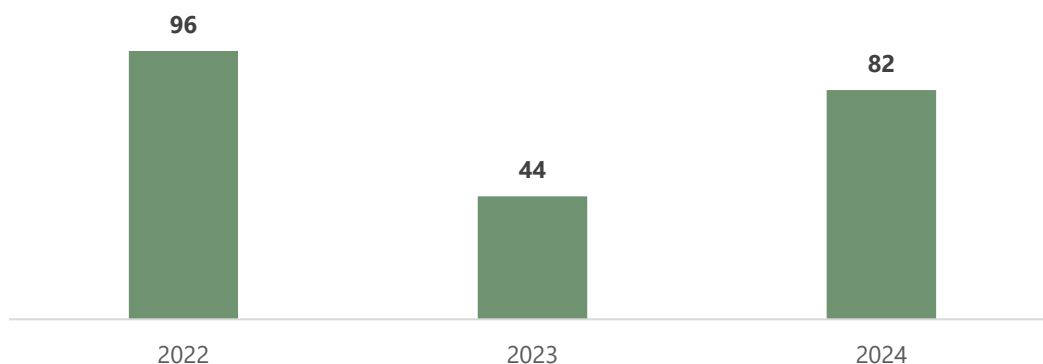


Рисунок 15. Актуальные объявления по аренде жилья, тыс. шт. на конец года

За последние несколько лет активное развитие получила корпоративная аренда, которая пока остается относительно небольшим сегментом на рынке: по данным Эксперт РА, по итогам 2024 года около 200 тыс. семей снимают жильё у юридических лиц, что составляет 2,5% от общего числа домохозяйств, живущих в арендованном жилье. Однако спрос на данный формат аренды со стороны работодателей и локальных властей постепенно растёт. Корпоративная аренда позволяет обеспечивать жильём работников на привлекательных условиях, снижая кадровую нагрузку и повышая привлекательность регионов для трудовой миграции. По данным Эксперт РА, Группа является единственным игроком на рынке институциональной аренды жилья. С 2016 года Группа реализовала 83 проекта арендного жилья, охватывающих более 22,5 тыс. квартир, из которых 4,3 тыс. пришлось на 2024 год. По итогам 2024 года общий объем портфеля превышает 1,2 млн кв. м. Кроме того, Группа реализует программу доступного арендного жилья на Дальнем Востоке.

Ниже представлены ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка арендного жилья в 2022–2024 гг. по данным АКРА и Эксперт РА.

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок арендного жилья
Рост ипотечных ставок	<ul style="list-style-type: none"> Ввиду снижения доступности приобретения жилья аренда стала альтернативным способом улучшения жилищных условий. 	
Рост доходности арендного жилья	<ul style="list-style-type: none"> По данным Эксперт РА, в условиях волатильности фондового рынка, арендная недвижимость обеспечивала медианную доходность в 6,3% годовых по итогам 2024 года. Однако условия доходности от сдачи в аренду уступают более чем в два раза доходности от альтернативных видов вложений, таких как ОФЗ и банковские депозиты. 	
Низкая институционализация сектора	<ul style="list-style-type: none"> По данным Эксперт РА, за рассматриваемый период основной объём сдаваемого жилья продолжал формироваться из приватизированного жилого фонда. Это ограничивало защищённость арендаторов и снижало прозрачность рынка, несмотря на его рост в натуральном и денежном выражении. По данным АКРА, большинство сделок аренды осуществляется без заключения 	



	официальных договоров. Это ограничивает правовую защищённость арендаторов и создает риски нестабильных условий проживания, включая возможность одностороннего изменения условий аренды	
Государственные программы поддержки аренды	<ul style="list-style-type: none">Программа доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе, которая предлагает субсидирование процентной ставки при аренде жилья, арендодателем которого выступает ДОМ.РФ. Также Группа предлагает программы и в других регионах.Программы социального найма.	
Удаленная работа и миграция	<ul style="list-style-type: none">Рост удалённой занятости усилил миграционные потоки в регионы с более низкой стоимостью жизни и аренды. Это создало спрос на гибкие форматы проживания и одновременно способствовало увеличению предложения жилья в аренду в крупных городах за счёт сдачи собственниками свободной недвижимости.	

Таблица 5. Ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка арендного жилья в 2022–2024 гг.
Источник: АКРА, Эксперт РА.

Темпы, основные тенденции развития рынка арендного жилья и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка арендного жилья, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие рынка арендного жилья в 2022-2024 гг.

Прогноз развития рынка арендного жилья

Рынок арендного жилья в России обладает значительным потенциалом развития. По данным Эксперт РА, в США доля арендного жилья всех типов составляет 37%, в Канаде – 42%, а в Швейцарии и Германии достигает 68% и 64% соответственно, при этом в России показатель составляет всего 11%, что оставляет значительный потенциал роста проникновения. По прогнозам Эксперт РА, с учетом сложившихся тенденций на рынке, доля рыночной аренды может вырасти с текущих 6,4% от объема жилищного фонда до 10% к 2030 году. Таким образом, объем рыночной аренды может вырасти с 251 млн кв. м в 2024 году до 458 млн кв. м в 2030 году.

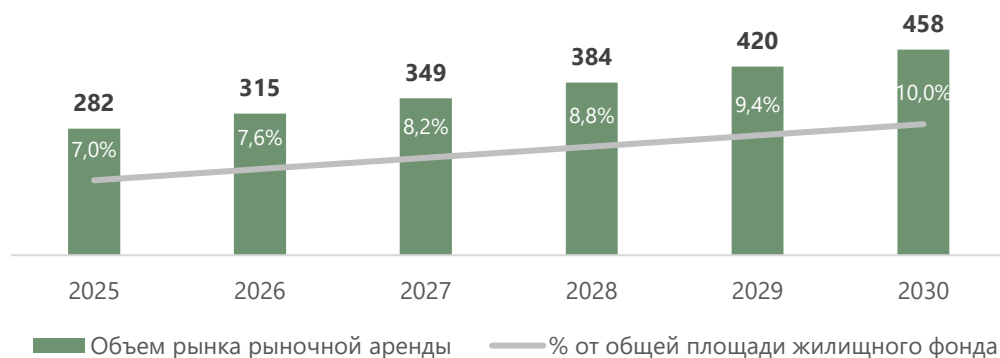


Рисунок 16. Объем рыночной аренды, млн кв. м.

По оценке Эксперт РА, в 2025 году рост арендных ставок будет опережать инфляцию на фоне сохранения жёсткой денежно-кредитной политики. Восстановление спроса на рыночную ипотеку ожидается не ранее конца 2026 – начала 2027 года, что приведет к снижению спроса на аренду. Тем не менее, в условиях ограниченного предложения это будет способствовать устойчивому росту арендных ставок, превышающему инфляцию, как минимум до 2030 года.

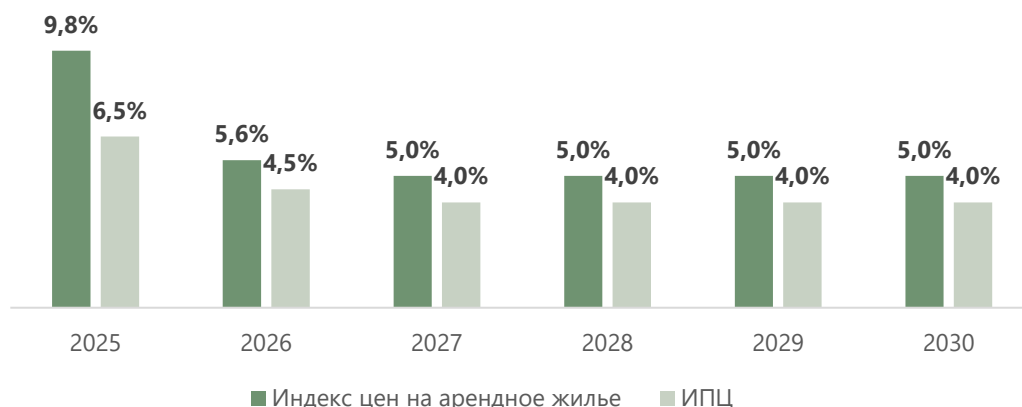


Рисунок 17. Динамика арендной платы за жилье

По данным Эксперт РА, в 2025–2030 гг. на рынок арендного жилья будут оказывать влияние следующие факторы:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок арендного жилья
Рост мобильности и гибкости спроса	<ul style="list-style-type: none"> Аренда позволяет быстрее адаптироваться к меняющимся жизненным условиям (смена работы, состава семьи и др.), выступая эффективным инструментом временного решения жилищных задач без необходимости долгосрочных обязательств. 	
Развитие институциональных форм аренды при поддержке государства	<ul style="list-style-type: none"> Активная реализация проектов ДОМ.РФ, включая программы на Дальнем Востоке, студенческое и корпоративное жилье, а также целевой ориентир по достижению 5 млн кв. м ежегодного ввода арендного жилья к 2030 году формируют устойчивый сегмент институциональной аренды. 	

Таблица 6. Ключевые факторы, которые будут оказывать влияние на развитие рынка арендного жилья в 2025–2030 гг.

Источник: Эксперт РА.

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Рост спроса на арендное жильё в крупных городах способствует увеличению заполняемости арендного фонда и положительно влияет на сегмент институциональной аренды Группы.
- 2) Формирующийся рынок институциональной аренды и его значительный потенциал предоставляет Группе пространство для закрепления лидерства и активного расширения проектов.
- 3) Государственная поддержка арендного жилья обеспечивает предсказуемый спрос и способствует планомерному наращиванию строительной активности.

РЫНОК ИНФРАСТРУКТУРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Историческая справка и характеристика рынка инфраструктурного строительства

Рынок инфраструктурного строительства в России сегодня занимает стратегически важное положение и рассматривается как долгосрочный и устойчивый фактор роста экономики. Его развитие критически важно не только для повышения качества жизни населения и устранения инфраструктурных ограничений, но и как катализатор мультипликативного эффекта для смежных отраслей: жилищного строительства, транспорта, промышленности, энергетики. Инфраструктура как основа долгосрочного развития является ключевым активом, способствующим инвестиционному развитию территорий и повышению внутреннего спроса. На фоне достаточно высоких темпов ввода жилья нагрузка на объекты инфраструктуры увеличивается, особенно в крупных городах, что влечет необходимость не только возведения новой, но и обновления существующей инфраструктуры.

Масштабная государственная поддержка через национальные проекты и федеральные программы является ключевым фактором развития инфраструктурного строительства. Центральным элементом является национальный проект «Инфраструктура для жизни», включающий 12 федеральных проектов, 7 из которых направлены на развитие жилищной инфраструктуры: благоустройство, водоочистка, транспорт, дороги, цифровизация. В 2025–2027 гг. проект получит 4,3 трлн руб. (21–25% расходов всех национальных проектов). Среди целей национального проекта выделяется улучшение качества коммунальных услуг для 20 млн человек, благоустройство 30 тыс. территорий и обновление 85% городского транспорта.

Для достижения поставленных целей требуется не только масштабное бюджетное финансирование, но и эффективные инструменты его распределения и привлечения внебюджетных ресурсов. Одним из таких инструментов стала инициатива Правительства Российской Федерации — «Инфраструктурное меню», направленная на реализацию целей национальных проектов. Программа включает инфраструктурные бюджетные и специальные казначейские кредиты, а также Механизм инфраструктурных облигаций, который создает условия для комплексной поддержки регионального развития, снижения стоимости финансирования и привлечения средств рыночных инвесторов.

Обзор российского рынка финансирования инфраструктуры

Одной из эффективных форм привлечения частных инвестиций в инфраструктурные проекты является организация проектов по принципам государственно-частного партнерства. По данным Эксперт РА, по итогам 2024 года объем новых соглашений составил 2,4 трлн руб., при этом 1,8 трлн руб. было обеспечено за счет частных источников, что подтверждает устойчивый интерес со стороны инвесторов, несмотря на рост стоимости капитала. Среди флагманских примеров реализации ГЧП являются проект ВСМ Москва — Санкт-Петербург, модернизация теплосетей в ряде регионов, концессии на водоснабжение в Красноярске и Оренбурге, а также развитие региональных автодорог.

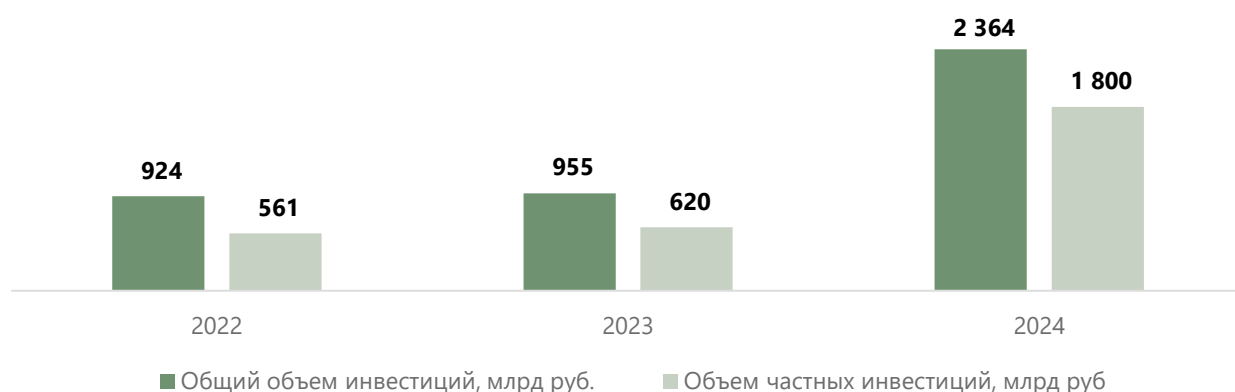


Рисунок 18. Объем инвестиций по заключенным соглашениям в рамках проектов ГЧП

Финансовая модель ГЧП-проектов включает элементы защиты инвестора: капитальные гранты, минимальный гарантированный доход, механизмы компенсации инфляции и рыночных рисков. Тем не менее, по оценке Эксперт РА, облигационные заимствования в рамках ГЧП-проектов пока занимают незначительную долю (~10%), что обусловлено юридическими ограничениями и отсутствием стандартизированных инструментов. Именно здесь появляется ниша для специализированных программ, таких как Механизм инфраструктурных облигаций. С момента своего запуска в 2021 году Механизм стал важным элементом развития рынка инфраструктурного строительства. По данным Эксперт РА, с момента запуска инструмента на 31.12.2024 одобрено 53 инфраструктурных проекта совокупным объемом финансирования порядка 190 млрд рублей, из

которых по 46 проектам уже предоставлено соответствующее финансирование объемом более 98 млрд рублей.



Рисунок 19. Портфель инфраструктурных проектов

Механизм ориентирован на широкий спектр задач: строительство дорожной и транспортной сети, реконструкция коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства. Портфель Инфраструктурных облигаций сбалансирован по секторам: 27% составляют проекты в дорожной сфере, 27% в инженерной инфраструктуре, 13% в транспортной сфере, а оставшиеся объёмы финансирования приходятся на иные инфраструктурные направления, включая социальную и городскую среду.

Ниже представлены ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка инфраструктурного строительства в 2022–2024 гг.:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок инфраструктурного строительства
Развитие Механизма инфраструктурных облигаций	• Реализация Механизма инфраструктурных облигаций с общим объемом программы в 200 млрд.	
Государственная поддержка через национальные проекты	• Национальные проекты обеспечивают стабильную бюджетную основу для развития инфраструктуры: на 2025–2030 гг. предусмотрено более 6 трлн руб. на развитие инфраструктуры.	
Изменения в механизме государственной поддержки инфраструктурных проектов	• По данным Эксперт РА, с 1 января 2024 года изменения в правилах субсидирования (ограничение субсидии до 8,5%) привели к удорожанию средств для конечных заемщиков по новым проектам.	

Таблица 7. Ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка инфраструктурного строительства в 2022–2024 гг.

Источник: Эксперт РА.

Темпы, основные тенденции развития рынка инфраструктурного строительства и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка инфраструктурного строительства, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие рынка инфраструктурного строительства в 2022-2024 гг.

Конкурентный анализ

Сегмент финансирования инфраструктурных проектов в России сформирован вокруг нескольких ключевых моделей: банковский кредит, проектные облигации, долговое финансирование в рамках

ГЧП и специализированные инструменты, такие как Механизм инфраструктурных облигаций. Каждый из них имеет свои преимущества и ограничения с точки зрения гибкости, доступных объемов, стоимости для заемщика и прочим параметрам.

Параметр	Специальные механизмы (Механизм инфраструктурных облигаций)	Банковский кредит	Проектные облигации	Долговое финансирование в рамках ГЧП
Доступные объемы	В среднем около 300 млн руб.	От небольших объемов до крупных проектов в рамках синдицированных кредитов	Более 1 млрд руб.	Зависит от формы долгового финансирования и сферы проекта
Кредитные риски	Низкие риски для инвесторов за счет высоких требований к залогам, использования формы ГЧП, поручительства ДОМ.РФ	Умеренные риски за счет наличия обеспечения и широкого ковенантного пакета, выдачи кредитов траншами по мере реализации проекта	Высокие риски за счет отсутствия обеспечения, ковенант и ограниченных возможностей для контроля проекта	Низкие риски за счет наличия прямого соглашения и минимального гарантированного дохода или платы концедента
Ковенанты	Широкий перечень	Широкий перечень	Минимальный перечень	Перечень в зависимости от формы ГЧП и проекта
Уровень контроля реализации проекта со стороны кредитора	Высокий уровень контроля	Высокий уровень контроля	Минимальный уровень контроля	Высокий уровень контроля, в том числе от публичной стороны
Гибкость условий финансирования, возможность реструктуризации	Умеренный уровень гибкости	Высокий уровень гибкости за счет наличия одного кредитора	Низкий уровень гибкости за счет наличия множества инвесторов, необходимости созыва и проведения общего собрания владельцев облигаций для внесения изменений в решение о выпуске при реструктуризации	Умеренно низкий уровень гибкости, изменения требуют согласования с публичной стороной и внесения изменений в бюджет публичной стороны

Стоимость для заемщика	Низкая стоимость за счет субсидирования процентной ставки	Высокая стоимость	Высокая стоимость	Более привлекательные условия фондирования за счет возможной компенсации процентных расходов публичной стороной на стадии эксплуатации
-------------------------------	---	-------------------	-------------------	--

Таблица 8. Сравнение параметров по основным внебюджетным механизмам привлечения финансирования в инфраструктурные проекты.

Источник: Эксперт РА.

Группа ДОМ.РФ является оператором Механизма инфраструктурных облигаций в жилищной сфере и программы льготного лизинга коммунально-дорожной, строительной и сельскохозяйственной техники, что позволяет ей занять собственную нишу среди инструментов привлечения капитала.

Таким образом, среди явных преимуществ Механизма относительно прочих инструментов привлечения финансирования можно выделить:

- конечные заемщики получают финансирование по субсидированной ставке, что повышает доступность реализации инфраструктурных проектов;
- для инвесторов облигации предлагают рыночную доходность при высоком уровне кредитного качества самих бумаг, так как кредитный риск по бумагам существенно снижен за счет безотзывного поручительства ДОМ.РФ и наличия иных механизмов кредитного усиления.

Прогноз развития российского рынка финансирования инфраструктурного строительства

Рынок финансирования инфраструктурного строительства обладает значительным потенциалом роста. По данным Эксперт РА, национальные проекты покрывают лишь 20% от потребности инвестиций в жилищную инфраструктуру (6,35 трлн руб. из 37,6 трлн руб.) в 2025–2030 гг., что оставляет значительный потенциал роста для внебюджетных источников финансирования.

По прогнозу Эксперт РА, величина совокупных инвестиций в жилищную инфраструктуру будет находиться в диапазоне от 1,16 до 1,44 трлн руб. в год в период 2025–2030 гг. После снижения в 2025–2026 гг. ожидается восстановление и выход на уровень около 1,4 трлн руб. к 2030 году.

Как отмечалось выше, бюджетные источники инвестиций представляют основу системы финансирования инфраструктурных проектов. По данным Эксперт РА, их объем может вырасти с 1,09 трлн руб. в 2025 году до 1,15 трлн руб. в 2030 году, являясь приоритетным источником финансирования расходов на рынке инфраструктурного строительства.

Внебюджетные источники финансирования играют растущую роль в реализации инфраструктурных проектов. По прогнозу Эксперт РА, объем внебюджетных инвестиций в жилищную инфраструктуру может увеличиться со 150 млрд руб. в 2025 году до 260 млрд руб. в 2030 году, а их доля в общем объеме финансирования с 12% до 18%. Это свидетельствует о постепенном формировании устойчивой модели гибридного финансирования, в которой частный капитал дополняет государственные вложения.



Рисунок 20. Прогноз совокупных инвестиций в жилищную инфраструктуру с детализацией на бюджетные и внебюджетные источники инвестиций, трлн руб.

По прогнозу Эксперт РА, финансирование через Механизм в консервативном сценарии демонстрирует рост с 40 млрд руб. в 2025 году до 100 млрд руб. в 2027 году, с последующим снижением до 90 млрд руб. в 2030 году. Такой сценарий отражает достижение целей инвестиций в пределах текущих лимитов.

По прогнозу Эксперт РА, при позитивном сценарии финансирование через Механизм способно вырасти до 380 млрд руб. в 2027–2028 гг., с последующим снижением до 180 млрд руб. в 2030 году. Реализация этого сценария предполагает расширение лимитов финансирования до 1 трлн рублей в рамках первой программы облигаций для Механизма инфраструктурных облигаций.



Рисунок 21. Прогноз предоставленных проектам займов с использованием Механизма инфраструктурных облигаций, млрд руб.

По данным Эксперт РА, в 2025–2030 гг. на развитие рынка инфраструктурного строительства будут оказывать влияние следующие факторы:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок инфраструктурного строительства
Государственный приоритет развития инфраструктуры и стимулирование	<ul style="list-style-type: none"> Увеличение объемов бюджетного финансирования, в том числе за счет проекта «Инфраструктура для жизни», формирует устойчивую основу для 	

инициатив по стройке до 2030 года	реализации крупных инфраструктурных проектов.	
Дальнейшее развитие и масштабирование Механизма инфраструктурных облигаций	<ul style="list-style-type: none"> Успешное применение Механизма инфраструктурных облигаций, достигнутые результаты с момента его запуска и положительное восприятие со стороны рыночных инвесторов усиливает его значимость в структуре внебюджетного финансирования и создает условия для дальнейшего развития и масштабирования этого инструмента. 	
Смягчение регуляторных требований для банков	<ul style="list-style-type: none"> Снижение надбавок к расчету RWA (Risk-Weighted Assets, взвешенные с учетом риска активы) по гарантиям субъектов РФ создает стимулы для банковского сектора активнее участвовать в финансировании инфраструктурных проектов. 	
Продление и расширение программы инфраструктурных бюджетных кредитов и казначейских инфраструктурных кредитов	<ul style="list-style-type: none"> Программа продлена до 2030 года с ежегодным объемом в 250 млрд руб. Льготные кредиты под 3% на срок до 15 лет обеспечивают регионам доступное финансирование, способствуя запуску новых проектов. 	

Таблица 9. Ключевые факторы, которые будут оказывать влияние на рынок инфраструктурного строительства в 2025–2030 гг.

Источник: Эксперт РА.

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Расширение применения механизмов внебюджетного финансирования повышает устойчивость инфраструктурных инвестиций и позволяет привлекать инвестиции с рынков капитала под проекты с длительным сроком окупаемости.
- 2) Рост инвестиционной активности в инфраструктурных проектах создает возможности для расширения использования Механизма и увеличения объема размещаемых облигаций.
- 3) Уровень государственной поддержки стимулирует спрос на инфраструктурные облигации и обеспечивает стабильность источников финансирования.
- 4) Рост стоимости строительства может привести к удорожанию реализации проектов и снижению эффективности вложений, что увеличивает нагрузку на Механизм инфраструктурных облигаций.

РОССИЙСКИЙ БАНКОВСКИЙ СЕКТОР

Обзор российского банковского сектора

В 2022–2024 гг. российская банковская отрасль демонстрировала адаптивность к внешним шокам, таким как меры ограничительного характера, широкие колебания ключевой ставки и валютного курса, а также уход иностранных игроков. Несмотря на эти события, представлявшие угрозу для стабильности финансового сектора, российские банки показали рост активов и сохранили рентабельность.

По данным АКРА и Эксперт РА, кредитный портфель банков за период 2022–2024 гг. вырос на 46% до 124,8 трлн руб. В течение рассматриваемого периода кредитная активность банков не была равномерной и находилась под влиянием не только санкционной политики, но и макропруденциального регулирования Банка России, направленного на снижение рисков в банковской системе, эффект от которого в основном проявился во втором полугодии 2024 года.

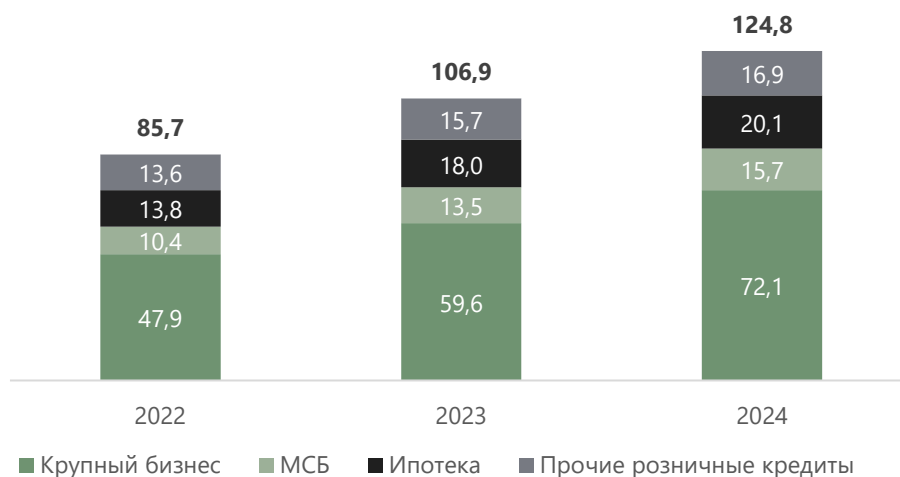


Рисунок 22. Структура кредитного портфеля банковского сектора России, трлн руб.

Расходы на формирование резервов (COR) также реагировали на внешние шоки. По расчетам АКРА, в 2022 году на фоне роста геополитической неопределенности в экономике COR составил 2,3% по кредитам физическим лицам и 1,3% по корпоративным кредитам. В 2023–2024 гг. показатель COR по корпоративному портфелю нормализовался и достиг 0,4%. При этом COR по портфелю розничных кредитов за два года почти не изменился, составив 2,4% в 2024 году.

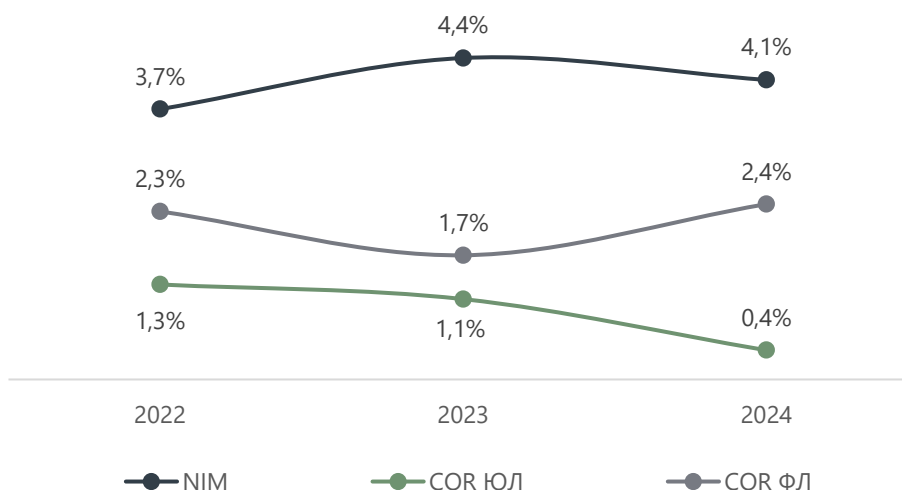


Рисунок 23. Динамика ключевых показателей банковского сектора

По данным АКРА и Эксперт РА, несмотря на шоки 2022 года, российский банковский сектор быстро восстановился и демонстрировал рекордную прибыль в 2023-2024 гг. — 3,3 трлн рублей (средний ROE банковского сектора составил 23%) в 2023 году и 4,0 трлн рублей (средний ROE банковского сектора составил 24%) в 2024 году за счет нормализации показателей NIM (чистая процентная маржа) и стоимости риска банковского сектора. Достигнутые результаты подтверждают способность российских банков сохранять адаптивность и устойчивую рентабельность даже в условиях турбулентной внешней среды.

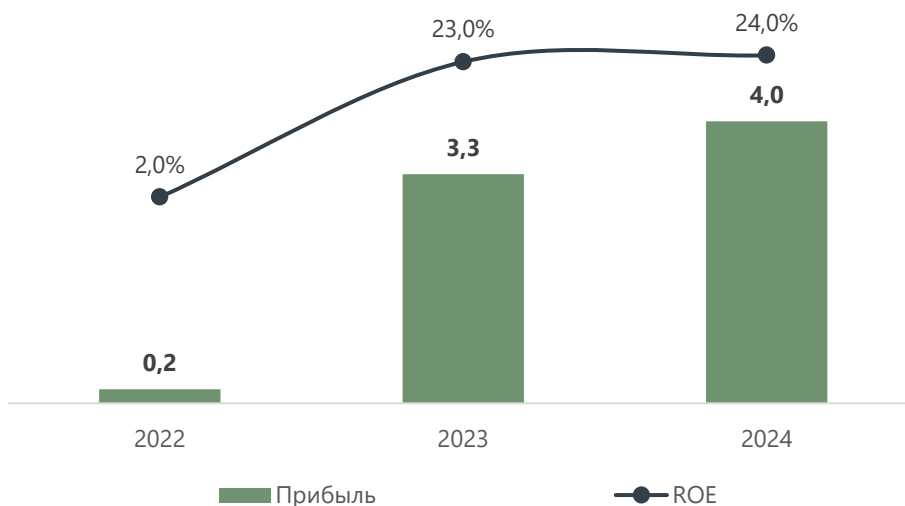


Рисунок 24. Динамика прибыли банковского сектора, трлн руб.

Ниже приведены основные факторы, оказавшие влияние на развитие банковского сектора в 2022–2024 гг. по данным АКРА и Эксперт РА.

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на банковский сектор
Санкционные ограничения на банковский сектор	В 2022 году банковский сектор столкнулся с масштабными внешними ограничениями, включая отключение части игроков от международных расчетов и уход иностранных банков. Это потребовало перестройки операционных моделей и ускорения процессов девальютизации балансов.	
Волатильность ключевой ставки	На фоне ужесточения денежно-кредитной политики в 2023–2024 гг. доходность банков по кредитным продуктам выросла, но из-за отставания переоценки пассивов возникло давление на чистую процентную маржу (NIM), которая начала восстанавливаться лишь к концу 2024 года.	
Макропруденциальное регулирование	Банк России вводил макропруденциальные надбавки на выдачу кредитов, что в некоторой степени сдерживало развитие кредитного портфеля, но повысило устойчивость системы к рискам.	
Развитие цифровой трансформации сектора	Несмотря на небольшую долю в активах, финтех-сектор демонстрировал экспоненциальный рост, стимулируя цифровизацию всей отрасли и усиливая конкуренцию в отдельных нишах (необеспеченное кредитование, платежные сервисы, МСБ).	
Структурная адаптация экономики	В 2022–2024 гг. экономика проходила структурную адаптацию к введенным мерам ограничительного характера, которая потребовала инвестиций в основной капитал,	


Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на банковский сектор
	которые были осуществлены, в том числе на кредитные средства.	
Рост потребительской активности населения	Рост реальных доходов населения привел к росту потребительского спроса, который в том числе финансировался за счет привлечения банковских кредитов.	

Таблица 9. Ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие банковского сектора в 2022–2024 гг.

Источник: АКРА, Эксперт РА.

Темпы, основные тенденции развития банковского сектора и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие банковского сектора, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие банковского сектора в 2022-2024 гг.

Конкуренция в банковском секторе и положение Группы

Российский банковский сектор характеризуется высокой концентрацией активов. На протяжении последних 10 лет, по данным АКРА и Эксперт РА, более 70% совокупных активов приходилось на топ-10 крупнейших банков, и к 2024 году эта доля достигла 80% за счет активной консолидации через сделки M&A¹⁹.

Согласно публичным данным, на конец 2024 года Группа заняла 6-е место по активам.

№	Наименование	Объем активов на 31.12.2024, млрд руб.
1	ПАО «Сбербанк»	60 855
2	Банк ВТБ (ПАО)	36 070
3	Банк ГПБ (АО)	17 716
4	АО «АЛЬФА-БАНК»	11 299
5	ПАО «Банк ПСБ»	9 531
6	Группа ДОМ.РФ	5 568
7	АО «Россельхозбанк»	5 566
8	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	5 009
9	ПАО «Совкомбанк»	4 046
10	АО «ТБанк»	3 791

Таблица 10. Рэнкинг банков по объему активов

Источник: МСФО отчетность банков

По мнению АКРА, крупные банки обладают достаточными ресурсами для создания, внедрения и масштабирования новых продуктов и систем, проведения цифровизации и автоматизации своего бизнеса и привлечения квалифицированного персонала, что поддерживает позиции крупных банков на рынке, а также позитивно сказывается на развитии банковского сектора в целом.

Прогноз развития российского банковского сектора

По прогнозу АКРА кредитный портфель будет расти с СГТР в 9% в 2025-2030 гг. и достигнет 204 трлн руб. к 2030 году. Такой взгляд АКРА объясняется ожиданиями сдержанного роста экономики, в условиях которого предприятия будут вести умеренную инвестиционную активность, а также будет

¹⁹ M&A (МэндЭй) (mergers and acquisitions) – сделки по слияниям и поглощениям компаний.

наблюдаться относительно более низкие темпы роста доходов населения, что будет ограничивать спрос на кредиты несмотря на ожидаемое снижения ключевой ставки.

По прогнозу АКРА, в период 2027–2030 гг. портфель ипотечных кредитов будет расти по 11% в год, а портфель прочих розничных кредитов в 2027–2030 гг. будет показывать темпы роста 8% в год. Портфель кредитов крупному бизнесу будет расти на 7% в год, а ежегодный рост портфеля кредитов МСБ составит 13%.

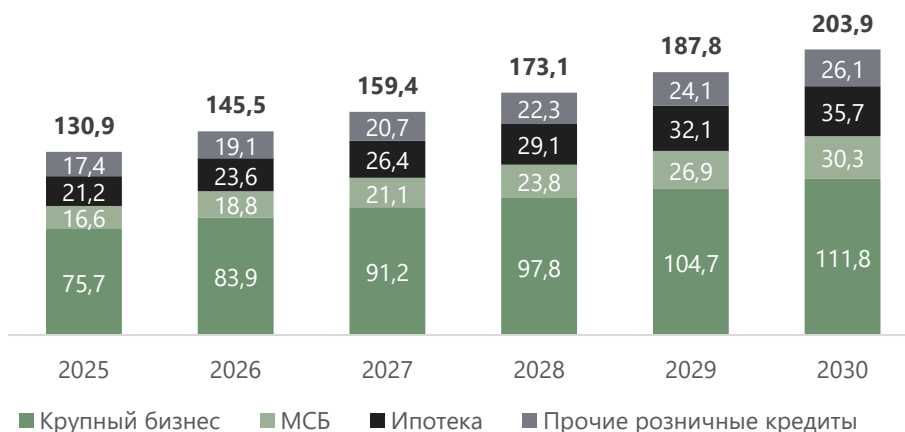


Рисунок 25., Структура кредитного портфеля банковского сектора России, трлн руб.

Снижение уровня процентных ставок, а также продолжающаяся структурная трансформация российской экономики поддержат спрос на кредиты со стороны корпоративного сектора как для пополнения оборотного капитала, так и для осуществления инвестиций. Кредитование МСБ остается в фокусе банков и политики государства, что позволяет ожидать более высоких темпов роста портфеля МСБ кредитов относительно портфеля кредитов крупных заемщиков. Запуск и реализация масштабных инфраструктурных проектов, переориентация крупных компаний на внутренние ресурсы (включая банковские кредиты) вследствие закрытия внешних рынков капитала может выступить дополнительным импульсом роста корпоративного кредитования.

В сегменте кредитования розничных клиентов после замедления в 2025 году ожидается возврат к стабильному и устойчивому росту кредитного портфеля при снижении процентных ставок и повышении потребительской активности граждан. Прежде всего, более высокие темпы роста портфеля ожидаются в сегменте потребительских кредитов в силу того, что этот сегмент более чувствителен к изменению процентных ставок, а также по причине того, что банки будут его активно продвигать как один из наиболее рентабельных банковских продуктов.

В 2025 году АКРА прогнозирует сохранение среднего NIM банковского сектора на уровне 4,1%. При этом стоимость кредитов корпоративному сектору будет снижаться одновременно со снижением ключевой ставки, так как большая часть кредитов юридическим лицам выдана под плавающую процентную ставку. С 2026 года ожидается стабилизация среднего NIM банковского сектора на уровне 4,2% и небольшое снижение до 4,1% к 2030 году.

По прогнозам АКРА, в 2025 году ожидается рост COR (стоимости риска) до 1% по корпоративным кредитам и до 2,7% по розничным. Отдельные риски сохраняются и в 2026 году, несмотря на снижение ставок. Однако по мере стабилизации качества портфелей и восстановления платежной дисциплины заемщиков, уровень резервирования нормализуется и на горизонте до 2030 года зафиксирован на уровне около 0,8% по кредитам юридическим лицам и 2,1%-2,3% по кредитам физическим лицам.

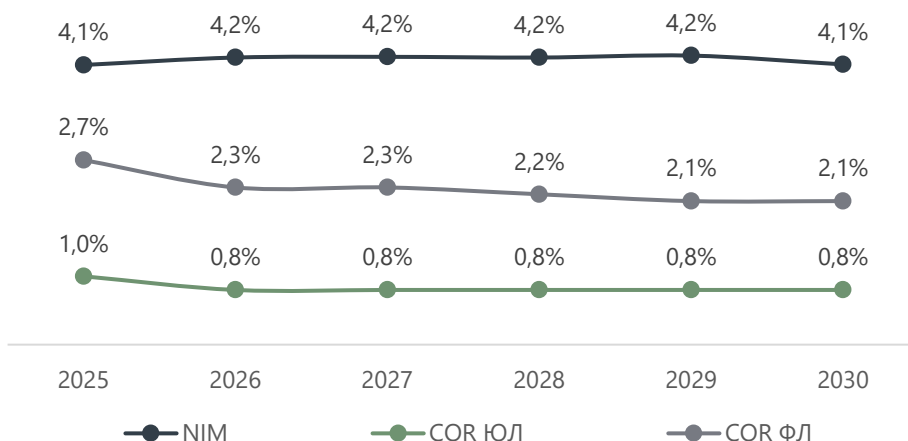


Рисунок 26. Прогноз показателей эффективности банковского сектора

По прогнозу АКРА, в связи с ростом стоимости риска совокупная прибыль банков в 2025 году ожидается на уровне 3,1 трлн руб. В 2026 году совокупная прибыль сектора вырастет до 3,7 трлн руб. благодаря восстановлению кредитной активности и снижению отчислений в резервы. С 2027 года начнется устойчивый рост прибыли, которая к 2030 году может достигнуть 6,2 трлн руб. Средний показатель ROE банковского сектора при этом на горизонте 2025–2030 гг. останется в диапазоне 17–19%, демонстрируя способность сектора сохранять высокую рентабельность.

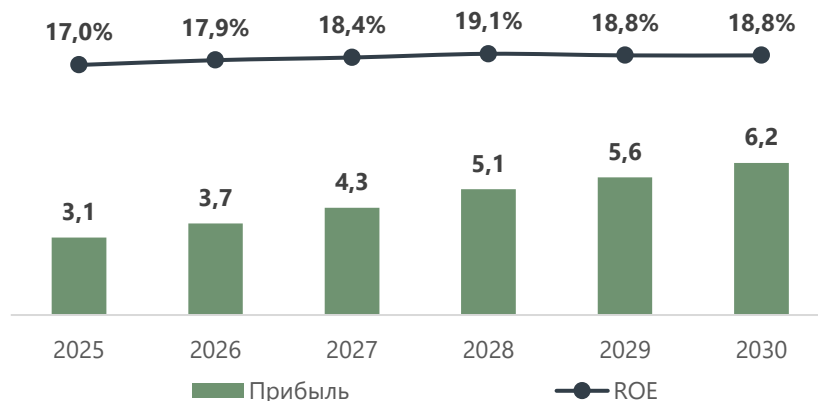







Рисунок 27. Прогноз прибыли и рентабельности банковского сектора, трлн руб.

После снижения среднего уровня достаточности капитала банковской отрасли согласно нормативу Н1.0 до 11,6% в 2024 году ожидается его рост до 13% к 2026 году в ответ на меры Банка России, направленные на повышение финансовой стабильности и достаточности капитала в банковской системе. В дальнейшем этот уровень позволит поддерживать достаточный буфер прочности и обеспечивать устойчивость сектора к внешним шокам.

Ниже приведены основные факторы, которые будут оказывать влияние на развитие российского банковского сектора в 2025–2030 гг. по данным АКРА и Эксперт РА.

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на банковский сектор
Снижение ключевой ставки и удешевление кредитных продуктов банков	Смягчение денежно-кредитной политики приведет к снижению процентных ставок по всем кредитным продуктам банков, что позволит корпоративным и розничным заемщикам вновь вернуться к использованию кредита.	

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на банковский сектор
Высокая долговая нагрузка заемщиков	Высокий уровень долговой нагрузки повышает оценку рискованности портфелей кредитов, что приводит к росту стоимости риска и снижению рентабельности. Ожидается, что стоимость риска будет снижаться по мере стабилизации качества кредитов на фоне снижения ключевой ставки.	
Регулирование со стороны Банка России	Ожидается, что Банк России сохранит фокус на поддержание стабильности сектора, например, путем реализации комплекса мер по повышению достаточности капитала в системе до уровня 14% к 2026 году, что позволит сформировать достаточный буфер для противостояния возможным внешним шокам. При этом это может привести к предотвращению избыточного роста долговой нагрузки розничных и корпоративных заемщиков.	 
Макроэкономическая ситуация	В ситуации относительного невысокого экономического роста объем инвестиций предприятиями будет сдержанным, что может снижать спрос на кредитные продукты. Также под давлением будут темпы роста доходов населения и их возможности привлекать дополнительные кредиты.	
Достаточность трудовых ресурсов	Ожидаемая динамика численности экономически активного населения может привести к сохранению дефицита рабочей силы, что может затруднить снижение инфляции до цели Банка России и, как следствие, замедлить снижение ключевой ставки.	

*Таблица 11. Ключевые факторы, которые будут оказывать влияние на развитие российского банковского сектора в 2025–2030 гг.
Источник: АКРА, Эксперт РА.*

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Крупные банки обладают значительными ресурсами для поддержания своей конкурентоспособности, что может привести к росту концентрации активов у крупнейших игроков;
- 2) Российская экономика продолжает трансформацию и сохраняет потенциал для роста, что в перспективе поддержит спрос со стороны бизнеса на кредитные ресурсы, особенно по мере снижения процентных ставок;
- 3) Банк России последовательно реализует меры по поддержанию финансовой стабильности банковской системы, что с одной стороны приводит к охлаждению кредитования и сдержанному росту кредитных портфелей в краткосрочной перспективе, а с другой стороны –

приводит к более устойчивому и сбалансированному росту банковской системы и экономики в целом;

- 4) Цифровизация является важным драйвером развития банковского сектора с точки зрения улучшения пользовательского опыта, создания современных банковских продуктов и оптимизации операционных расходов.

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ

Обзор российского рынка проектного финансирования

Проведенная в 2019 году реформа строительной отрасли России по переходу на использование эскроу-счетов привела к трансформации структуры источников финансирования строительных компаний. При данном механизме средства покупателей жилой недвижимости поступают на отдельный эскроу-счет в банке и перечисляются застройщику только после введения дома в эксплуатацию. При этом финансирование проекта осуществляется за счет привлечения у банка, в котором открыты эскроу-счета, проектного финансирования в размере и по этапам согласно утвержденной смете строительства. К концу 2024 года 98% жилых новостроек реализуются с использованием механизма проектного финансирования, предоставляемого банками, что практически вытеснило альтернативные формы привлечения средств, такие как корпоративные облигации и прямое долговое финансирование.

По данным АКРА и Эксперт РА, на конец 2024 года объем портфеля проектного финансирования составил 8,2 трлн руб. против 4,8 трлн руб. на конец 2022 года (рост на 72%).

Общий объем портфеля проектного финансирования составляет около 9% совокупной задолженности юридических лиц. При этом качество портфеля значительно превышает среднерыночные показатели: просрочка составляет всего 0,1% против 3,5% в среднем по корпоративному кредитному портфелю.

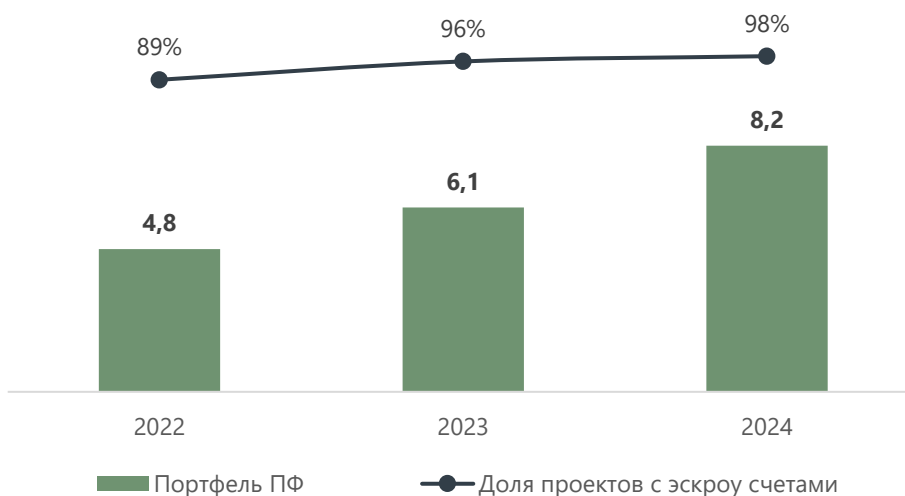


Рисунок 28. Динамика развития проектного финансирования, трлн руб.

По данным АКРА и Эксперт РА, в 2022–2024 гг. на российский рынок проектного финансирования помимо влияния денежно-кредитной политики и льготной ипотеки, которые были описаны в данном пункте Проспекта ранее в секции жилищного строительства, оказали влияние следующие факторы:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на проектное финансирование
Масштабирование механизма проектного финансирования	Увеличение доли проектов, реализуемых с использованием эскроу-счетов, прямым образом привело к росту доли проектов, запущенных с использованием механизма проектного финансирования.	


Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на проектное финансирование
Высокий уровень спроса на жилье, поддерживающий строительную активность	Несмотря на волатильность периода, в ответ на высокий спрос и ввиду благоприятных условий льготной ипотеки, а также доступного финансирования застройщики активно вводили проекты в 2022–2023 гг. В 2024 году объем текущего строительства достиг исторического максимума в 114 млн кв. м.	

Таблица 12. Ключевые факторы, которые оказали влияние на рынок проектного финансирования в 2022–2024 гг.

Источник: АКРА, Эксперт РА.

Темпы, основные тенденции развития рынка проектного финансирования и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка проектного финансирования, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие рынка проектного финансирования в 2022–2024 гг.

Конкурентный анализ

Проектным финансированием застройщиков занимаются преимущественно крупные системно значимые банки, соответствующие ряду регуляторных требований. В частности, такие банки обязаны иметь высокий уровень кредитоспособности, подтвержденный кредитными рейтингами, а также соблюдать норматив по соотношению капитала и общей задолженности. Эти критерии идентичны тем, что предъявляются к банкам, работающим с эскроу-счетами, поскольку при использовании проектного финансирования счета дольщиков должны открываться в том же банке, который кредитует проект. По состоянию на конец 2024 года соответствие указанным требованиям продемонстрировали лишь 67 банков из 312, при этом реальную кредитную активность в отношении застройщиков проявляли только 31 из них.

Рынок остается высоко концентрированным: крупнейшие банки обладают преимуществами в виде доступа к фондированию с низкой стоимостью и развитых систем риск-менеджмента, что позволяет им предлагать застройщикам более выгодные условия. В то же время действующие ограничения по концентрации рисков и капиталу существенно ограничивают возможности участия региональных и небольших банков в масштабных проектах.

Наименование	Площадь жилья, тыс. М²	Доля на рынке по площади жилья	Дома, шт.	РНС, шт.	Застройщики (ЮЛ), шт.	Регионы, шт.
ПАО «Сбербанк»	64 112	57,4%	6 712	4 290	2 532	85
Банк ВТБ (ПАО)	15 889	14,2%	1 452	884	552	67
Группа ДОМ.РФ	14 427	12,9%	1 415	806	486	77
АО «АЛЬФА-БАНК»	5 741	5,1%	662	386	254	52
Банк ГПБ (АО)	2 430	2,2%	157	94	51	18
Итого по сектору	111 646		11 249	6 947	4 123	86

Таблица 13. Рэнкинг банков по объему строящегося жилья с использованием счетов эскроу на 31.12.2024

Источник: Эксперт РА

Конкурентная структура рынка сформировалась ещё в 2020 году и с тех пор существенно не изменилась. По итогам 2024 года совокупная доля пятерки лидеров – ПАО «Сбербанк», Банк ВТБ

(ПАО), Группа ДОМ.РФ, АО «АЛЬФА-БАНК» и Банк ГПБ (АО) – составила почти 92% объема выданного проектного финансирования.

Группа успешно развивает направление проектного финансирования благодаря глубокой отраслевой экспертизе, качественной системе оценки проектных рисков, продвинутым ИТ-системам, а также развитой сети представителей, что способствует оперативному принятию решения о выдаче кредита и его эффективному сопровождению, что позволяет Группе реализовывать свои конкурентные преимущества.

Прогноз развития российского рынка проектного финансирования

Согласно прогнозу АКРА, с 2026 года девелоперы начнут активнее запускать строительство по мере смягчения денежно-кредитной политики и восстановления интереса к покупке недвижимости. В то же время высокая стоимость заемных ресурсов и удорожание строительства из-за роста цен на материалы и рабочую силу потребует большего объема кредитных средств на реализацию новых объектов. На горизонте 2028–2030 гг. в условиях ограниченных ресурсов девелоперов ожидается постепенное замедление темпов роста: портфель проектного финансирования будет увеличиваться примерно на 7% в год. К концу 2030 года совокупный объем портфеля проектного финансирования в соответствии с прогнозом АКРА достигнет 13,1 трлн рублей.

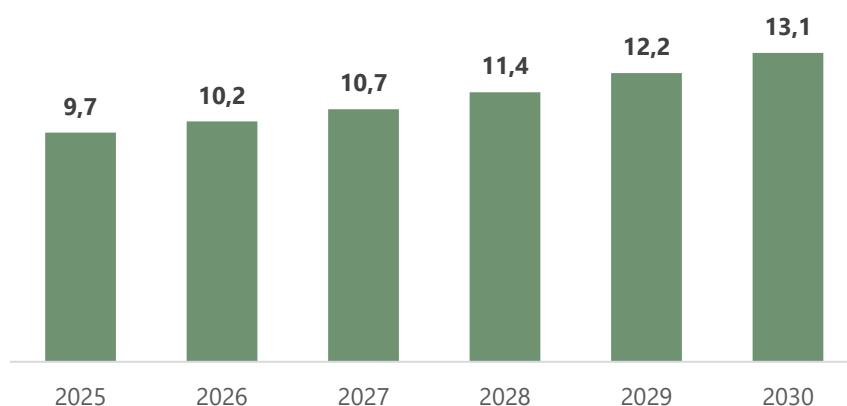


Рисунок 29. Прогноз портфеля проектного финансирования, трлн руб.

По ожиданиям АКРА, в 2025–2030 гг. на российский рынок проектного финансирования застройщиков будут оказывать влияние факторы, влияющие на отрасль жилищного строительства, так как объем привлеченных застройщиками средств в форме проектного финансирования напрямую зависит от соблюдения графика продаж и реализации текущих проектов и запуска новых проектов. Кроме этого, потенциальное увеличение стоимости строительных материалов и рабочей силы будет приводить к росту стоимости строительства.

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) В условиях успешного перехода финансирования проектов жилищного строительства на модель с использованием эскроу-счетов проектное финансирование будет оставаться основной формой кредитования застройщиков.
- 2) Высокий объем текущего строительства и накопленный портфель проектов поддерживает загрузку кредитного портфеля и формирует стабильный процентный доход в краткосрочной перспективе.
- 3) Потенциальное снижение ключевой ставки и восстановление запусков новых проектов создаст условия для увеличения объемов проектного финансирования.
- 4) Объем обязательств по проектному финансированию достиг уровней, сопоставимых с капиталом банковского сектора, что может ограничивать дальнейшее наращивание кредитных портфелей в условиях усиления регуляторных требований.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Обзор российского рынка ипотечного кредитования

По данным АКРА и Эксперт РА, в 2022 году объем ипотечного портфеля банков составил 14,1 трлн руб. при объемах выдачи за год в размере 4,8 трлн руб. В 2023 году, ввиду масштабной государственной поддержки и адаптации участников рынка к новым условиям, отмечается достижение рынком ипотечного кредитования рекордных показателей: объем выдач составил 7,8 трлн руб. и является рекордным показателем за всю историю наблюдений, а объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

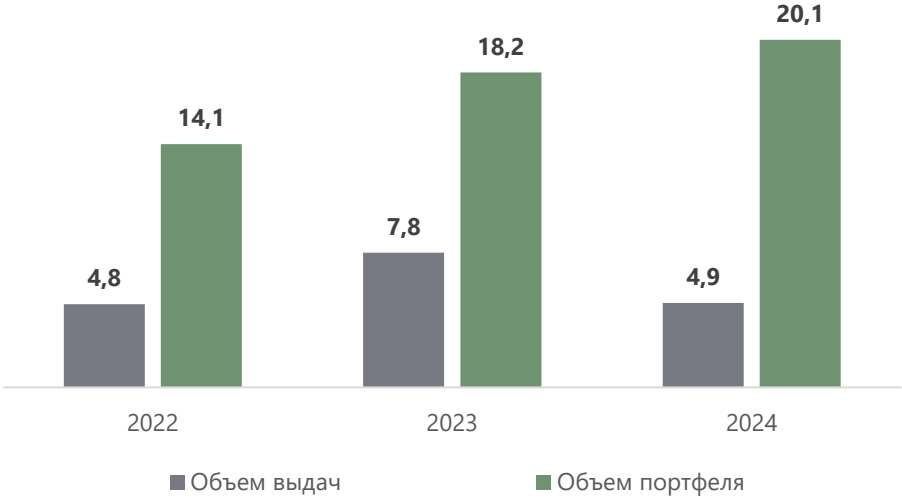


Рисунок 30. Объем рынка ипотечного кредитования, трлн руб.

Ключевым событием, оказавшим влияние на ипотечный рынок в 2024 году, как отмечают АКРА и Эксперт РА, стало завершение государственной программы льготной ипотеки, ранее стимулировавшей ипотечный спрос. Таким образом, по итогам 2024 года объем выдач снизился до 4,9 трлн руб., но при этом объем портфеля вырос на 10% и составил 20,1 трлн руб. Сохранение программ адресной государственной поддержки положительно влияет на спрос. По данным АКРА и Эксперт РА, в 2022–2024 гг. на российский рынок ипотечного кредитования оказали влияние факторы, которые были описаны в данном пункте Проспекта ранее в секции жилищного строительства.

Темпы, основные тенденции развития рынка ипотечного кредитования и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие рынка ипотечного кредитования, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие рынка ипотечного кредитования в 2022–2024 гг.

Конкурентный анализ рынка

Как и банковский сектор в целом, рынок ипотечного кредитования является высококонцентрированным: по данным АКРА и Эксперт РА на конец 2024 года около 89% ипотечного портфеля приходится на 5 крупнейших банков. Группа демонстрирует заметную динамику: увеличение портфеля на 36% за год за счет выдачи как льготной, так и рыночной ипотеки, а также опережающую другие банки из ТОП-10 динамику по темпам роста, за исключением АО «ТБанк», и ПАО «Совкомбанк».

Место	Наименование банка	Объем ипотечного портфеля, млн руб.		Темп прироста за 2024 г., %
		31.12.2023	31.12.2024	
1	ПАО «Сбербанк»	10 146	11 018	8,6
2	Банк ВТБ (ПАО)	3 895	4 742	21,7
3	АО «АЛЬФА-БАНК»	808	1 060	31,2
4	Группа ДОМ.РФ	436	592	35,8

Место	Наименование банка	Объем ипотечного портфеля, млн руб.		Темп прироста за 2024 г., %
		31.12.2023	31.12.2024	
5	АО «ТБанк» ²⁰	90	497	449,9
6	АО «Россельхозбанк»	410	461	12,7
7	ПАО «Совкомбанк»	225	316	40,4
8	Банк ГПБ (АО)	324	224	-30,7
9	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	138	151	9,6
10	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	131	138	5,2

Таблица 14. Рэнкинг банков по величине ипотечного портфеля
Источник: АКРА и Эксперт РА

Прогноз развития российского рынка ипотечного кредитования

Согласно данным Эксперт РА, потенциал роста рынка ипотечного кредитования в России остается высоким, учитывая текущее соотношение ипотечного портфеля банковского сектора к ВВП, которое составляет всего ~10%.



Рисунок 31. Ипотечный портфель / ВВП

По прогнозу АКРА по итогам 2025 года ожидается снижение выдачи ипотечных кредитов на 31% относительно 2024 года до 3,4 трлн руб., преимущественно в силу роста процентных ставок. При этом порядка 80% объема придется на субсидируемые программы, главным образом «Семейную ипотеку». Количество новых ипотечных кредитов прогнозируется на уровне 0,8 млн.

Снижение ключевой ставки Банка России, отсутствие внешних шоков и накопленный спрос со стороны потенциальных заемщиков могут изменить тренд по выдаче ипотечных кредитов в 2026–2027 гг.

Одной из тенденций в ипотечном бизнесе является существенное упрощение клиентского пути за счёт развития цифровых продуктов, что делает кредиты доступными для населения. Внедрение банками модели «цифровой ипотеки», исключающей необходимость посещения офиса, повышает прозрачность, снижает издержки и ускоряет процессы кредитования.

В 2028–2030 гг. рынок ипотечного кредитования перейдет в более устойчивую фазу: цены на недвижимость будут расти, а годовые темпы роста выдач стабилизируются в пределах 15%. Объем выдач по итогам 2028 года может составить 6,3 трлн руб., а к 2030 году достичь 8,3 трлн руб. с объемом портфеля 35,7 трлн руб. при условии дальнейшей адаптации рынка к рыночным условиям и макроэкономической стабильности.

²⁰ Учитывая ПАО РОСБАНК, присоединившееся 01.01.2025 к АО «ТБанк» в качестве филиала (Росбанк филиал АВТО АО «ТБанк») по результатам проведенной реорганизации в форме присоединения.

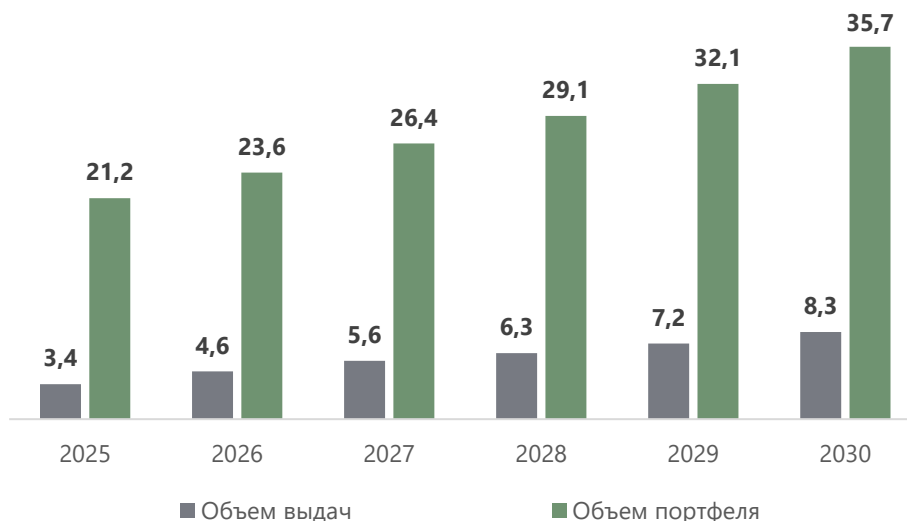


Рисунок 32. Долгосрочная траектория рынка ипотечного кредитования, трлн руб.

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Сохранение адресных программ льготной ипотеки поддерживает высокий спрос на ипотечные кредиты, обеспечивая стабильный рост процентных и комиссионных доходов.
- 2) При снижении процентных ставок по рыночной ипотеке ожидается рост этого сегмента ипотеки, в том числе за счет накопленного отложенного спроса со стороны потенциальных заемщиков.
- 3) Увеличивается количество банков, предоставляющих возможность оформить цифровую ипотеку без визита в офис, что способствует повышению прозрачности сделок через проверку застройщиков и защиту клиентов.
- 4) Высокий уровень ключевой ставки и ограниченная доступность рыночной ипотеки сдерживает спрос на ипотеку в массовом сегменте.

СЕКЬЮРИТИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

Обзор рынка секьюритизации ипотеки в РФ

Современный российский рынок секьюритизации сформирован преимущественно ипотечными облигациями с поручительством ДОМ.РФ - ИЦБ ДОМ.РФ. Механизм секьюритизации был запущен в 2016 году. По данным Эксперт РА, в настоящее время выпуски ИЦБ ДОМ.РФ занимают более 99% российского рынка ипотечной секьюритизации.

ДОМ.РФ обеспечивает инфраструктуру для трансформации ипотечных кредитов в ликвидные ценные бумаги, предоставляя сервис и экспертизу, основанную на профильном многолетнем опыте. Преимущества секьюритизации для банков-оригинаторов сохраняются на любом экономическом цикле и уровне процентных ставок, благодаря тому что секьюритизация позволяет улучшить структуру баланса банков, управлять кредитным и процентным риском, а также предоставляет широкие возможности по использованию ИЦБ ДОМ.РФ в операциях биржевого и внебиржевого РЕПО для повышения ликвидности ипотечных портфелей.

За последние 2 года объем ИЦБ ДОМ.РФ в обращении вырос на 63,4% и составил ~1,8 трлн руб. на конец 2024 года, что составляет 8% от портфеля ипотечных кредитов банковского сектора.

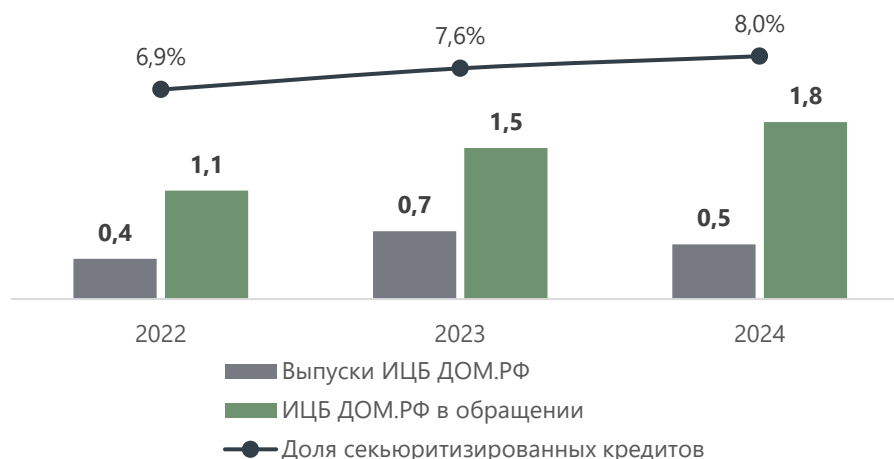


Рисунок 33. ИЦБ ДОМ.РФ в обращении, трлн руб.

С момента запуска механизма секьюритизации ДОМ.РФ, включая результаты 2024 года, было размещено 72 выпуска ИЦБ ДОМ.РФ на общую сумму 2 927,3 млрд руб. (669,5 и 540,2 млрд руб. в 2023 и 2024 гг. соответственно). Крупные универсальные банки, а также небольшие специализированные ипотечные кредиторы участвуют в секьюритизации на платформе ДОМ.РФ. По данным Эксперт РА, по итогам 2024 года на 5 лидеров ипотечного рынка приходится около 97% всех выпусков ИЦБ ДОМ.РФ.

По данным АКРА и Эксперт РА, в 2022–2024 гг. на российский рынок ипотечных ценных бумаг, помимо описанных в данном пункте Проспекта ранее в секции жилищного строительства и ипотеки, оказали влияние следующие факторы:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок ИЦБ
Рост потребности банков в секьюритизации	<ul style="list-style-type: none"> На фоне активного развития рынка ипотечного кредитования и наращивания ипотечных выдач, у банков-оригинаторов возросла потребность в секьюритизации для улучшения структуры балансов банков, повышения ликвидности и управления кредитным и процентным риском в целях обеспечения ресурсов для новых выдач. 	
Совершенствование регуляторного режима и биржевой инфраструктуры по ИЦБ ДОМ.РФ	<ul style="list-style-type: none"> В указанный период ДОМ.РФ продолжил работу по улучшению условий обращения ИЦБ ДОМ.РФ, повышению ликвидности рынка, развитию биржевой инфраструктуры и совершенствованию публичных инструментов оценки и анализа ИЦБ ДОМ.РФ, а также по расширению возможностей по использованию ИЦБ ДОМ.РФ в операциях биржевого и внебиржевого РЕПО. 	

Таблица 15. Ключевые факторы, оказавшие влияние на российский рынок ипотечных ценных бумаг в 2022–2024 гг.

Источник: АКРА, Эксперт РА

Темпы, основные тенденции развития российского рынка ипотечных ценных бумаг и ключевые факторы, оказавшие влияние на развитие российского рынка ипотечных ценных бумаг, за 3 месяца 2025 года существенным образом не отличаются от темпов и тенденций, приведенных выше по состоянию на конец 2024 года, а также от обозначенных выше факторов, оказавших влияние на развитие российского рынка ипотечных ценных бумаг в 2022–2024 гг.

Прогноз объема выпусков ИЦБ ДОМ.РФ

Ипотечная секьюритизация широко используется на развитых финансовых рынках. Эксперт РА отмечает потенциал российского рынка, учитывая текущее соотношение секьюритизированного

ипотечного портфеля ко всему ипотечному портфелю банковского сектора, который по итогам 2024 года составил 8%.

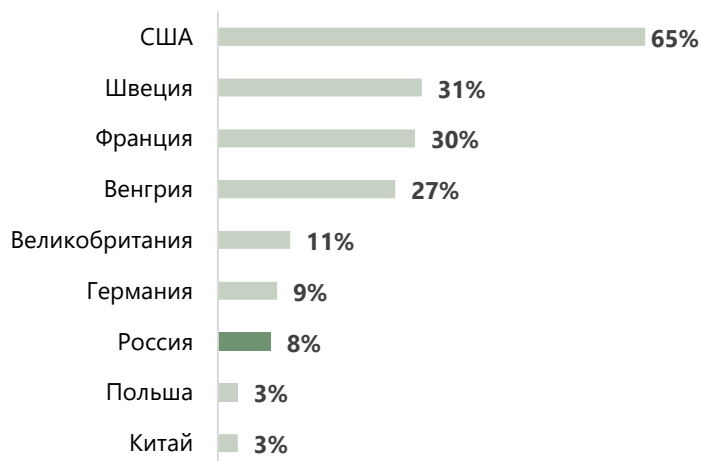


Рисунок 34. Секьюритизация / Ипотечный портфель

В настоящий момент доля секьюритизируемого через механизм ИЦБ ДОМ.РФ ипотечного портфеля крупнейших originаторов невысока, что свидетельствует о потенциале наращивания секьюритизированного портфеля, как у текущих, так и у потенциальных банков-оригинаторов. По оценке Эксперт РА, средний объем выпусков ИЦБ ДОМ.РФ, originаторами по которым могут выступить банки, ранее не участвовавшие в механизме секьюритизации ДОМ.РФ, может составить 150–170 млрд руб. в год.

Место	Наименование банка	Объем ипотечного портфеля, млрд руб.	Выпуск ИЦБ ДОМ.РФ	Доля секьюритизированного портфеля
1	ПАО «Сбербанк»	11 018,1	Да	7%
2	Банк ВТБ (ПАО)	4 741,7	Да	12%
3	АО «АЛЬФА-БАНК»	1 060,0	Нет	н.п.
4	Группа ДОМ.РФ	591,8	Да	14%
5	АО «ТБанк»	497,1	Нет	н.п.
6	АО «Россельхозбанк»	461,5	Нет	н.п.
7	ПАО «Совкомбанк»	315,7	Да	1%
8	Банк ГПБ (АО)	224,4	Да	47%
9	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	151,2	Нет	н.п.
10	ПАО «БАНК УРАЛСИБ»	138,3	Нет	н.п.

Таблица 16. Рэнкинг Top-10 ипотечных банков по объему портфеля на 31.12.2024

Источник: Эксперт РА

По прогнозу Эксперт РА, к 2030 году объем ипотечной секьюритизации может достичь 3,8 трлн руб., а доля секьюритизации в ипотечном портфеле банков вырастет до 9,7%.

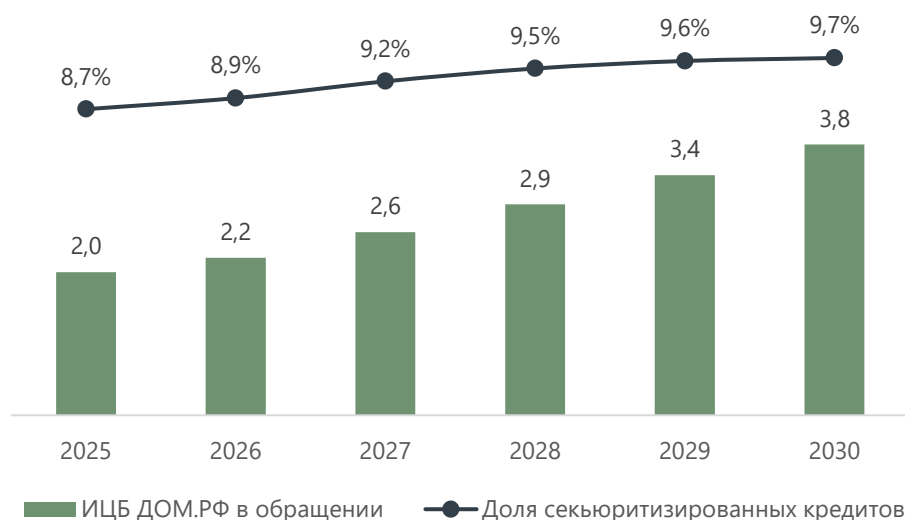



Рисунок 35. Прогноз развития ИЦБ ДОМ.РФ, трлн руб.

По данным АКРА и Эксперт РА на динамику выпусков ИЦБ ДОМ.РФ в 2025–2030 гг. будут оказывать влияние следующие факторы, помимо описанных в данном пункте Проспекта ранее в секции жилищного строительства и ипотеки:

Наименование фактора	Описание фактора	Влияние фактора на рынок ИЦБ
Сохранение потребности банков в секьюритизации	Сформировался значительный потенциал для развития секьюритизации ипотечных активов с учетом уже накопленного объема рынка ипотеки и продолжающегося увеличения ее доли в портфелях банков. Кроме того, дальнейшее смягчение денежно-кредитной политики в указанном прогнозом горизонте будет формировать условия для реализации сделок секьюритизации в рыночном формате – с учетом повышения инвестиционной привлекательности ипотечных облигаций на фоне общего снижения процентных ставок.	
Ограниченный объем ипотечного портфеля, соответствующий критериям секьюритизации	Ограниченный объем ипотечного портфеля, соответствующего критериям секьюритизации, может сдерживать потенциал роста рынка ИЦБ ДОМ.РФ, поскольку сокращает количество доступных для передачи в секьюритизацию активов.	
Цифровизация ипотеки и выпуск электронных закладных	Цифровизация ипотеки и выпуск электронных закладных продолжают упрощать процедуру сбора информации по секьюритизируемым активам, а также их передачу на эмитента ИЦБ ДОМ.РФ, что позволит увеличить объем передаваемых в секьюритизацию активов.	

Сложившиеся в отрасли тенденции (благоприятные и неблагоприятные), которые могут повлиять на основные операционные и (или) финансовые показатели деятельности Группы:

- 1) Сохранение потребностей банков в секьюритизации на фоне наращивания ипотечного портфеля окажет положительное влияние на объем рынка секьюритизации и рост доли рыночных размещений.

- 2) Уникальный регуляторный режим ИЦБ ДОМ.РФ, который благоприятно влияет на показатели ликвидности и достаточности капитала банков, стимулируя их увеличивать долю секьюритизированного ипотечного портфеля.
- 3) Расширение использования ИЦБ ДОМ.РФ в операциях РЕПО и повышенный интерес инвесторов увеличивает ликвидность ипотечных облигаций и стимулирует спрос со стороны институциональных инвесторов, что способствует росту объемов выпусков.
- 4) Оформление ипотеки с использованием электронных закладных упрощает и ускоряет проведение сделок секьюритизации, что является дополнительным стимулом увеличения объемов сделок ипотечной секьюритизации.

Сильные и слабые стороны Группы

1. Искключительное положение и лидирующие позиции в отраслях, стратегически значимых для экономики страны

Сильной стороной Группы является присутствие и накопленная многолетняя экспертиза на рынке финансирования жилищного строительства – одного из крупнейших и важных секторов российской экономики. Объем ввода жилья по сегментам МКД и ИЖС по итогам 2024 года составил 107,8 млн кв. м (по данным АКРА). Сектор жилищного строительства является национальным приоритетом развития страны и находится в активном развитии, обладая значительным потенциалом роста – согласно прогнозам АКРА и в соответствии с национальными целями развития Российской Федерации, к 2030 году ожидается рост объемов ввода жилья до ок. 120 млн кв. м в год. Несмотря на развитие рынка и стремительный ввод новостроек, продолжает наблюдаться острая нехватка жилья. Так, по итогам 2024 года в России обеспеченность жильем на 1 человека составила ок. 29 кв. м, в то время как во Франции и США данный показатель составляет ок. 51 кв. м и ок. 72 кв. м, соответственно, по данным АКРА.

В то же время, по данным АКРА, ввиду того что более 60% жилищного фонда в России было построено в период до 1995 года, возрастает потребность в его реновации. Для удовлетворения накопленного спроса на жилье Указом Президента Российской Федерации «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» от 07.05.2024 № 309 поставлена цель обеспечить граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. м на 1 человека к 2030 году и не менее 38 кв. м к 2036 году. Помимо этого, развитие рынка жилищного строительства является важным элементом реализации нацпроекта «Инфраструктура для жизни», направленного на достижение национальных целей, которым к 2030 году предусмотрено обновление жилищного фонда до 20% по сравнению с показателем 2019 года и улучшение качества среды для жизни на 30%.

ДОМ.РФ является «единым окном» в жилищной сфере для всех участников

Уникальный статус института развития и положение ДОМ.РФ в жилищной сфере обеспечивает доступ к ключевым участникам рынка. Находясь в центре клиентского пути своих контрагентов, в том числе корпоративных и розничных клиентов, ДОМ.РФ имеет возможность удовлетворять их естественные запросы и предоставлять широкий спектр услуг. Это создает конкурентные преимущества, позволяющие добиваться лидирующих позиций в сегментах присутствия.

Роль института развития и особое регулирование деятельности заключается в возможности предложения и реализации инициатив в жилищной сфере. Накопленная экспертиза в отрасли позволяет Группе создавать новые решения и инструменты в жилищной сфере и запускать новые направления деятельности. Это создаёт возможность выявлять наиболее перспективные и прибыльные проекты для реализации потенциала каждого из них

Преимущество «первопроходца» при формировании рынка

Являясь институтом развития, ДОМ.РФ играет центральную роль и присутствует в социально-значимых стратегических направлениях развития российской экономики, обладая возможностью непосредственно участвовать в формировании рынка и его трансформации.

Эксперты ДОМ.РФ представлены на всех уровнях взаимодействия с государственными органами и непрерывно работают над новыми инициативами, что обеспечивает для Группы возможность оперативно адаптироваться к изменениям в отрасли.

ДОМ.РФ – лидирующий игрок в сфере финансирования жилищного строительства и инфраструктуры

ДОМ.РФ, создав прочный фундамент бизнеса, начал уделять внимание развитию прочих продуктов в конкурентных сегментах, таких как: розничный банковский бизнес, обслуживание корпоративных клиентов и МСБ, а также перспективные цифровые сервисы с высоким потенциалом дальнейшей монетизации, благодаря уникальной накопленной экспертизе, обширной базе больших данных и значимого положения в отрасли.

Группа входит в топ-6 крупнейших финансовых организаций по объему активов (по данным Эксперт РА) и занимает лидирующие позиции на ключевых рынках присутствия:

- ТОП-1 на рынке секьюритизации ипотечных кредитов;
- ТОП-1 на рынке арендного жилья;
- ТОП-3 позицию на рынке проектного финансирования;
- ТОП-4 позицию на рынке ипотечного кредитования.

Данные факторы, а также наблюдаемые тренды в экономике – такие как урбанизация, рост реальных располагаемых доходов населения и сбережений создают фундамент для дальнейшего роста рынка жилой недвижимости и рынка финансирования строительства.

Вместе с тем, текущая фаза развития отрасли жилищного строительства и макроэкономический контекст формируют ряд вызовов для Группы, таких как замедление выдач ипотеки на фоне снижения темпов продаж из-за снижения спроса, а также последовавшее за этим снижение активности застройщиков, что в дальнейшем может негативно сказаться на спросе на проектное финансирование.

2. Устойчивая бизнес-модель с фокусом на прибыльные направления

Бизнес-модель группы сфокусирована на важнейшем для российской экономики секторе, в котором Группа обладает уникальной экспертизой и при этом диверсифицирована по направлениям деятельности, что обеспечивает устойчивость на различных этапах экономического цикла. Успех бизнес-модели ДОМ.РФ подтверждается результатами развития жилищной сферы страны, а также финансовыми результатами деятельности Компании.

Экосистемность предложения и вертикальная интеграция связанных продуктов и сервисов

ДОМ.РФ обладает полным спектром продуктов и услуг, а также уникальной многолетней экспертизой для участия в каждом этапе цепочки создания стоимости в жилищной сфере и финансовом секторе: от вовлечения земель, их градостроительной подготовки и обеспечения финансовых ресурсов бизнесу на строительство жилья и инфраструктуры, до предоставления доступа к банковским продуктам и секьюритизации выданных ипотечных кредитов. Синергия между различными направлениями деятельности позволяет создавать дополнительную стоимость как внутри отдельных направлений бизнеса, так и Группе в целом.

ИТ-решения Группы формируют цифровую экосистему продуктов и услуг в жилищной сфере, что позволяет не только повышать эффективность собственных направлений деятельности, но и монетизировать возможности экосистемы в развитии наиболее прибыльных направлений продуктового предложения Группы, предлагая наиболее широкую линейку продуктов и услуг своим клиентам.

Среди вызовов (слабых сторон Группы по сравнению с конкурентами) в части развития продуктового предложения можно отметить ограниченное присутствие Группы в классических направлениях розничного банковского бизнеса. Расширение продуктовой линейки для розничных клиентов, системное повышение качества сервиса и рост клиентской базы являются одним из ключевых приоритетов развития Группы на среднесрочном горизонте. Кроме того, по мере развития банковского сектора России, а также дальнейшего смягчения денежно-кредитной политики, Группа будет сталкиваться со все большей конкуренцией со стороны других крупных банков.

3. Растущая прибыльность бизнеса при сохранении низкого уровня риска

Группа демонстрирует уверенный рост финансовых показателей. Так, за период 2020–2024 гг. операционные доходы выросли с 51,6 млрд руб. до 118,1 млрд руб. (СГТР '20-'24 – 23,0%) благодаря масштабированию существующих бизнес-направлений, усилению синергий между ними, а также активному развитию новых. За этот же период чистая прибыль выросла с 26,3 до 65,8 млрд руб. (СГТР '20-'24 – 25,7%). Рентабельность Группы (показатель ROE) увеличилась с 17% в 2020 году до 19% в 2024 году, показатель операционной эффективности (показатель CIR) снизился с 37% до 26%,

соответственно. В период 2020–2024 гг. активы Группы также демонстрировали рост – с 1 331,8 млрд руб. до 5 568,5 млрд руб. (СГТР '20-'24 – 43,0%).

Низкие значения показателя COR ДОМ.РФ за период 2020-2024 гг. (0,5% в 2020 году и в 2024 году) демонстрируют эффективность системы риск-менеджмента и успешную работу ДОМ.РФ над поддержанием высокого качества активов благодаря специфике продуктов, использованию передовых инструментов анализа потенциальных проектов и заемщиков, а также благодаря обширной накопленной экспертизе в отрасли.

Достигнутые финансовые результаты и темпы роста при поддержании высокой эффективности деятельности не только подтверждают успех бизнес-модели ДОМ.РФ и профессионализм команды менеджмента, но и формируют долгосрочные предпосылки для устойчивого роста Группы в будущем.

Одним из актуальных вызовов для Группы (слабой стороной Группы по сравнению с конкурентами) является стоимость фондирования, отражающая текущий макроэкономический контекст, который характеризуется давлением на процентную маржу для компаний финансового сектора. В этих условиях Группа будет фокусироваться на повышении комиссионного дохода от классических направлений банковского бизнеса, росте клиентской базы и расширении иных источников привлечения фондирования.

4. Опытная команда менеджмента и высокие стандарты корпоративного управления

Один из ключевых факторов успеха Группы – высококвалифицированная команда специалистов во главе с опытным менеджментом. По состоянию на конец 2024 года команда насчитывала 8,7 тыс. сотрудников, что на 12,4% превышает число работников на конец 2022 года. Увеличение количества работников на фоне кратного увеличения объемов бизнеса свидетельствует об эффективности и успешной реализации кадровой стратегии, направленной на управление талантами. ДОМ.РФ привержен принципам гендерного баланса, что отражается в кадровой структуре. Важное значение имеет высокая доля женщин среди миддл- и топ-менеджмента компаний Группы – 47% в 2024 году.

Высокое качество корпоративной культуры подтверждается тем, что ДОМ.РФ в очередной раз занял первое место среди крупных предприятий в сегменте «Строительство, застройка» в рейтинге лучших работодателей на 30.01.2025, составленным HeadHunter (ХэдХантер)²¹.

Интегрированная и устойчивая бизнес-модель Группы, подкреплённая сильными конкурентными преимуществами и своевременной адаптацией под меняющиеся условия, а также фокус на прибыльности при сохранении консервативного риск-профиля, - определяют наилучшие позиции для реализации потенциала роста ДОМ.РФ и усиления конкурентоспособности.

Информация, предусмотренная настоящим пунктом, приводится в соответствии с мнениями, выраженными органами Эмитента.

Мнения органов Эмитента относительно представленной информации совпадают.

2.7. Сведения о перспективах развития эмитента

Описание стратегии дальнейшего развития группы эмитента не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности:

Деятельность Группы ДОМ.РФ ориентирована на создание инструментов в жилищной сфере и финансовом секторе, среди которых классические банковские и инфраструктурные продукты, ИТ-решения и сервисы для государства, корпоративных и розничных клиентов. Объединяя более 10 направлений деятельности, Группа использует накопленную экспертизу в целях реализации конкурентных преимуществ и дальнейшего укрепления рыночных позиций.

ДОМ.РФ обладает существенным потенциалом роста на ключевых рынках присутствия с учетом фундаментальных предпосылок дальнейшего развития как жилищной сферы России, включающих относительно низкую обеспеченность жильём населения и значительную долю устаревшего жилого фонда, так и финансового сектора, который характеризуется динамичным ростом активов и возрастающей ролью инструментов рынка капитала как источника финансирования роста экономики.

²¹ <https://rating.hh.ru/history/rating2024/summary?tab=big&sphere=Строительство%2C+застройка>

Укреплению рыночных позиций Группы будет способствовать и развитие уникальных инструментов и инфраструктурных решений, направленных на достижение национальных целей и приоритетов в жилищной сфере России, определенных в рамках Указа № 309.

Существенный потенциал развития и масштабирования продуктов и сервисов, по мнению Группы, будет обеспечивать устойчивые темпы роста её финансовых показателей, учитывая надёжность, гибкость и высокий уровень диверсификации её бизнес-модели. Фокус на повышении эффективности деятельности, в совокупности с ростом масштабов бизнеса при соблюдении всех нормативов финансовой устойчивости, будет способствовать увеличению рентабельности и создавать дополнительную стоимость для акционеров Группы.

Группа выделяет следующие ключевые стратегические направления развития:

1. Развитие и масштабирование уникальных инструментов и инфраструктурных решений в жилищной сфере

- *Вовлечение земельных участков.* Продолжение деятельности в качестве агента Российской Федерации будет способствовать расширению доступных для строительства земель и увеличению их градостроительного потенциала. Развитие данного направления позволит Группе получать стабильное агентское вознаграждение. Более того, организация вовлечения земельных участков в оборот позволит ДОМ.РФ отслеживать наиболее перспективные жилые и инфраструктурные проекты для дальнейшего участия и кросс-продаж других продуктов Группы.
- *Секьюритизация.* Дальнейшее развитие данного инструмента будет обеспечивать масштабирование накопленного опыта и глубокой экспертизы ДОМ.РФ в ипотечной секьюритизации и реализацию ряда инициатив, направленных на повышение востребованности ипотечной секьюритизации среди банков-оригинаторов. Среди них: обеспечение участникам сделок секьюритизации удобного и технологичного клиентского пути, переход к полному онлайн-циклу реализации сделок по секьюритизации, расширение типов ипотечных кредитов, доступных к секьюритизации и другие. Реализация мер по развитию рынка в совокупности с фундаментальными факторами спроса на этот инструмент управления балансом со стороны банков позволит увеличить долю секьюритизированной ипотеки в России в среднесрочной перспективе и способствует росту доходов данного направления.
- *Финансирование проектов через выпуск облигаций.* Группа продолжит реализацию проектов с помощью механизма льготного внебюджетного финансирования долгосрочных инфраструктурных проектов в регионах России через выпуск Инфраструктурных облигаций. Кроме того, в условиях значительной заинтересованности субъектов Российской Федерации в финансировании инфраструктурных проектов, масштабирование Механизма инфраструктурных облигаций на новые сегменты рынка будет являться одним из основных драйверов развития направления в будущем. Так, Группа планирует развивать финансирование льготного лизинга коммунальной, дорожно-строительной и сельскохозяйственной техники на базе Механизма инфраструктурных облигаций. На момент публикации Проспекта, совокупный лимит финансирования инвестиционных проектов составляет 580 млрд рублей, в том числе 200 млрд рублей в рамках утвержденного Правительством Российской Федерации лимита программы Механизма инфраструктурных облигаций, 50 млрд руб. – размер утвержденной программы льготного лизинга коммунальной и дорожно-строительной техники, 330 млрд руб. – программа лизинга сельскохозяйственной техники и оборудования. Реализация нового продукта Механизма через апробированный механизм выпуска облигаций в партнерстве с лизинговыми компаниями в целях выхода на новые рынки, по мнению Группы, будет также способствовать укреплению взаимодействия с субъектами Российской Федерации и участниками рынка лизинга.
- *Аренда жилья.* Сохранение лидерских позиций ДОМ.РФ на рынке институциональной аренды будет обеспечиваться в основном за счет роста спроса на корпоративную аренду со стороны работодателей, заинтересованных в предоставлении качественного жилья работникам, меняющим место жительства в рамках срочных трудовых контрактов. По мере развития механизма корпоративной аренды, все больше компаний будут предлагать такие варианты проживания для привлечения и удержания высококвалифицированных специалистов на фоне исторически низких уровней безработицы и дефицита кадров на рынке труда. Такой рост спроса на арендное жилье позволит поддержать высокие объемы жилищного строительства в России без создания рисков роста цен на жилье.

Кроме того, ДОМ.РФ продолжит работу и будет усиливать компетенции по следующим направлениям:

- реализация Стандарта КРТ²², который позволяет существенно повысить качество вновь создаваемой городской среды;
- развитие рынка индивидуального жилищного строительства как одного из ключевых драйверов дальнейшего роста рынка жилищного строительства;
- осуществление функций оператора по всем федеральным и региональным льготным программам в жилищной сфере;
- устойчивое развитие строительной отрасли и сферы ЖКХ, включая разработку «зеленых» стандартов для ИЖС и капитального ремонта, стимулирование применения энергоэффективных и «зеленых» технологий в жилищном строительстве и сокращения выбросов парниковых газов;
- дальнейшее развитие лифтостроительного бизнеса: участие в реализации программ по замене и модернизации лифтового оборудования в многоквартирных домах и общественных зданиях, а также выход в новые сегменты лифтового и подъемного оборудования.

2. Развитие банковского бизнеса на профильных направлениях в жилищной сфере и создание универсального предложения классических банковских продуктов и сервисов для розничных и корпоративных клиентов

- *Проектное финансирование.* Дальнейший рост и масштабирование бизнеса по проектному финансированию застройщиков, включая его распространение на сегмент ИЖС, а также внедрение цифровых технологий позволят существенно ускорить рассмотрение проектов и, как следствие, станут драйверами роста доли Группы на рынке, стимулируя увеличение объемов жилищного строительства. Более того, предоставление проектного финансирования открывает потенциал дальнейших кросс-продаж прочих продуктов, способствуя развитию долгосрочных отношений с застройщиками.
- *Ипотека и розничный бизнес.* Ипотека останется одним из ключевых инструментов для улучшения жилищных условий граждан в средне- и долгосрочной перспективе. Драйвером увеличения спроса на ипотечные кредиты, в совокупности с ростом рынка жилищного строительства в целом, будут структурные меры развития ипотечных продуктов, включая стандартизацию и цифровизацию ипотеки, перевод закладных в электронный вид. Дополнительным фактором поддержки для рынка жилья в целом будет продолжение реализации адресных ипотечных программ с государственной поддержкой для отдельных категорий граждан. Кроме того, Группа нацелена на развитие прочих розничных продуктов, включая потребительские кредиты, кредитные карты, депозиты, накопительные счета, а также продуктов, направленных на решение повседневных финансовых задач клиента. Реализация мер по развитию бизнеса и каналов, по ожиданиям Группы, позволит в несколько раз нарастить активную базу клиентов розничного бизнеса.
- *Корпоративно-инвестиционный бизнес.* Активное развитие отношений с крупнейшими корпоративными клиентами из ключевых отраслей российской экономики, экспортерами, строительными компаниями, банками и финансовыми институтами, по мнению Группы, формирует существенный потенциал для диверсификации кредитного портфеля и профиля фондирования. Группа нацелена расширять свое продуктовое предложение в корпоративном бизнесе, предлагая классические и специальные продукты, включая мезонинное, торговое финансирование, сопровождение сделок LBO²³ / M&A²⁴, услуги на финансовых рынках и рынках капитала, транзакционные и казначейские продукты.

Кроме того, в банковском бизнесе ДОМ.РФ продолжит работу по развитию продуктов и комплексных решений для малого и среднего бизнеса, в частности, для строительных компаний, работающих по договору подряда в рамках нового механизма ИЖС с использованием счетов эскроу, а также созданию и последующему разворачиванию транзакционной платформы в целях дальнейшего перевода клиентов на расчетно-кассовое обслуживание в совокупности с реализацией прочих

²² <https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=mdfjecx0bf558282571>

²³ LBO (ЛБО) (leveraged buyout) – сделки по приобретению долей в компаниях, частично или полностью финансируемые за счет заемных средств.

²⁴ M&A (МЭндЭй) (mergers and acquisitions) – сделки по слияниям и поглощениям компаний.

комиссионных и кредитных решений.

3. Развитие цифровых продуктов, объединяющих инфраструктурные решения и сервисы в жилищной сфере, для государства, бизнеса и повышения эффективности собственных направлений деятельности

ДОМ.РФ продолжит работу по развитию цифровой экосистемы, объединяющей инфраструктуру и сервисы для государства, бизнеса и граждан, совершенствуя цифровой ландшафт строительной отрасли. На дату утверждения Проспекта успешно реализуются более 40 цифровых решений на базе единой информационной системы жилищного строительства, которыми пользуются более 7,3 млн физических лиц и более 18 тыс. юридических лиц. Основные цифровые решения:

- наш.дом.рф – платформа, являющаяся основой цифрового мониторинга деятельности застройщиков и работы с эскроу-счетами, охватывающая 100% рынка многоквартирного жилищного строительства, флагманский сервис которой – маркетплейс недвижимости;
- строим.дом.рф – цифровая платформа для индивидуального жилищного строительства, охватывающая все этапы: от задумки и подбора проекта до получения ипотеки и заселения в построенный дом;
- технологии информационного моделирования – фундамент цифровизации строительной отрасли и основа для применения новейших технологических разработок – Группа реализует консалтинговые услуги по нескольким направлениям: аудит, оценка компетенций и экспертные консультации, в том числе по внедрению программного обеспечения и применению различных сценариев использования технологии информационного моделирования.

По планам Группы, развитие ИТ-сервисов и новых технологий в строительстве для различных типов клиентов и их потребностей имеет существенный потенциал для коммерциализации. При этом коммерческими сервисами ДОМ.РФ пользуются уже более 1 тыс. корпоративных клиентов, и Группа ожидает дальнейший рост их количества и интенсификацию использования сервисов.

2.8. Сведения о рисках, связанных с эмитентом и приобретением ценных бумаг

Эмитент является материнской компанией хозяйственных обществ Группы. Сведения, указанные в отношении Эмитента, также связаны с Группой.

Перечень рисков, приведенных в настоящем пункте, отражает точку зрения и собственные оценки Эмитента и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным, при этом потенциальные инвесторы, прежде чем принимать инвестиционное решение, должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем пункте.

Основными видами рисков, связанными с Эмитентом и приобретением ценных бумаг Эмитента, являются:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски;
- риск потери деловой репутации (репутационный риск);
- стратегический риск;
- риски, связанные с деятельностью Эмитента;
- риски, связанные с приобретением ценных бумаг Эмитента;
- иные риски, которые являются существенными для Эмитента.

Возможные последствия реализации каждого из описанных рисков:

Реализация любого из указанных рисков негативно скажется на финансовых показателях Эмитента и может привести к снижению стоимости ценных бумаг Эмитента.

Политика управления рисками, утвержденная Эмитентом в качестве отдельного документа:

Наблюдательным советом Эмитента утверждено Положение о системе управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ (далее – «**Положение**»), протокол заседания Наблюдательного совета

Эмитента от 10.03.2025 № 3, которое определяет ключевые направления и внутренние процедуры управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ с целью обеспечения устойчивой деятельности и развития ДОМ.РФ и дочерних организаций ДОМ.РФ, а также закрепляет распределение функций между основными участниками процесса управления рисками и капиталом.

Положение разработано в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России, уставом Эмитента, а также с учетом лучших практик в сфере управления рисками.

Организационная структура Эмитента позволяет распределить функции и ответственность органов, подразделений и должностных лиц с учетом необходимости минимизировать конфликт интересов между принятием рисков («первый уровень защиты»), управлением рисками («второй уровень защиты») и аудитом системы управления рисками, включая независимую оценку эффективности процессов и контрольной среды («третий уровень защиты»).

Система управления рисками позволяет Эмитенту:

- обеспечивать соблюдение нормативов финансовой устойчивости в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680;
- своевременно выявлять риски, присущие деятельности Эмитента;
- выявлять потенциальные риски, которым может быть подвержен Эмитент;
- выделять значимые для Эмитента риски;
- осуществлять оценку значимых для Эмитента рисков;
- осуществлять агрегирование количественных оценок значимых для Эмитента рисков в целях определения совокупного объема риска, принятого Эмитентом (аппетита к риску);
- осуществлять контроль за объемами значимых для Эмитента рисков (аппетита к риску);
- обеспечивать реализацию единых подходов к управлению рисками и капиталом, развитие риск-культуры и компетенций в области управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ и организациях ДОМ.РФ.

В целях эффективного управления рисками Эмитентом разработана совокупность количественных и качественных показателей, характеризующих плановые (целевые) уровни рисков, целевую структуру рисков, образующих посредством системы ограничений совокупный предельный объем риска (риск-аппетит), который Эмитент готов принять, исходя из целей, установленных в Программе, иных программно-целевых документах, плановых показателей развития бизнеса (операций, сделок).

Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.

В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенной корректировке ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне зоны контроля Эмитента.

2.8.1. Отраслевые риски

Риски, характерные для отрасли, в которой эмитент (группа эмитента) осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность и влияния возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли:

На рынке Российской Федерации:

Группа осуществляет свою основную финансово-хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации, в частности, в следующих отраслях (на следующих рынках), связанных со сферой жилой недвижимости:

- рынок финансирования жилищного строительства;

- рынок арендного жилья;
- банковская отрасль;
- рынок секьюритизации ипотеки;
- рынок инфраструктурного финансирования.

В связи с этим далее в настоящем пункте будут рассмотрены ключевые риски, присущие обозначенным отраслям, в которых осуществляет свою деятельность Группа. Риски, присущие иным отраслям, в которых осуществляет свою деятельность Группа, не признаются существенными и не приводятся в Проспекте.

Риски, присущие рынку финансирования жилищного строительства:

Спрос на жилую недвижимость подвержен цикличности, на которую влияют, в частности, такие факторы, как:

- состояние рынка труда (уровень безработицы), уровень и динамика доходов населения (размер реальных располагаемых доходов населения);
- макроэкономические потрясения (которые могут быть как основным драйвером продаж, так как для большого количества населения инвестиции в жилые квадратные метры являются способом сохранения сбережений, так и стоп-фактором для приобретения жилой недвижимости);
- проникновение и доступность ипотеки для населения.

Ограничение спроса со стороны населения на жилую недвижимость и рост издержек застройщиков при отсутствии возможности оперативно транслировать их в стоимость квартир (ввиду того, что денежные средства, вырученные за продажу квартир, находятся на счетах-эскроу) могут также послужить крайне серьезным ограничением для старта новых проектов МКД в краткосрочной перспективе.

Обозначенные риски являются для Группы существенными. Сокращение объемов строительства жилой недвижимости может оказать негативное влияние на результаты деятельности Группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам. При этом темпы роста издержек застройщиков по сравнению с темпом роста уровня цен, стоимость строительных и трудовых ресурсов, уровень инфляции, темпы роста реальных располагаемых доходов населения, волатильность процентных ставок в экономике, введение / прекращение льготных программ ипотеки находятся вне контроля Группы.

Риски, присущие рынку арендного жилья:

1) Риск сокращения спроса на рынке арендного жилья

За последние 5 лет объемы арендного жилья выросли на 5% или 12 млн кв. м.

Максимальный объем рынка отмечается по итогам 2022 года и оценивается в 288 млн кв. м. С 2023 года объемы рынка снизились, сократилось количество активных объявлений об аренде жилья в 2 раза до 44 тысяч, поскольку арендодатели размещали меньше новых объявлений и переключались на рынок купли-продажи готового жилья²⁵.

В 2023 году отмечалась ажиотажная активность на рынке вторичной недвижимости ввиду меняющихся условий ипотечного кредитования в связи с ростом ключевой ставки Банка России, а также перспективой ужесточения денежно-кредитной политики и роста ставок по ипотеке до заградительных уровней. В результате цены на аренду жилья в целом по России резко выросли и превысили уровень 2021–2022 годов, в условиях ограниченного предложения и высокого спроса.

Возможное снижение ключевой ставки может поспособствовать замедлению роста рынка арендного жилья в связи со смещением внимания населения на приобретение жилой недвижимости и, как следствие, оказать негативное влияние на результаты деятельности Группы в обозначенной сфере. При этом данный риск расценивается Эмитентом как несущественный для деятельности Группы ввиду следующего.

ДОМ.РФ занимает передовые позиции в развитии арендного жилья в России и выступает в роли единого института развития в жилищной сфере. В настоящее время ДОМ.РФ реализуются проекты

²⁵ По данным Эксперт РА.

коммерческой, корпоративной, студенческой и льготной аренды в 19 регионах страны. Также Эмитент является оператором программы по развитию доступного арендного жилья в Дальневосточном федеральном округе.

Поскольку ДОМ.РФ является пионером на данном рынке, а также активным игроком, формирующим его институциональную среду, возможное снижение спроса на рынке арендного жилья в целом не должно повлиять на спрос на арендное жилье, строительство которого осуществляется Группой²⁶.

2) Риск роста конкуренции на рынке арендного жилья

Рост арендных ставок в 2024 году привел к увеличению доходности от сдачи квартир. По России отмечались максимальные значения за последние 4 года: в Москве увеличилась до 8%, в Санкт-Петербурге – 6,6%, в других городах —7,3%.

В макроэкономических условиях, когда инфляция держится на уровне 4%, доходность от арендного жилья на российском рынке в диапазоне 5–7% является приемлемой для инвестирования. Однако в текущих условиях доходность от сдачи в аренду уступает более, чем в два раза, доходности от альтернативных видов вложений, таких как ОФЗ и банковские депозиты. Данный фактор сдерживает рост объемов рынка арендных квартир в силу предпочтений инвесторами более выгодных инструментов для вложений денежных средств²⁷.

Изменение макроэкономической обстановки и смягчение денежно-кредитной политики Банка России может привести к увеличению числа игроков на рынке арендного жилья и, как следствие, оказать негативное влияние на результаты деятельности Группы. Данный риск также расценивается Эмитентом как несущественный для деятельности Группы ввиду особой роли ДОМ.РФ как единого института развития в жилищной сфере, реализующего значимые проекты в области коммерческой, корпоративной, студенческой и льготной аренды на рынке Российской Федерации.

Риски, присущие рынку секьюритизации ипотеки в России:

Объемы выпусков ИЦБ ДОМ.РФ напрямую не зависят от жесткости денежно-кредитной политики Банка России, уровня ключевой ставки, поскольку независимо от рыночной конъюнктуры сохраняются стимулы для банков-оригинаторов для замены на своем балансе ипотечного портфеля на ипотечные облигации с поручительством ДОМ.РФ.

Тем не менее, сегмент одностраншевых ИЦБ имеет следующие риски:

- рецессия и рост уровня безработицы;

Рост кредитных рисков в экономике может повысить уровень дефолтов в ипотечных портфелях, негативно повлиять на рентабельность сделок секьюритизации для ДОМ.РФ, что вызовет рост стоимости поручительства ДОМ.РФ. Высокая стоимость поручительства может нарушать экономику сделок для банков-оригинаторов, что может поспособствовать ограничению объемов новых выпусков. Тем не менее, текущие метрики, отражающие кредитное качество ИЦБ, остаются на высоком уровне.

- снижение объемов ипотечного кредитования (снижение объема активов, доступных для секьюритизации, может негативно отразиться на объеме выпусков ИЦБ);
- изменение банковского регулирования рынка секьюритизации;
- изменение регулирования ДОМ.РФ, в том числе ужесточение или появление новых обязательных нормативов;
- ухудшение финансовой устойчивости ДОМ.РФ (ухудшение финансовой устойчивости ДОМ.РФ, сопровождающееся снижением уровня поддержки и сменой приоритетов со стороны государства, может привести к потере доверия инвесторов к поручительству по ИЦБ ДОМ.РФ и, как следствие, снижению их привлекательности и объема новых выпусков)²⁸.

Соответствующие риски являются для Группы существенными, их реализация может негативно повлиять на результаты деятельности Группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам. При этом они находятся вне контроля Группы.

²⁶ По данным Эксперт РА.

²⁷ По данным Эксперт РА.

²⁸ По данным Эксперт РА.

Риски, присущие банковской отрасли:

Эмитент выделяет следующие риски, присущие банковской отрасли, которые могут оказывать влияние на деятельность Группы:

- напряженная геополитическая ситуация, продолжение санкционного давления на экономику России, в том числе расширение санкционных мер, распространение их на кредитные организации, не находившиеся ранее под действием подобных ограничений;
- консолидация (рост концентрации) банковского сектора, приводящая к ужесточению конкуренции между кредитными организациями;
- регуляторный риск.

При этом постепенное введение Банком России ограничений на долговую нагрузку розничных заемщиков может негативно повлиять на динамику чистой процентной маржи и ROE большинства банков.

Влияние возможного ухудшения ситуации в банковской отрасли на деятельность Группы зависит от масштаба соответствующих явлений. Банковская отрасль встроена в общую экономическую систему, тесно взаимосвязана с другими секторами и поэтому чувствительна к негативным явлениям в экономике. К банковской отрасли предъявляются высокие регуляторные требования и контроль со стороны Банка России.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Группа Эмитента не осуществляет деятельность за пределами Российской Федерации. Риски отсутствуют.

Описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

В случае ухудшения ситуации в отраслях присутствия Группы, которое способно оказать негативное влияние на деятельность Группы, менеджмент предпримет все возможные усилия для ограничения и/или минимизации его величины. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Минимизировать отраслевые риски также помогут принимаемые Правительством Российской Федерации и Банком России меры, направленные на поддержку рынка жилья и ипотеки: программы по субсидированию ипотеки и финансированию девелоперов, развитие инфраструктуры, выкуп квартир в новостройках, проводимые реновации, земельные аукционы.

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых эмитентом (группой эмитента) в своей деятельности (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

На рынке Российской Федерации:

На деятельность Группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам Эмитента риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемые Группой в своей деятельности, оказывают незначительное влияние.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Риски, характерные для отраслей, в которой Группа осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации не существенны, поскольку деятельность Группы в части потребления товаров и услуг за пределами Российской Федерации минимальна.

Риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги эмитента (группы эмитента) (отдельно на рынке Российской Федерации и рынках за пределами Российской Федерации), и их влияние на деятельность эмитента (группы эмитента) и исполнение обязательств по его ценным бумагам:

На рынке Российской Федерации:

На деятельность Группы и исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам Эмитента риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги Группы, оказывают незначительное влияние.

Снижение цен на недвижимость не является существенным риском на данный момент и не оказывает существенного влияния на деятельность Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, а также на исполнение Эмитентом обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам в связи с тем, что Эмитент и его подконтрольные компании имеют диверсифицированный портфель активов.

Потенциальное снижение цен на недвижимость либо рост цен на сырье и услуги не повлияют на исполнение Эмитентом обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам.

На рынках за пределами Российской Федерации:

Риски, характерные для отрасли, в которой Эмитент осуществляет основную финансово-хозяйственную деятельность, на рынках за пределами Российской Федерации не существенны, поскольку существенная деятельность Группы в части предложения товаров и услуг за пределами Российской Федерации отсутствует.

Риски, присущие рынку инфраструктурного финансирования

К рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента и исполнение Эмитентом обязательств по облигациям, размещаемым с целью привлечения денежных средств для финансирования инфраструктурных проектов в Российской Федерации (далее – облигации для финансирования инфраструктуры), связаны с возможным ухудшением экономической ситуации на российском рынке корпоративного кредитования, и являющимися наиболее значимыми, по мнению Эмитента, относятся следующие:

а) кредитный риск по требованиям, входящим в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с потенциальной неспособностью или нежеланием заемщиков выполнять свои обязанности по требованиям, входящим в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры, в том числе в определенных типах сделок в связи с ограничениями федерального законодательства – невозможность достоверно подтвердить основные источники исполнения требований, входящих в состав залогового обеспечения по облигациям, до даты ввода объектов капитального строительства в эксплуатацию.

б) риск ухудшения обеспечения по договорам займа, права (требования) по которым входят в состав залогового обеспечения по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с потенциальным ухудшением качества обеспечения в результате падения залоговой стоимости или снижения ликвидности обеспечения, а также ухудшением кредитоспособности субъектов Российской Федерации и/или иных лиц, определяемых в порядке, предусмотренном Правилами № 2459, предоставивших обеспечение в целях исполнения денежных обязательств заемщиков. В этом случае при обращении взыскания на предмет залога Эмитент как залогодержатель несет риск неполного удовлетворения своих требований.

Дополнительно отмечаем наличие системного риска прекращения или отзыва государственной гарантии субъекта Российской Федерации в случаях, установленных Бюджетным кодексом Российской Федерации; по части сделок оформляется гарантия финансово устойчивых кредитных и некредитных организаций с наивысшим кредитным рейтингом, присвоенным национальными рейтинговыми агентствами.

в) риск невозможности приобретения новых прав (требований) для включения в залоговое обеспечение по облигациям для финансирования инфраструктуры:

Данный риск связан с возможным временным отсутствием на рынке инвестиционных проектов, соответствующих критериям отбора, установленным Правилами № 2459. В случае временного отсутствия на рынке таких инвестиционных проектов избыточные средства могут быть использованы в соответствии с требованиями Правил № 2459.

Ухудшение ситуации в отрасли жилищного строительства может негативно повлиять на деятельность Эмитента на рынке инфраструктурного финансирования, но данное влияние будет незначительным, поскольку сильные конкурентные позиции, диверсифицированный портфель контрагентов и присутствие эмитента в регионах с наиболее устойчивым спросом отчасти минимизируют риск влияния возможного ухудшения ситуации в отрасли на деятельность Эмитента.

Минимизировать отраслевые риски возможно в том числе за счет принимаемых Правительством Российской Федерации и Банком России мер, направленных на поддержку рынка жилья и ипотеки: программы по субсидированию ипотеки и финансированию девелоперов, развитие инфраструктуры, выкуп квартир в новостройках, проводимые реновации, земельные аукционы.

2.8.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией, военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, а также географическими особенностями в государстве (государствах) и административно-территориальных единицах государства, в которых зарегистрирован (зарегистрированы) в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет (осуществляют) финансово-хозяйственную деятельность эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).

Страновые риски:

Эмитент осуществляет свою основную деятельность на территории Российской Федерации, зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Москве, поэтому риски других стран непосредственно на деятельность Эмитента не влияют.

Для идентификации странового риска определяется страна принимаемого риска, т.е. страна, от рисков в которой в наибольшей степени зависит вероятность возврата выданных/размещенных Эмитентом средств по конкретной сделке, и проводится комплаенс проверка контрагента.

Большинство контрагентов Эмитента также осуществляют свою деятельность (в том числе, размещают свой бизнес и активы) на территории Российской Федерации, в связи с чем Эмитент рассматривает страновой риск как несущественный.

Политическая и экономическая ситуация в стране, военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки, стихийные бедствия могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики, вызвав тем самым ухудшение финансового положения Эмитента и снижение прибыли Эмитента, что впоследствии негативно скажется на возможности Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства / осуществлять выплаты по ценным бумагам.

С целью минимизации отрицательного влияния изменения ситуации в стране на деятельность Эмитент проводит регулярный мониторинг и оценку основных рисков и осуществляет при необходимости корректировку стратегии своей деятельности.

Региональные риски:

Российская Федерация состоит из разных многонациональных субъектов и включает в себя регионы с различным уровнем социального и экономического развития, в связи с чем нельзя полностью исключить возможность возникновения в ней локальных экономических, социальных и политических конфликтов, в том числе с применением военной силы (региональные риски). Нормотворческая и правоприменительная деятельность органов власти г. Москвы и региональных структур федеральных органов власти в г. Москве может влиять на финансовое положение и результаты деятельности Эмитента. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска. Поскольку улучшение жилищных условий граждан России является одним из основных приоритетов экономического и социального развития России в целом и города Москвы как субъекта Российской Федерации в частности, маловероятно принятие решений, препятствующих нормальной деятельности Эмитента.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Российской Федерации, существуют, и Эмитент не может повлиять на снижение данных рисков. Однако необходимо учитывать, что именно Московский регион – регион местонахождения Эмитента – характеризуется как наиболее экономически развитый в России.

В силу размеров Российской Федерации нельзя исключить риски, связанные с географическими особенностями страны, в том числе повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения и т.п. Эмитент не может повлиять на снижение данного риска.

В целом, необходимо отметить, что страновые и региональные риски находятся вне зоны контроля Эмитента, предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена

неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

В случае наступления данных рисков органы Эмитента по возможности незамедлительно среагируют на возникновение чрезвычайных ситуаций, чтобы в результате минимизировать и снизить их негативное воздействие.

2.8.3. Финансовые риски

Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции на финансовое состояние эмитента (группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели. Указываются предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции.

Указывается, каким образом инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам эмитента, приводятся критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска.

Указывается, какие из показателей консолидированной финансовой отчетности эмитента наиболее подвержены изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте, в том числе указываются вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности.

Группа Эмитента может быть подвержена воздействию в той или иной степени следующих финансовых рисков: кредитный риск, процентный риск, риск ликвидности, валютный риск. На постоянной основе проводится оценка влияния инфляции и финансовых рисков на ключевые финансовые показатели и результаты деятельности Эмитента.

Кредитный риск:

Кредитный риск, в первую очередь, связан с вероятностью возникновения потерь у Эмитента в случае невозможности или нежелания своевременного выполнения (либо выполнения не в полном объеме) контрагентами своих финансовых обязательств перед Эмитентом в соответствии с условиями заключенных договоров. Основным его источником являются операции кредитования юридических и физических лиц.

Эмитент определяет принципы и подходы к управлению кредитным риском, соответствующие характеру и масштабу осуществляемых операций, уровню и сочетанию рисков.

Эмитент обеспечивает выполнение показателей аппетита к риску по кредитному риску, разработку методологии оценки кредитных рисков и определения потребности в капитале, включая источники данных, используемых для оценки риска, процедуры стресс-тестирования в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680.

Эмитент определяет плановый уровень кредитного риска, исходя из фазы цикла деловой активности, совокупного предельного объема риска, который Эмитент готов принять, целей Эмитента.

Кредитный риск включает в себя следующие подвиды кредитного риска:

Контрагентский риск – риск дефолта контрагента до завершения расчетов с производными финансовыми инструментами, сделкам РЕПО и аналогичным сделкам.

Остаточный риск кредитного риска – риск, возникающий в связи с тем, что применяемые Эмитентом методы снижения риска могут не дать ожидаемого эффекта в связи с реализацией в отношении принятого обеспечения правового риска или риска ликвидности.

Управление кредитным риском Эмитента осуществляется на трех уровнях:

- на индивидуальном – анализ, оценка и минимизация рисков по конкретной сделке;
- на агрегированном – разработка программ и выработка критериев, которым должна соответствовать сделка;
- на уровне кредитного портфеля Эмитента в целом – оценка совокупного кредитного риска, его концентрации, динамики и т.п., а также выработка предложений по установлению лимитов и других управленческих решений.

Эмитент ведет постоянный мониторинг и регулярно осуществляет кредитный анализ как консолидированного портфеля закладных и ипотечных ценных бумаг, так и проектного финансирования застройщиков: отслеживает своевременность выплат и выявляет просроченную задолженность, проводит анализ факторов, оказывающих влияние на динамику показателей просроченной задолженности и т.п. В случае выявления факторов, свидетельствующих об увеличении риска, оперативно разрабатываются и проводятся мероприятия по его снижению, в том числе:

- на индивидуальном уровне – реструктуризация задолженности;
- на портфельном уровне – пересмотр лимитов, изменение условий кредитных продуктов.

Управление контрагентским риском осуществляется на основе системы ограничений по контрагентскому риску, которая включает триггеры и лимиты по объему совершаемых операций (сделок) с одним контрагентом; лимиты по объему операций (сделок), осуществляемых с финансовыми инструментами. Установление лимита риска на контрагента осуществляется на основе анализа его финансового положения в соответствии с внутренней методикой рейтингования контрагентов. Лимиты пересматриваются на регулярной основе в соответствии с утвержденным внутренним порядком.

Эмитент обеспечивает реализацию мер, необходимых для минимизации остаточного риска кредитного риска, направленных на:

- реализацию консервативного подхода к учету обеспечения по заключаемым кредитным сделкам;
- минимизацию потерь при обращении взыскания на предмет залога;
- соблюдение требований законодательства в части оценки качества обеспечения кредитных сделок;
- накопление информации о случаях реализованных дефолтов по заемщикам / контрагентам и фактов реализации обеспечения по заключенным с ними кредитным сделкам.

В рамках процедур управления остаточным риском кредитного риска Эмитент выделяет риск падения цен на рынке недвижимости.

Процедуры по управлению риском концентрации кредитного риска Эмитента охватывают различные формы концентрации кредитного риска, а именно:

- значительный объем вложений в инструменты одного типа и инструменты, стоимость которых зависит от изменений общих факторов;
- значительный объем требований к одному заемщику или группе связанных заемщиков;
- косвенную подверженность риску концентрации, возникающую при реализации мероприятий по снижению кредитного риска (применение независимых гарантий, предоставленных одним контрагентом);
- кредитные требования, номинированные в одной иностранной валюте, и пр.

Кредитный риск может оказать существенное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности Эмитента, так как при неисполнении контрагентами своих обязательств это может отразиться на увеличении дебиторской задолженности или снижении ликвидных активов, что отрицательно повлияет, в том числе на показатели ликвидности. Кроме того, может потребоваться увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности.

Вероятность возникновения такого влияния оценивается как незначительная ввиду постоянно совершенствующихся процедур управления кредитным риском, включая непрерывный мониторинг.

Кредитные риски розничного бизнеса

К кредитным рискам розничного бизнеса относятся риски ипотечного портфеля Группы Эмитента, в том числе риски портфеля секьюритизированных закладных (риск дефолта закладной), а также риски по прочим розничным продуктам.

Ожидаемые потери по ипотечным закладным закладываются в стоимость продуктов Группы Эмитента и рассчитываются через статистическое распределение убытков.

В кредитовании широко применяется информация из внешних источников, в том числе данные по сервису упрощенной идентификации МВД, сведения о занятости и доходах заемщика, получаемые из Цифрового профиля физического лица. Подтверждение оценки недвижимости осуществляется с помощью информации о стоимости экспонируемой недвижимости из внешних и внутренних источников. Оценка рисков в ипотечном кредитовании проводится с использованием внутренних количественных моделей, в т.ч. интегральной скоринговой модели, объединяющей заявочную модель, скоринговые баллы от бюро кредитных историй и внешних сервисов и модель на кредитных отчетах.

Одним из направлений деятельности Группы Эмитента является рефинансирование выданных ипотечных кредитов (выкуп закладных), основной риск для Эмитента связан с неспособностью или нежеланием выполнения заемщиками обязательств по ипотечным кредитам (займам), что может негативно отразиться на финансовом состоянии Эмитента. Дефолт закладной может быть вызван как снижением доходов заемщиков, так и увеличением их расходов. При этом следует отметить, что снижение доходов заемщиков может быть вызвано как внутренними факторами (снижение зарплаты одного из созаемщиков и др.), так и внешними факторами (неблагоприятная макроэкономическая ситуация в стране).

В базовом сценарии Минэкономразвития России прогнозирует²⁹, что темп прироста ВВП составит 2,5% в 2025 году, 2,4% в 2026 году, 2,8% в 2027 году и 3,0% в 2028 году, рост реальных располагаемых доходов населения – 5,9% в 2025 году, 4,6% в 2026 году, 3,4% в 2027 году и 3,0% в 2028 году. Правительством Российской Федерации и Банком России осуществляется постоянный мониторинг экономической ситуации в целях выявления рисков и разработки мер по их минимизации.

В целях минимизации рисков, связанных с жизнью и потерей трудоспособности заемщиков, а также утратой и повреждением предмета ипотеки, компания, входящая в Группу Эмитента, использует механизм страхования, выступая выгодоприобретателем по договорам страхования.

В целях минимизации рисков, связанных с ипотечным портфелем, Эмитент реализует комплекс мероприятий по совершенствованию процедур сопровождения закладных, в том числе определяя целесообразность предоставления рассрочки либо отсрочки по уплате аннуитетных платежей отдельным категориям заемщиков.

Снижение вероятных убытков, связанных с дефолтами закладных, регулируется коэффициентом К/З (кредит-залог), т. е. соотношением суммы предоставленного кредита к оценочной стоимости жилья в залоге.

По состоянию на 31.12.2024 средневзвешенное значение соотношения текущего остатка основного долга по кредиту к стоимости залога на момент выдачи кредита по сопровождаемому портфелю закладных составило 52,037,4%.

Падение цен на жилье или снижение ликвидности недвижимости может привести к ухудшению качества обеспечения ипотечных кредитов, составляющих инвестиционный портфель Эмитента. В этом случае при обращении взыскания залогодержатель (Эмитент) может не полностью удовлетворить свои требования по закладным.

Эмитент на регулярной основе осуществляет мониторинг динамики цен на недвижимость в региональном разрезе. При этом используются как данные Росстата, так и статистическая информация из других источников.

При снижении цен на недвижимость у некоторой части заемщиков текущий остаток основного долга по кредиту может оказаться выше рыночной стоимости предмета залога. Эмитент регулярно проводит переоценку текущего К/З по портфелю Эмитента с учетом динамики цен на недвижимость и амортизации кредита.

Возможные негативные тренды в ценах на недвижимость, а также влияние макроэкономических факторов на платежеспособность заемщиков, учтены при ценообразовании ипотечных продуктов.

Кредитные риски корпоративного бизнеса

Корпоративные кредитные риски включают в себя риски портфеля проектного финансирования, что связано с исполнением функций уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, а также

прочее коммерческое кредитование.

Кредитный риск застройщика при проектном финансировании в области жилищного строительства имеет количественную оценку. Методом количественной оценки риска является симуляционное моделирование бизнес-плана с учетом параметров застройщика и оцениваемого проекта, а также сложившейся и прогнозируемой макроэкономической ситуации.

В симуляционной модели проектного финансирования учитывается риск дефолта, риск концентрации, а также остаточный риск.

В части концентрации в симуляционной модели оценивается степень взаимосвязанности проектов: географическая близость (региональная концентрация), чувствительность к макроэкономическим факторам, принадлежность одной группе связанных заемщиков. Риск-метрики используются при принятии решения о финансировании проекта, ценообразовании сделки и резервировании.

Сопровождение и мониторинг проектов осуществляются регулярно на основе проверки обязательных условий по договору, расчета ковенантов, сбора данных о строительной готовности, анализа финансовых показателей, исковой активности и прочего.

Наиболее существенными сегментами по коммерческому кредитованию (без учета проектного финансирования) являются оборотное, инвестиционное и контрактное финансирование, а также выдача гарантий корпоративным клиентам.

Управление кредитным риском в рамках коммерческого кредитования включает следующие элементы:

- первичная идентификация, количественная и качественная оценка риска на основании документов, предоставляемых клиентом, а также внешних источников данных;
- меры по ограничению и снижению риска, включая установление лимитов, принятие обеспечения, установление ковенантов;
- мониторинг кредитных сделок с корпоративными клиентами и работа с потенциально проблемной задолженностью. В рамках данного процесса Эмитентом при проведении мониторинга кредитных сделок осуществляется выявление факторов кредитного риска (ухудшение финансовых показателей деятельности, нарушение условий установленного по сделке ковенантного пакета и т.д.).

Процентный риск:

Риск связан с влиянием колебания рыночных процентных ставок на экономическую стоимость капитала и чистый процентный доход Эмитента.

Процентный риск возникает, когда при изменении уровня рыночных процентных ставок изменяются потоки платежей по активам и обязательствам, что, в свою очередь, влияет на рыночную стоимость активов, обязательств и внебалансовых инструментов и, следовательно, на экономическую стоимость капитала Эмитента. Колебания рыночных процентных ставок также оказывают влияние на чистый процентный доход через изменение процентно-чувствительных доходов и расходов Эмитента.

Следующие три ключевые разновидности процентного риска являются объектами управления Эмитента:

- (а) Риск временной структуры процентных ставок. Возникает из-за несбалансированности сроков погашения или пересмотра процентных ставок активов, пассивов и внебалансовых обязательств.
- (б) Базисный риск, или риск спреда. Относится к относительному изменению процентных ставок по различным инструментам, имеющим сходные срочности, но цена которых устанавливается в зависимости от различных индексов.
- (в) Риск опциональности. Возникает из производных финансовых позиций в форме внебалансовых обязательств, а также из опционов, встроенных в активы и пассивы Эмитента. В частности, существенным источником риска опциональности являются ипотечные активы и пассивы Эмитента с присущими им встроенными опционами досрочного погашения и дефолта заемщика.

Для мониторинга и контроля процентного риска Эмитент использует различные метрики и методы как для измерения экономической стоимости активов, пассивов и внебалансовых обязательств, так и для оценивания чистых процентных доходов на различных временных горизонтах. В частности, Эмитент использует:

- анализ структуры процентного разрыва;
- оценку чувствительности и стресс-тестирование экономической стоимости и чистого процентного дохода;
- внутренние модели денежных потоков по ипотечным активам, прогнозирующие досрочные погашения и дефолты с учетом характеристик кредитных продуктов, а также макроэкономических факторов.

Для обеспечения приемлемого уровня процентного риска Эмитент устанавливает и осуществляет регулярный мониторинг предельных значений отдельных показателей процентного риска. При этом Эмитент поддерживает достаточный уровень капитала и предпримет все возможные меры по ограничению негативного влияния изменения процентных ставок.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности представляет собой неспособность Эмитента финансировать свою деятельность, то есть обеспечивать рост активов и выполнять обязательства по мере наступления сроков их исполнения без несения убытков в размере, угрожающем финансовой устойчивости Эмитента. Основной причиной возникновения риска ликвидности является дисбаланс входящих и исходящих денежных потоков.

Анализ риска ликвидности охватывает все операции и позволяет определить возможные периоды и причины потенциального дефицита ликвидности. Система управления риском ликвидности также включает планирование операций и определение необходимых источников финансирования.

Помимо текущих обязательств у Эмитента имеется ряд условных обязательств (в том числе опционов), исполнение которых увеличивает нагрузку на платежную позицию и может привести к потребности в дополнительной ликвидности. Специфика деятельности Эмитента состоит в том, что спрос на реализацию оферт Эмитента будет максимальным в условиях негативной рыночной конъюнктуры.

Эмитент осуществляет ежедневный контроль за риском ликвидности и поддерживает достаточный объем высоколиквидных активов, чтобы обеспечить безусловное исполнение всех обязательств Эмитента с учетом негативной рыночной конъюнктуры.

Валютный риск:

Эмитент принимает присущий своей деятельности валютный риск (риск возникновения убытков или снижения прибыли, связанный с изменением курсов иностранных валют и (или) золота) в связи с неблагоприятными изменениями курсов иностранных валют и учетных цен на драгоценные металлы. Вместе с тем, благодаря действующей системе управления рисками Эмитента, которая предусматривает регулирование открытой валютной позиции, уровень указанных рисков не превышает безопасных значений и, тем самым, не оказывает существенного влияния на финансовые показатели, ликвидность Эмитента, качество и своевременность исполнения Эмитентом своих обязательств.

Эмитент в целом не подвержен рискам, связанным с изменением обменного курса иностранных валют. Эмитент не исключает возможности появления в будущем статей расходов Эмитента, выраженных в иностранной валюте, но их доля в общей сумме затрат будет, по мнению Эмитента, незначительной.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам Эмитента:

Инфляция оказывает незначительное влияние на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели Эмитента. По мнению Эмитента, значения инфляции до 30% годовых не являются критическими и не окажут негативного влияния на выплаты по ценным бумагам, размещенным Эмитентом.

Высокие темпы инфляции в России привели к ужесточению денежно-кредитной политики Банка России, в частности к повышению ключевой ставки. Повышение рыночных ставок вслед за увеличением ключевой ставки может оказать негативное влияние на динамику кредитования в условиях повышенных инфляционных ожиданий.

Влияние финансовых рисков на показатели консолидированной финансовой отчетности Эмитента, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Существенный рост инфляции и процентных ставок сверх прогнозируемых величин может повлиять на снижение таких показателей финансовой отчетности Эмитента, как операционные доходы и чистая прибыль.

Возможные негативные последствия в данном случае компенсируются дополнительными доходами от управления временно свободными денежными средствами в связи с соответствующим ростом процентных ставок, а также иными мерами, направленными на поддержку клиентов и обеспечение стабильности своей деятельности.

Из-за разрыва в объемах и сроках требований и обязательств Эмитента возможно снижение таких показателей, как операционные доходы и чистая прибыль ввиду увеличения расходов на обслуживание обязательств.

Вероятность возникновения указанных выше рисков Эмитент оценивает как незначительную.

Предполагаемые действия Эмитента на случай отрицательного влияния изменения процентных ставок, валютного курса, инфляции:

Эмитент проводит постоянный мониторинг влияния данных рисков и в каждом конкретном случае предпринимает меры по минимизации негативных последствий от реализации соответствующего риска.

В случае возникновения указанных выше рисков, которые могут оказать негативное влияние на положение Эмитента и на возможность Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять свои обязательства / осуществление выплат по ценным бумагам, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния.

2.8.4. Правовые риски

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (группы эмитента). В том числе, риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение):

Под правовым риском понимается риск возникновения у Эмитента убытков вследствие нарушения Эмитентом и/или его контрагентами условий заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (например, неправильное применение (неприменение) нормативных и иных актов, в том числе при составлении документов, при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах), несовершенства правовой системы (например, противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в деятельности Эмитента), нарушения контрагентами нормативных правовых актов, нахождения юридических лиц, в отношении которых Эмитент осуществляет контроль или оказывает значительное влияние, а также контрагентов Группы под юрисдикцией различных государств. Правовой риск относится к подвиду операционного риска, при этом операционный риск является значимым для Эмитента.

В целях соблюдения законодательства Российской Федерации и обеспечения баланса интересов Эмитента, хозяйственных обществ Группы Эмитента и контрагентов, условия продуктов Эмитента, хозяйственных обществ группы эмитента и применяемых для их реализации договоров, внутренние документы Эмитента, хозяйственных обществ Группы Эмитента на регулярной основе проходят актуализацию.

При осуществлении деятельности Эмитент строго руководствуется требованиями законодательства Российской Федерации. В целях управления правовым риском осуществляется мониторинг изменений законодательства Российской Федерации и подзаконных актов в области регулирования деятельности Эмитента, хозяйственных обществ Группы Эмитента, законодательства о налогах и финансах, проводится правовая экспертиза соответствия внутренних нормативных документов и заключаемых договоров законодательству Российской Федерации, проводится регулярное изучение судебной практики.

Группа Эмитента не осуществляет ведение финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации.

Российское правовое регулирование секьюритизации:

Секьюритизация активов является для Российской Федерации относительно новым инструментом. Судебная практика по спорам, относящимся к основной деятельности Группы Эмитента и/или связанным с применением Закона № 152-ФЗ ипотечными агентами и владельцами ипотечных ценных

бумаг, в целом, не сформирована. В период деятельности Эмитента и на дату утверждения Проспекта судебные споры по указанным выше вопросам отсутствовали.

Российское законодательство об ипотечных ценных бумагах:

Закон об ИЦБ, а также разработанные на его основе нормативные правовые акты содержат ряд положений, в применении которых возникают неясности, в частности, в отношении пределов правоспособности ипотечных агентов, порядка расчета и применения нормативов, обеспечивающих надлежащее исполнение обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, порядка погашения (частичного погашения) облигаций с ипотечным покрытием и др. Неправильное толкование и применение Эмитентом каких-либо положений Закона об ИЦБ при подготовке выпусков облигаций может оказать негативное влияние на возможность владельцев облигаций получить ожидаемый доход от инвестиций в ИЦБ.

Специфический регуляторный риск:

Осуществление деятельности Эмитента регулируется Законом № 225-ФЗ и Постановлением № 1680. Так как соблюдение законодательства Российской Федерации является неотъемлемой частью деятельности, Группа принимает риски, связанные с изменением нормативно-правовых актов, в том числе по расчету нормативов финансовой устойчивости. В 2025 году планируется внесение изменений в Постановление № 1680, в рамках которых предусмотрена поэтапная синхронизация отдельных элементов расчета нормативов финансовой устойчивости с банковским регулированием, что, в свою очередь, может отразиться на величине норматива достаточности капитала Эмитента.

В соответствии с Инструкцией Банка России от 29.11.2019 № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией» коэффициент риска для целей расчета нормативов достаточности капитала банков по вложениям в облигации с ипотечным покрытием, номинированные и фондированные в рублях, в части, обеспеченной номинированным в рублях поручительством ДОМ.РФ, составляет 20% по состоянию на дату окончания последнего заверченного отчетного периода.

В обозримой перспективе риски, связанные с изменением валютного, налогового, таможенного и лицензионного регулирования, которые могут повлечь ухудшение финансового состояния Эмитента, не являются значительными.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства:

Валютное регулирование в Российской Федерации осуществляется на основании Закона о валютном регулировании.

В целом, Закон о валютном регулировании не содержит ухудшающих положение Эмитента факторов, поскольку положения указанного закона являются элементами валютного администрирования в Российской Федерации. Изменение валютного регулирования зависит от состояния внешнего и внутреннего валютных рынков, ситуация на которых позволяет оценить риск изменения валютного регулирования как незначительный.

Специфика деятельности и правового положения Эмитента, а также отсутствие у Эмитента обязательств в иностранной валюте, позволяют оценивать риски, связанные с изменением валютного регулирования, как крайне незначительные.

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах:

Законодательство Российской Федерации о налогах и сборах состоит из Налогового кодекса Российской Федерации, а также принятых в соответствии с ним федеральных законов. Региональные и местные налоги регулируются соответственно законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципальных образований в соответствии с положениями НК РФ.

Для операций, которые предполагает совершать Эмитент, особое значение имеют такие налоги как налог на прибыль, НДС. Также Эмитент уплачивает налог на имущество и земельный налог.

При планировании налоговых последствий следует принимать во внимание, что положения национального налогового права подвержены частым изменениям. Так, за 2022 принято 52 федеральных закона, в 2023 году – 40 федеральных законов, а также принят отдельный закон о налоге на сверхприбыль, за 2024 год – 36 федеральных законов, за 3 месяца 2025 года – 1 федеральный закон. В отдельных случаях принятые, но еще не вступившие в силу изменения, подвергались корректировкам.

Согласно статье 57 Конституции Российской Федерации законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, не имеют обратной силы. Аналогичное положение закреплено в пункте 2 статьи 5 НК РФ. Тем не менее, в отдельных случаях изменения могут создавать негативный налоговый эффект, например, когда новое правило применяется к уже существующим структурам, при планировании которых не было возможности предусмотреть такие изменения.

В соответствии с частью 1 статьи 34.2 части первой НК РФ Министерство финансов Российской Федерации дает письменные разъяснения по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах. Однако, такие разъяснения не содержат правовых норм, не конкретизируют нормативные предписания и не являются нормативными правовыми актами. Эти письма имеют информационно-разъяснительный характер и не препятствуют налоговым органам и налогоплательщикам руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах.

В то же время НК РФ предусмотрена возможность осуществления налогового контроля в форме налогового мониторинга, позволяющего получать мотивированное мнение налогового органа по вопросам правильности исчисления (удержания), полноты и своевременности уплаты (перечисления) налогов, сборов, страховых взносов как по инициативе такого органа, так и по запросу налогоплательщика, в том числе в случае наличия неясности порядка налогообложения какой-либо сделки. В соответствии с пунктом 7 статьи 105.30 НК РФ мотивированное мнение является обязательным для исполнения налоговым органом и налогоплательщиком в ходе проведения налогового мониторинга. Эмитент находится в режиме налогового мониторинга, что значительно снижает риски, связанные с неясностью трактовки или некорректным применением налогового законодательства к сделкам Эмитента.

С учетом изложенного, следует подчеркнуть, что все высказывания о порядке налогообложения, содержащиеся в настоящем пункте, сделаны на основании налогового законодательства Российской Федерации и отражают наше понимание порядка применения законодательства Российской Федерации и учитывают сложившуюся практику применения в той мере, в которой она является относимой и соответствует принципу правовой определенности. Риск изменения налогового законодательства Российской Федерации, а также риск изменения практики его применения и интерпретации, и как следствие, изменение объема налоговой нагрузки Эмитента, является существенным, и должен быть принят во внимание.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и таможенных пошлин:

Эмитент не является участником внешнеэкономической деятельности и не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. В связи с этим, Эмитент считает, что изменение таможенного законодательства не отразится существенным образом на деятельности Эмитента.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Эмитент является профессиональным участником рынка ценных бумаг, осуществляющим дилерскую деятельность (лицензия профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление дилерской деятельности № 045–14008-010000 от 25.01.2017 без ограничения срока действия).

Лицензированию подлежит основная деятельность некоторых подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение.

Эмитент не использует в своей деятельности объекты, оборот которых ограничен, лицензий на право пользование объектами, нахождение которых в обороте ограничено, не имеет.

Лифтостроительный завод, входящий в Группу, имеет лицензию на право добычи подземных вод, используемых для технологического обеспечения водой объекта промышленности (пользование недрами).

Нельзя полностью исключать риски, связанные с изменением требований по лицензированию. Эмитент внимательно отслеживает законодательство в области лицензирования с целью своевременного получения в случае необходимости соответствующих лицензий и/или продления срока действующих лицензий/разрешений.

Таким образом, риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента (подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), минимальны.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (группы эмитента), которые могут негативно сказаться на результатах его финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение):

По мнению руководства Группы, риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью Группы, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, незначительны. Компании Группы не участвуют в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на их финансово-хозяйственную деятельность.

Риски, связанные с изменением имущественного, земельного и градостроительного законодательства, или с принятием соответствующих решений органами государственной власти:

Законодательство Российской Федерации в отношении регулирования имущественных, земельных и градостроительных отношений состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также ряда федеральных законов, основными из которых для деятельности Эмитента являются: Закон № 161-ФЗ, Закон № 214-ФЗ, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Поскольку основная деятельность Эмитента связана с развитием жилищного строительства и реализацией государственных программ в этой сфере, Эмитент может быть подвержен рискам, связанным с возможными изменениями в российском законодательстве, регулирующем земельные отношения и градостроительную деятельность. Также риск может быть связан с внесением изменений в государственные жилищные программы.

Дополнительно существует риск принятия решений, ухудшающих положение Эмитента, органами государственной власти. Так, в 2024 году в рамках Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 и Постановления Правительства РФ от 26.12.2024 № 1916 был установлен мораторий на начисление неустойки застройщикам за несданные вовремя объекты, вследствие чего у Эмитента возник риск убытков. На текущий момент мораторий установлен до 31 декабря 2025 года (Постановление Правительства РФ от 19.06.2025 № 925), но, принимая во внимание текущую экономическую ситуацию на девелоперском рынке, существует вероятность его продления на следующий период.

Риски, связанные с изменением законодательства в сфере персональных данных:

Правовое регулирование, определяющее порядок сбора, обработки, передачи и защиты данных, получаемых от заказчиков, партнеров и работников, регулируется целым рядом российских нормативно-правовых актов. Основу российского регулирования составляет Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», требования которого соблюдает Эмитент (Группа Эмитента). Однако существует вероятность, что их интерпретация и применение изменятся таким образом, что это войдет в противоречие со сложившейся на сегодняшний день практикой. Если это произойдет, на Эмитента (Группу Эмитента) могут быть наложены штрафные санкции или могут быть выданы предписания, требующие внесения изменений в бизнес-процессы Эмитента (Группы Эмитента), что, в свою очередь, может оказать существенное негативное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Эмитента (Группы Эмитента). За последние годы в России стали чаще фиксироваться и обсуждаться массовые случаи незаконного распространения персональных данных. Данные факты вызывают широкий общественный резонанс и привлекают повышенное внимание контролирующих органов, что может привести к повышению требований, а также усилению санкций за их нарушение.

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (группы эмитента) для внешнего рынка:

Правовые риски описываются только для внутреннего рынка, поскольку Эмитент (компании Группы Эмитента) не осуществляет деятельность на внешнем рынке.

2.8.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риски, связанные с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента (группы эмитента), качестве ее (его) товаров (работ, услуг) или характере деятельности в целом:

Репутационным риском является риск возникновения у Эмитента убытков либо риск появления сведений в публичном информационном пространстве, в результате негативного восприятия которых третьими лицами возникает негативное влияние на способность Эмитента поддерживать существующие и (или) устанавливать новые деловые отношения и поддерживать на постоянной основе доступ к источникам финансирования, а также выполнять поручения и задачи, поставленные перед Эмитентом Президентом Российской Федерации и Правительством Российской Федерации.

Эмитент является единым институтом развития в жилищной сфере, в связи с чем его деятельность подробно освещается в средствах массовой информации. Возможная публикация в СМИ негативной информации о деятельности Эмитента может нанести вред его деловой репутации и впоследствии отразиться на всем рынке ипотечного кредитования и жилищного строительства. Среди основных потенциальных факторов, способных оказать негативное влияние на деловую репутацию Эмитента можно выделить следующие:

- несоблюдение Эмитентом, его аффилированными лицами, дочерними компаниями и работниками законодательства Российской Федерации, а также положений учредительных и внутренних документов Эмитента;
- невыполнение функций и задач единого института развития в жилищной сфере, определенных Правительством Российской Федерации;
- неисполнение договорных обязательств перед кредиторами и контрагентами;
- отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликта интересов клиентов и контрагентов;
- осуществление рискованной кредитной и инвестиционной политики, высокий уровень операционного риска, недостатки в организации системы внутреннего контроля;
- недостатки кадровой политики;
- несовершенство процессов управления информацией.

В целях минимизации риска формирования негативного представления о качестве оказываемых финансовых и нефинансовых услуг, предоставляемых продуктов и сервисов Эмитент обеспечивает постоянный контроль и мониторинг уровня сервиса, оказываемого поставщиками услуг, в том числе аутсорсинга, и непосредственно влияющего на качество услуг и продуктов, предоставляемых конечным клиентам и контрагентам; бизнес-процессы Эмитента регулярно анализируются и совершенствуются в целях повышения эффективности и уровня соответствия лучшим рыночным практикам.

Кроме того, все подразделения Эмитента управляют риском в рамках своих полномочий. Эмитент осуществляет оперативный мониторинг риска, а также формирует буфер капитала на покрытие убытков, связанных с реализацией риска потери деловой репутации.

Доля негативных упоминаний Эмитента в СМИ незначительна.

Вероятность реализации риска потери деловой репутации оценивается Эмитентом как низкая.

2.8.6. Стратегический риск

Риски, связанные с принятием ошибочных решений, определяющих стратегию деятельности и развития эмитента (группы эмитента) (стратегическое управление), в том числе риски, возникающие вследствие неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности эмитента (группы эмитента), неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых эмитент (группа эмитента) может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, трудовых) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента (группы эмитента):

Стратегический (коммерческий) риск – риск неблагоприятного изменения результатов деятельности Эмитента вследствие принятия ошибочных решений в процессе управления, в том числе при разработке, утверждении и реализации Программы, иных программно-целевых документов, ненадлежащем исполнении принятых решений, а также неспособности органов управления Эмитента учитывать изменения внешних факторов. Стратегический риск может также проявляться в снижении эффективности доходобразующих операций Эмитента, ростом операционных затрат или незапланированным ростом накладных расходов.

Положения Программы, иных программно-целевых документов сфокусированы, в первую очередь, на достижении высоких результатов исполнения указанных задач, росте платежеспособного спроса, обеспеченного развитием ипотечного кредитования, увеличении объемов жилищного строительства и повышении комфортности городской среды.

В соответствии с Программой, иными программно-целевыми документами основными направлениями деятельности Эмитента до 2030 года, в частности, являются:

- развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- развитие рынка арендного жилья;
- оператор государственных программ поддержки в жилищной сфере;
- развитие рынка индивидуального жилищного строительства;
- развитие уполномоченного банка и финансирование жилищного строительства;
- вовлечение, градостроительная подготовка и предоставление в оборот земельных участков;
- финансирование строительства инфраструктуры;
- формирование комфортной городской среды и комплексное развитие территорий;
- развитие лифтостроительной отрасли;
- развитие Дальнего Востока;
- цифровизация и развитие единой информационной системы жилищного строительства.

Основной целью управления стратегическим риском является поддержание принимаемого на себя Эмитентом риска на уровне, определенном в соответствии с собственными стратегическими задачами, а также обеспечение максимальной сохранности активов и капитала на основе минимизации (исключения) возможных убытков. В целях управления стратегическим риском эмитент использует следующие методы:

- бизнес-планирование;
- финансовое планирование;
- контроль за выполнением утвержденных планов;
- анализ изменения рыночной среды;
- своевременная корректировка планов.

2.8.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента

Риски, свойственные исключительно эмитенту (группе эмитента), в том числе риски, связанные с:

- отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):**

Эмитент выполняет все требования, необходимые для продления срока действия лицензии с ограниченным сроком и для исключения риска отзыва лицензии. Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента (подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), минимальны и не могут существенно повлиять на исполнение Эмитентом обязательств по размещенным ценным бумагам. Риск, связанный с отсутствием возможности продлить действие лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг минимален, лицензия на осуществление данного вида деятельности выдана без ограничения срока действия.

Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено, в том числе природные ресурсы, в связи с чем, рисков, связанных с отсутствием возможности продлить действие лицензии на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено, у Эмитента не существует.

Лифтостроительный завод, входящий в Группу, имеет лицензию на право добычи подземных вод, используемых для технологического обеспечения водой объекта промышленности (пользование недрами). В 2022 году срок действия лицензии был продлен до 2043 года.

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии подконтрольной Эмитенту организации, имеющей для него существенное значение, на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено, минимальны.

- возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по долгам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:

Риск, связанный с возможной ответственностью Эмитента (подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных Эмитенту – это, в том числе, риск, связанный с предоставлением обеспечения в форме поручительства. Данный риск является незначительным, поскольку диверсификация рисков осуществляется установлением лимитов предоставляемого обеспечения.

В соответствии с законодательством Российской Федерации Эмитент несет субсидиарную ответственность при банкротстве дочернего общества, наступившем по вине основного общества, и отвечает солидарно с дочерним обществом по сделкам, заключенным дочерним обществом по указанию основного общества, к тому же другие акционеры или участники дочернего общества вправе требовать от основного общества возмещения убытков, причиненных дочернему обществу по вине основного.

В целом риск возможной ответственности Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента, оценивается как несущественный.

- возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) эмитента (группы эмитента):

Риск, связанный с возможностью потери потребителей финансовых услуг Эмитента, на операции с которыми приходится не менее чем 10 процентов общего дохода Эмитента, оценивается как несущественный.

- реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:

Риск преднамеренного и непреднамеренного воздействия работников Эмитента, третьих лиц, внутренних и (или) сторонних информационных систем, направленного на несанкционированное получение (хищение), изменение, удаление данных и иной цифровой информации и (или) структуры данных, параметров и характеристик систем (в том числе программного кода), режима доступа, посредством цифровой инфраструктуры и технологий связи, в том числе путем реализации компьютерных атак.

Риск информационной безопасности рассматривается Эмитентом как значимый и требующий специального комплекса мер по управлению им. Эмитент на постоянной основе осуществляет модернизацию действующих информационных систем и технологий, устраняет опубликованные уязвимости, в том числе в соответствии с еженедельно рассылаемыми рекомендациями и письмами от государственных органов (Минстрой России, Минцифры России, Федеральная служба по техническому и экспортному контролю, Федеральная служба безопасности Российской Федерации) и Банка России. Кроме того, Эмитент силами сформированного в Группе Центра мониторинга кибербезопасности обеспечивает своевременное реагирование на события информационной безопасности.

С учетом реализуемого комплекса мер Эмитент считает, что риски, связанные с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий не окажут существенного влияния на деятельность Эмитента, а также исполнение обязательств / осуществление выплат по ценным бумагам.

В целях снижения рисков информационной безопасности используется системный и комплексный подход к построению эффективной риск-ориентированной системы защиты информации и ее элементов, предусматривающей обеспечение конфиденциальности, целостности и доступности информации.

- негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду:

Риск возникновения финансовых потерь вследствие изменения климата и негативного воздействия на окружающую среду:

- *Физические климатические риски* – риски, связанные с опасными природными явлениями, возникающими вследствие изменения климата. Физические климатические риски подразделяются на экстренные риски, связанные с внезапными событиями, и систематические риски, связанные с долгосрочными изменениями климатических характеристик и условий.
- Отдельные организации Группы Эмитента осуществляют производственно-хозяйственную деятельность, в связи с чем физические климатические риски могут оказать влияние на деятельность Группы Эмитента. В целях минимизации возможного негативного влияния Эмитент (Группа Эмитента) на постоянной основе проводят мероприятия по обеспечению непрерывности и восстановления деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также лучшими отраслевыми и рыночными практиками.
- *Переходные климатические риски* – риски, связанные с переходом к экономике с низким уровнем выбросов парниковых газов, в том числе с мерами, предпринимаемыми органами регулирования, направленными на предотвращение климатических изменений и адаптацию к изменению климата.

При этом экологический риск интегрирован в общую систему управления рисками Группы Эмитента в составе рисков в области устойчивого развития. Управление экологическим риском осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данного риска.

Риски устойчивого развития включают в себя, помимо климатических и экологических рисков, следующие подвиды:

- *Социальные риски* – риски, связанные с влиянием последствий нарушения прав человека или действий, наносящих ущерб интересам человека. К числу возможных риск-событий относятся дискриминация, несоблюдение трудового или пенсионного законодательства, рабские условия труда, нарушение прав коренных малочисленных народов, причинение вреда объектам исторического и культурного наследия и другие.
- *Риски корпоративного управления* – риски возникновения финансовых потерь и репутационного ущерба в результате несоблюдения прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных лиц, ошибок в организации деятельности органов управления, несоблюдения требований к раскрытию информации.

Управление социальными рисками осуществляется путем реализации комплекса процедур и мероприятий, в том числе:

- обеспечения конкурентного социального пакета сотрудников организации, включающего добровольное медицинское страхование, компенсацию занятий спортом, обучения и прочие элементы;
- поддержания комфортных и безопасных условий труда;
- соблюдения кодекса корпоративной этики сотрудниками;
- обеспечения равного доступа к продуктам и услугам Группы для клиентов и партнеров;
- поддержки граждан по вопросам ипотечного рынка и финансовой грамотности.

В части рисков корпоративного управления реализовано следующее:

- выстроена многоуровневая система корпоративного управления, соответствующая лучшим практикам, законодательству Российской Федерации, а также нормативным актам Банка России;
- сформированы независимые службы управления рисками и внутреннего аудита, обеспечивающие эффективность контроля уровня принимаемых рисков;
- внедрены и соблюдаются политики противодействия коррупции и мошенничеству;
- реализованы процедуры по раскрытию информации о результатах деятельности Группы.

- воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение)

стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий:

Природно-климатический риск интегрирован в общую систему управления рисками Группы Эмитента в составе рисков в области устойчивого развития. Управление природно-климатическим риском осуществляется путем регулярной (не реже раза в год) оценки совокупной величины сценарных потерь в случае реализации данного риска.

2.8.8. Риски кредитных организаций

Не применимо, сведения не приводятся, Эмитент не является кредитной организацией.

2.8.9. Риски, связанные с приобретением ценных бумаг эмитента

Для структурных облигаций эмитента описывается риск получения выплат в размере менее их номинальной стоимости: не применимо.

Описываются иные риски (при наличии), связанные со спецификой ценных бумаг эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация проспекта ценных бумаг. В их числе могут описываться риски, связанные с особенностями формирования денежного потока, направляемого эмитентом на осуществление выплат по облигациям, риски, связанные с реализацией проекта, финансирование которого осуществляется путем размещения ценных бумаг:

Инвесторам не рекомендуется принимать решения об инвестировании средств в ценные бумаги Эмитента исключительно на основании приведенных в п. 2.8, 2.8.1–2.8.7 информации о рисках, поскольку она не может служить полноценной заменой независимых и относящихся к конкретной ситуации рекомендаций, подготовленных исходя из требований инвесторов, инвестиционных целей, опыта, знаний и иных существенных для инвесторов обстоятельств.

Риски, связанные со спецификой ценных бумаг Эмитента, в отношении которых осуществляется регистрация Проспекта ценных бумаг, отсутствуют.

Риски Группы описаны в пунктах 2.8, 2.8.1–2.8.7.

Эмитент тщательно оценивает и взвешивает риски, связанные с его деятельностью. Эмитент имеет стабильное финансовое положение и уделяет большое внимание управлению рисками. Эмитент планирует использовать рынки публичного долга в качестве доступного источника фондирования и своевременно осуществлять выплаты по ценным бумагам.

2.8.10. Иные риски, которые являются существенными для эмитента

Сведения об иных рисках, являющихся, по мнению эмитента, существенными для эмитента (группы эмитента):

Санкционный риск – прямой и косвенный риск, связанный с возможными потерями вследствие применения мер ограничительного характера, введенных иностранными государствами, государственными объединениями и (или) союзами и (или) государственными (межгосударственными) учреждениями иностранных государств или государственных объединений и (или) союзов в отношении Эмитента, акционеров, членов органов управления, клиентов и контрагентов Эмитента.

Риск регулируется Положением о системе управления рисками и капиталом АО «ДОМ.РФ» (протокол заседания Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» от 10.03.2025 № 3).

Методы управления санкционным риском:

- процедура бизнес-планирования;
- анализ изменения рыночной среды;
- корректировка планов и риск-аппетита;
- мониторинг действующих мер ограничительного характера, а также мер поддержки, разработанных и применяемых Банком России, Правительством Российской Федерации и иными государственными органами власти;
- разработка планов мероприятий по минимизации последствий от реализации санкционного риска.

Раздел 3. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента

3.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

Состав Наблюдательного совета Эмитента:

В соответствии с пунктом 18.5 Устава Эмитента состав Наблюдательного совета Общества определяется Общим собранием акционеров Эмитента в количестве не менее 7 (Семи) членов.

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Информация о единоличном исполнительном органе эмитента:

Фамилия, имя, отчество:	Мутко Виталий Леонтьевич
-------------------------	--------------------------

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Состав коллегиального исполнительного органа эмитента (Правление):

В соответствии с пунктом 20.3 Устава Эмитента состав Правления формируется в количестве, определяемом Наблюдательным советом Общества, но не менее 5 (Пяти) членов.

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

3.2. Сведения о политике эмитента в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента

Порядок расчета и сроки выплаты вознаграждения и (или) размера расходов, подлежащих компенсации членам Наблюдательного совета Эмитента установлены Положением о мотивации членов Наблюдательного совета ДОМ.РФ (утверждено распоряжением единственного акционера от 20.06.2019 № 364-р).

Размер вознаграждения, подлежащий выплате члену Наблюдательного совета, определяется, в том числе пропорционально количеству заседаний, в которых он принял участие за истекший корпоративный год (не выплачивается в случае участия в менее чем половине заседаний Наблюдательного совета).

Вознаграждение не выплачивается членам Наблюдательного совета, являющимся одновременно членами коллегиального исполнительного органа, единоличным исполнительным органом ДОМ.РФ, работниками ДОМ.РФ и организаций единого института развития в жилищной сфере, а также членам Наблюдательного совета, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации запрещено участвовать на платной основе в деятельности органа управления коммерческой организации, а также занимать должности и заниматься другой оплачиваемой деятельностью в коммерческих организациях.

При определении размера вознаграждения и (или) размера расходов, подлежащих компенсации членам Правления, Эмитент руководствуется Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2023 № 209 «Об условиях оплаты труда руководителей, их заместителей, главных бухгалтеров и членов коллегиальных исполнительных органов государственных корпораций, государственных компаний, хозяйственных обществ, акции в уставном капитале которых находятся в собственности Российской Федерации».

Все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период, а также расходы (с указанием размера), связанные с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период:

Наблюдательный совет

Единица измерения: *тыс. рублей*

Наименование показателя	31.12.2024	31.03.2025
Вознаграждение за участие в работе органа управления	11 702,2	0
Заработная плата	0	0
Премии	0	0
Иные виды вознаграждений	0	0
ИТОГО	11 702,2	0

Коллегиальный исполнительный орган (Правление)

Единица измерения: *тыс. руб.*

Размер вознаграждения указан за вычетом налога на доходы физических лиц.

Наименование показателя	31.12.2024	31.03.2025
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0	0
Заработная плата	85 464,41	21 000,55
Премии	104 364,39	85 551,75
Иные виды вознаграждений	12 782,68	1 369,25
ИТОГО	202 611,48	107 921,55

Сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера расходов, подлежащих компенсации:

Решение о выплате вознаграждения членам Наблюдательного совета Эмитента за 2024 – 2025 корпоративный год принято единственным акционером Эмитента (приказ от 30.06.2025 № 218/83).

Размер вознаграждения указан за вычетом налога на доходы физических лиц.

Размер расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления эмитента, компенсированные эмитентом в течение последнего завершенного отчетного года, а также за последний завершенный отчетный период:

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	31.12.2024	31.03.2025
Наблюдательный совет	0	0
Коллегиальный исполнительный орган (Правление)	0	0

3.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

Описание организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита в соответствии с уставом (учредительным документом) эмитента, внутренними документами эмитента и решениями уполномоченных органов управления эмитента:

В соответствии с действующими регуляторными требованиями, в т.ч. Законом № 225-ФЗ и Постановлением № 1680, в ДОМ.РФ создана система управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, целью которой является защита интересов и прав акционеров ДОМ.РФ, сохранность активов за счет предупреждения, выявления и устранения нарушений существующих требований и их причин, что отражено во внутренних нормативных документах Эмитента.

Основным внутренним нормативным документом, регламентирующим систему управления рисками, является Положение о системе управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ, реализация которого осуществляется всеми подразделениями и организациями ДОМ.РФ, вовлеченными в процесс управления рисками и капиталом, путем разработки и внедрения необходимых внутренних нормативных документов, регламентирующих процедуры управления рисками и капиталом

Контроль за осуществлением финансово-хозяйственной деятельности Эмитента осуществляется в рамках компетенции и функций Наблюдательного совета, комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам, ревизионной комиссии Эмитента, исполнительных органов Эмитента (Правление и генеральный директор), службы внутреннего аудита (СВА), а также независимой аудиторской организации (аудитора) Эмитента.

Сведения о наличии комитета по аудиту совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, его функциях, персональном и количественном составе:

В Эмитенте создан комитет Наблюдательного совета по аудиту и рискам.

Количественный и персональный состав комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам Эмитента утвержден решением Наблюдательного совета Эмитента (протокол от 30.06.2023 № 5).

Решением Наблюдательного совета Эмитента (протокол от 14.03.2018 №1/15) утверждено Положение о комитете Наблюдательного совета ДОМ.РФ по аудиту и рискам в новой редакции.

Персональный состав комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам Эмитента (количественный состав – 3 члена): информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Основными функциями и задачами комитета Наблюдательного совета по аудиту и рискам Эмитента являются:

- контроль за обеспечением достоверности финансовой отчетности и иной финансовой информации, публично раскрываемой или предоставляемой инвесторам, акционерам и иным заинтересованным лицам;
- организация взаимодействия с внешним аудитором;
- организация взаимодействия с ревизионной комиссией;
- контроль за деятельностью службы внутреннего аудита;
- контроль за системой обеспечения соблюдения нормативно-правовых требований;
- контроль за формированием и функционированием системы внутреннего контроля, системы управления рисками;
- анализ рисков по сделкам, выносимым на одобрение/согласование Наблюдательного совета;
- решение иных задач, соответствующих целям деятельности комитета.

Сведения о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) эмитента по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (подразделений):

Структурными подразделениями Эмитента, осуществляющими внутренний контроль в соответствии с полномочиями, определяемыми внутренними документами Эмитента, являются:

- контролер профессионального участника рынка ценных бумаг;
- ответственное должностное лицо, осуществляющее контроль за соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- ответственный работник по противодействию легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения, назначаемый (создаваемое) и осуществляющие свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»;
- иные структурные подразделения (ответственные работники) Эмитента,

осуществляющие внутренний контроль по направлениям деятельности, отнесенным к их компетенции.

Контролер профессионального участника рынка ценных бумаг осуществляет контроль за соответствием деятельности Эмитента требованиям законодательства Российской Федерации о рынке ценных бумаг, в том числе нормативных актов в сфере финансовых рынков, законодательства Российской Федерации о защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг, Стандартов саморегулируемой организаций на российском финансовом рынке, законодательства Российской Федерации о рекламе, а также соблюдением нормативных актов Эмитента, связанных с его деятельностью на рынке ценных бумаг.

Ответственное должностное лицо, осуществляющее контроль за соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществляет контроль в целях противодействия неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с внутренними документами Эмитента, в том числе Правилами внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком ДОМ.РФ.

Организационная структура Эмитента сформирована в соответствии с принципом «3-х линий защиты», позволяющим распределять функции и ответственность между подразделениями в целях эффективного управления рисками и для минимизации конфликта интересов между принятием рисков, ограничением и контролем уровня рисков, а также аудитом системы управления рисками и капиталом. Функции, перечисленные в рамках каждой линии защиты, могут исполняться несколькими подразделениями ДОМ.РФ, за исключением функции внутреннего аудита.

Такой организационный подход позволяет реализовать оптимальное управление рисками, а также ориентирован на нахождение оптимального соотношения между доходностью и риском, обеспечение финансовой устойчивости и платежеспособности.

В перечень подразделений Эмитента, деятельность которых связана с управлением соответствующими видами рисков, входят следующие самостоятельные структурные подразделения, которые подчиняются Управляющему директору ДОМ.РФ:

- общерисковые сервисы и аналитика;
- операционные риски и непрерывность деятельности;
- валидация;
- рыночные и балансовые риски;
- риски розничного бизнеса;
- риски корпоративного бизнеса.

Деятельность подразделений, отвечающих за управление рисками, определяется во внутренних документах Эмитента, регулирующих порядок (процедуры) управления данными видами рисков или порядок совершения операций, влекущих принятие этих рисков.

Эмитент в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680 выстраивает систему по управлению рисками и капиталом, а также на регулярной основе рассчитывает нормативы финансовой устойчивости. Данные нормативы включены в Декларацию показателей аппетита к риску Эмитента, которая в соответствии с Положением о системе управления рисками и капиталом в ДОМ.РФ утверждается Наблюдательным советом ДОМ.РФ.

Процедуры по расчету, контролю и мониторингу обязательных нормативов, а также иных показателей и риск-метрик, включенных в состав показателей аппетита к риску, подвергается обязательной ежегодной внутренней и внешней оценке эффективности.

Основными функциями подразделений, ответственных за управление рисками, являются:

- расчет нормативов финансовой устойчивости и прохождение проверки корректности расчетов в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680;
- идентификация, оценка и контроль рисков, присущих деятельности Эмитента;

- разработка, совершенствование и методологии (политик, методик и процедур) по управлению рисками;
- построение и валидация моделей профильных видов риска в ипотечном кредитовании и в бизнес-направлениях, присущих деятельности Эмитента;
- разработка систем оценки кредитного качества портфелей ипотечных кредитов/займов, оценки качества сервисов сопровождения и управления дефолтами;
- формирование методических требований к данным, требований к валидации моделей;
- анализ портфеля рисков и выработка предложений по стратегии реагирования и перераспределения ресурсов в отношении управления соответствующими рисками;
- развитие системы сбора, хранения, мониторинга и анализа данных, формирование сводной отчетности в области управления рисками, в том числе об эффективности процесса управления рисками Эмитента;
- осуществление мониторинга процесса управления рисками структурными подразделениями Эмитента;
- создание норм и правил корпоративной культуры управления рисками в организации или адаптация уже имеющихся лучших практик с учетом специфики деятельности Эмитента;
- организация необходимого обучения работников Эмитента в области системы управления рисками;
- взаимодействие с подразделениями и организациями Эмитента для обеспечения консолидированного подхода к управлению рисками;
- формирование интегрированной системы управления рисками и обеспечение принятия рисков, адекватных выгоде (доходам) и масштабам деятельности Эмитента;
- осуществление мониторинга состояния показателей аппетита к риску и анализа ключевых рисков Эмитента, сбор информации о реализовавшихся рисках (инцидентах), формирование агрегации данных и составление карты рисков, а также выработка мер по управлению ключевыми рисками;
- регулярное стресс-тестирование подверженности Эмитента различным видам рисков, в том числе для оценки устойчивости к изменению внутренних и внешних факторов;
- внедрение и развитие инфраструктуры для оценки рисков;
- обеспечение информацией о рисках при принятии управленческих решений;
- выполнение иных функций по управлению рисками в соответствии с требованиями Закона № 225-ФЗ и Постановления № 1680.

В рамках системы управления рисками за охрану информационных активов Эмитента отвечает подразделение информационной безопасности, которое выполняет следующие функции:

- постоянный мониторинг угроз: отслеживание новых угроз и попыток несанкционированного доступа;
- устранение уязвимостей: быстрое выявление и закрытие уязвимых участков в системах и технологиях;
- соответствие стандартам: поддержание соответствия актуальным требованиям международных стандартов (ISO 27001) и российского законодательства (Закон № 152-ФЗ, требования Банка России, службы по техническому и экспортному контролю);
- тестирование защиты: регулярные аудиты и тестов на проникновение;
- повышение осведомлённости сотрудников: обучение сотрудников современным правилам информационной безопасности;
- взаимодействие с регуляторами: оперативное получение информации о новых угрозах.

Сведения о наличии структурного подразделения (должностного лица) эмитента, ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (должностного лица):

Для оценки надежности и эффективности системы внутреннего контроля за полнотой и достоверностью финансовой отчетности Эмитентом создана служба внутреннего аудита.

Служба внутреннего аудита создана на неопределенный срок.

Штатная численность службы внутреннего аудита установлена в количестве 10 единиц – руководителя службы внутреннего аудита, его заместителя, одного руководителя мониторинга, трех руководителей проверок, одного эксперта, двух ведущих внутренних аудиторов и одного внутреннего аудитора.

Кандидатура руководителя службы внутреннего аудита утверждена решением Наблюдательного совета Эмитента (протокол от 23.12.2015 №1/12).

Основными функциями СВА являются:

1. Оценка эффективности системы внутреннего контроля (СВК).
2. Оценка эффективности корпоративного управления (КУ).
3. Оценка эффективности системы управления рисками (СУР).
4. Оценка эффективности работы Эмитента и исполнения бизнес-планов.

В целях выполнения функций внутреннего аудита СВА осуществляет следующие задачи:

- Проведение внутренних аудиторских проверок на основании утвержденного плана деятельности службы внутреннего аудита.
- Проведение внеплановых проверок по запросу/поручению Наблюдательного совета, комитета по аудиту и рискам, исполнительных органов, руководителя СВА.
- Выполнение других заданий по запросу/поручению Наблюдательного совета (комитета по аудиту и рискам и/или исполнительных органов компании) в пределах компетенции, в том числе на основании информации, поступившей на «горячую линию» Эмитента.
- Проведение комплексной проверки (ревизий) деятельности объектов аудита, которая выражается в документальной и физической проверке законности совершенных финансовых и хозяйственных операций, достоверности и правильности их отражения в бухгалтерской (финансовой) отчетности.
- Проведение анализа объектов аудита в целях исследования отдельных сторон деятельности и оценки состояния определенной сферы объектов аудита.
- Предоставление консультаций исполнительным органам Эмитента по вопросам управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления (при условии сохранения независимости и объективности деятельности СВА).
- Осуществление мониторинга выполнения планов мероприятий по устранению недостатков, нарушений и совершенствованию СВК, разработанных руководителями объектов аудита по результатам проверок.
- Разработка плана деятельности СВА на период, определяющего приоритеты деятельности внутреннего аудита (на ежегодной основе).
- Подготовка и предоставление Наблюдательному совету (комитету Наблюдательного совета по аудиту и рискам) и генеральному директору Эмитента отчета по результатам деятельности СВА.
- Координация деятельности с внешним аудитором Эмитента, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления.
- Взаимодействие с подразделениями Эмитента по вопросам, относящимся к деятельности СВА.

- И другие задачи, необходимые для выполнения функций СВА.

Сведения о наличии и компетенции ревизионной комиссии (ревизора) эмитента:

В соответствии с Уставом Эмитента для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента Общим собранием акционеров избирается ревизионная комиссия Эмитента до следующего годового Общего собрания акционеров в количестве, определяемом решением годового Общего собрания акционеров.

Решением единственного акционера ДОМ.РФ от 09.09.2019 № 575-р утверждено Положение о ревизионной комиссии ДОМ.РФ.

Решением единственного акционера (приказ от 30.06.2025 № 218/83) ревизионная комиссия избрана в следующем составе: информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

В соответствии с Уставом Эмитента и Законом об АО к полномочиям ревизионной комиссии Эмитента, кроме вопросов, предусмотренных Законом об АО, относятся:

- осуществление проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также в любое время по своей инициативе, решению Наблюдательного совета или по требованию акционера (акционеров), владеющего (владеющих) не менее 10% обыкновенных акций Эмитента;
- проверка и анализ финансового состояния Общества, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете общества, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Общества;
- проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой и бухгалтерской отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- проверка своевременности и правильности ведения расчетных операций с контрагентами, бюджетами всех уровней, а также расчетных операций по оплате труда, социальному страхованию, начислению и выплате дивидендов;
- проверка законности хозяйственных операций, осуществляемых Обществом по заключенным от его имени сделкам;
- проверка эффективности использования активов и иных ресурсов Общества, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;
- проверка выполнения предписаний ревизионной комиссии по устранению выявленных нарушений;
- проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых исполнительными органами и Наблюдательным советом, Уставу Общества и решениям Общего собрания акционеров;
- решение иных вопросов, отнесенных к компетенции ревизионной комиссии законодательством Российской Федерации, Уставом и положением о ревизионной комиссии.

Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Эмитента осуществляется по итогам деятельности Эмитента за год, а также во всякое время по инициативе ревизионной комиссии Эмитента, решению Общего собрания акционеров, Наблюдательного совета Эмитента или по требованию акционера (акционеров) Эмитента, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Эмитента.

Документально оформленные результаты проверок ревизионной комиссией представляются соответствующему органу Общества, а также исполнительным органам Общества на рассмотрение для принятия соответствующих мер.

По требованию ревизионной комиссии Эмитента лица, занимающие должности в органах Эмитента, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.

Ревизионная комиссия Эмитента вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Члены ревизионной комиссии Эмитента не могут одновременно являться членами Наблюдательного совета Эмитента, а также занимать иные должности в органах Эмитента.

Сведения о политике эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита, а также о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Сведения о политике Эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита содержатся в следующих документах:

- Положение о системе управления рисками и капиталом в АО «ДОМ.РФ», утвержденное решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (редакция 7.0, протокол от 10.03.2025, № 3).
- Политика по внутреннему аудиту АО «ДОМ.РФ», утвержденная решением Наблюдательного совета АО «ДОМ.РФ» (протокол от 14.03.2018, № 1/15).
- Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком Акционерного общества «ДОМ.РФ» (редакция 2) (утверждены приказом генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 25.03.2021 № 82-нд).
- Положение о конфиденциальной информации АО «ДОМ.РФ» и организаций ЕИРЖС (утверждены приказом от 15.04.2020 № 106-нд).
- Перечень конфиденциальной информации (утвержден приказом от 17.04.2023 №126-од).

Отдельный документ с политикой по внутреннему контролю отсутствует, так как система внутреннего контроля интегрирована в систему управления рисками Эмитента.

Политика по внутреннему аудиту определяет единые подходы к построению, управлению и координации внутреннего аудита, которые позволяют оказать содействие органам управления Эмитента в повышении эффективности управления. Целью внутреннего аудита является предоставление независимых и объективных гарантий и консультаций, направленных на совершенствование деятельности Эмитента путем системного и последовательного подхода к оценке и повышению эффективности процессов управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления. Внутренний аудит Эмитента осуществляется службой внутреннего аудита, которая действует на постоянной основе и состоит из штатных работников. Служба внутреннего аудита осуществляет аудиторские проверки на основании риск-ориентированного плана деятельности (работ), утверждаемого Наблюдательным советом и внеплановые проверки по запросу/поручению Наблюдательного совета, исполнительных органов, руководителя службы внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита проводит мониторинг исполнения планов мероприятий по устранению недостатков, выявленных по результатам проверок, и выполняет иные задачи в соответствии с внутренними нормативными документами о внутреннем аудите, которые разработаны с учетом требований законодательных и нормативно-правовых актов Российской Федерации. В своей деятельности служба внутреннего аудита соблюдает принципы независимости и объективности, установленные Политикой по внутреннему аудиту.

В целях эффективного управления рисками Эмитентом разработана совокупность количественных и качественных показателей, характеризующих плановые (целевые) уровни рисков, целевую структуру рисков, образующих посредством системы ограничений совокупный предельный объем риска (риск-аппетит), который Эмитент готов принять, исходя из целей, установленных в бизнес-стратегии Эмитента, плановых показателей развития бизнеса (операций, сделок).

Политика Эмитента в области управления рисками предполагает постоянный мониторинг конъюнктуры и областей возникновения потенциальных рисков, а также выполнение комплекса превентивных мер (в том числе контрольных), направленных на предупреждение и минимизацию последствий негативного влияния рисков на деятельность Эмитента.

Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком (далее – ПНИИИ/МР) устанавливают требования к порядку осуществления внутреннего контроля Эмитентом как профессиональным участником рынка ценных бумаг с учетом характера и масштабов осуществляемой деятельности и подлежат соблюдению членами органов управления и работниками Эмитента.

Внутренними документами, устанавливающими правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации у Эмитента, являются:

- Положение «Об информационной политике Акционерного общества «ДОМ.РФ», утвержденное решением Наблюдательного совета Эмитента (протокол от 26.12.2018 №1/11);
- Порядок доступа к инсайдерской информации, правила охраны ее конфиденциальности и контроля за соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и принятых в соответствии с ним нормативных актов в ДОМ.РФ (редакция 3) (утвержден приказом генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 31.03.2021 № 102-нд);
- Перечень инсайдерской информации Акционерного общества «ДОМ.РФ» (редакция 5) (утвержден приказом генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 25.08.2023 № 286-од);
- Перечень мер по предотвращению, выявлению и пресечению АО «ДОМ.РФ» манипулирования рынком в рамках профессиональной деятельности на рынке ценных бумаг (редакция 3) (утвержден приказом генерального директора АО «ДОМ.РФ» от 31.03.2021 № 102-нд).

3.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

Ревизионная комиссия

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

В случае наличия в эмитенте отдельного структурного подразделения (подразделений) по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурного подразделения (должностного лица), ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, информация, предусмотренная настоящим пунктом, указывается в отношении руководителя такого структурного подразделения (такого должностного лица) эмитента.

Руководитель службы внутреннего аудита

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Руководитель структурного подразделения по управлению рисками

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

3.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

Любые соглашения или обязательства эмитента или подконтрольных эмитенту организаций, касающиеся возможности участия работников эмитента и работников подконтрольных эмитенту организаций в уставном капитале эмитента: отсутствуют.

Сведения о предоставлении или возможности предоставления работникам эмитента и работникам подконтрольных эмитенту организаций опционов Эмитента: предоставление, равно как и возможность предоставления работникам Эмитента и работникам подконтрольных Эмитенту организаций опционов Эмитента отсутствуют.

Раздел 4. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента

4.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату утверждения проспекта ценных бумаг: 2.

В случае если в состав лиц, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента, входят номинальные держатели акций эмитента, дополнительно указывается общее количество номинальных держателей акций эмитента с ненулевыми остатками на лицевых счетах: номинальные держатели акций Эмитента отсутствуют.

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента, с указанием категорий (типов) акций эмитента, владельцы которых подлежали включению в последний имеющийся у эмитента список, и даты, на которую в таком списке указывались лица, имеющие право осуществлять права по акциям эмитента: данный список не составляется, поскольку все голосующие акции Эмитента принадлежат одному акционеру.

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента: данный список не составляется, поскольку все голосующие акции Эмитента принадлежат одному акционеру.

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: данный список не составляется, поскольку все голосующие акции Эмитента принадлежат одному акционеру.

Информация о количестве акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение, на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, отдельно по каждой категории (типу) акций: Эмитент не имеет собственных обыкновенных акций приобретенных и (или) выкупленных Эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение на дату окончания последнего завершеного отчетного периода.

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным им организациям, отдельно по каждой категории (типу) акций: обыкновенные акции Эмитента не принадлежат подконтрольным Эмитенту организациям.

4.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

Единственным акционером Эмитента на дату утверждения Проспекта, распоряжающимся 100% обыкновенных акций Эмитента, является Российская Федерация – публично-правовое образование.

Лица, имеющие право распоряжаться не менее чем 5 процентами голосов, приходящихся на голосующие акции (доли, паи), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента:

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

Лица, контролирующие акционера Эмитента, владеющего не менее чем 5 процентами его уставного капитала или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, отсутствуют.

Лица, владеющие не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами обыкновенных акций акционера Эмитента, который владеет не менее чем 5 процентами уставного капитала Эмитента или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, отсутствуют.

4.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права («золотой акции»)

В случае участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличия специального права («золотой акции») указываются сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента и специальном праве («золотой акции»):

размер доли уставного капитала эмитента, находящейся в государственной собственности (собственности Российской Федерации или субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: 100% обыкновенных акций Эмитента на дату утверждения Проспекта находятся в государственной собственности (собственности Российской Федерации).

полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций) юридического лица либо фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) физического лица, управляющего государственным, муниципальным пакетом акций, а также лица, которое от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляет функции участника (акционера) эмитента:

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом («золотой акции»), срок действия специального права («золотой акции»): указанное право не предусмотрено.

Раздел 5. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах

5.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

Информация не раскрывается в соответствии с Постановлением № 1102 и Постановлением № 1587.

5.2. Сведения о рейтингах эмитента

В случае присвоения эмитенту и (или) ценным бумагам эмитента рейтинга (рейтингов) по каждому из известных эмитенту рейтингов за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг указываются:

1. Объект присвоения кредитного рейтинга: Эмитент

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU), прогноз «Стабильный»
19.07.2023	AAA(RU), прогноз «Стабильный»
12.07.2024	AAA(RU), прогноз «Стабильный»
07.07.2025	AAA(RU), прогноз «Стабильный»

2. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-05

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-05-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

3. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-06

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-06-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

4. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-07

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-07-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

5. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-08

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-08-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

6. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-10

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-10-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)

12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

7. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-01R

Дата регистрации выпуска: 20.12.2017

Регистрационный номер: 4B02-01-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

8. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-02R

Дата регистрации выпуска: 30.01.2018

Регистрационный номер: 4B02-02-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
--	--

27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

9. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-03R

Дата регистрации выпуска: 04.04.2018

Регистрационный номер: 4B02-03-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

10. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-04R

Дата регистрации выпуска: 21.05.2018

Регистрационный номер: 4B02-04-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

11. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-05R

Дата регистрации выпуска: 27.02.2019

Регистрационный номер: 4B02-05-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

12. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные на предъявителя серии 001P-06R

Дата регистрации выпуска: 04.06.2019

Регистрационный номер: 4B02-06-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

13. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-07R

Дата регистрации выпуска: 04.12.2019

Регистрационный номер: 4B02-07-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

14. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-08R

Дата регистрации выпуска: 09.06.2020

Регистрационный номер: 4B02-08-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
08.06.2023	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

15. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-09R

Дата регистрации выпуска: 12.11.2021

Регистрационный номер: 4B02-09-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
27.07.2022	AAA(RU)
16.11.2022	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

16. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-10R

Дата регистрации выпуска: 13.07.2022

Регистрационный номер: 4B02-10-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
21.07.2022	AAA(RU)
27.07.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
21.07.2023	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

17. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-11R

Дата регистрации выпуска: 05.08.2022

Регистрационный номер: 4B02-11-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
09.08.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.08.2024	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

18. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-12R

Дата регистрации выпуска: 01.09.2022

Регистрационный номер: 4B02-12-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
05.09.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

19. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-13R

Дата регистрации выпуска: 10.11.2022

Регистрационный номер: 4B02-13-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
16.11.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
15.05.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

20. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-14R

Дата регистрации выпуска: 23.01.2023

Регистрационный номер: 4B02-14-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
30.01.2023	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
30.07.2024	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

21. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-15R

Дата регистрации выпуска: 20.04.2023

Регистрационный номер: 4B02-15-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
25.04.2023	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
23.04.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

22. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-16R

Дата регистрации выпуска: 06.06.2023

Регистрационный номер: 4B02-16-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.06.2023	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
06.06.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

23. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-01

Дата регистрации выпуска: 13.12.2022

Регистрационный номер: 4B02-01-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
19.12.2022	AAA(RU)
19.07.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

24. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в

решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-02

Дата регистрации выпуска: 20.12.2023

Регистрационный номер: 4B02-02-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
22.12.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

25. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-03

Дата регистрации выпуска: 20.12.2023

Регистрационный номер: 4B02-03-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
22.12.2023	AAA(RU)
12.07.2024	AAA(RU)
07.07.2025	AAA(RU)

Для пп.1-25 пункта 5.2 Проспекта:

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети «Интернет», на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.acra-ratings.ru/>

Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации), место нахождения, номер налогоплательщика (ИНН) (при

наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) кредитного рейтингового агентства или иной организации, присвоившей рейтинг:

Полное фирменное наименование:	Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество)
Сокращенное фирменное наименование	АКРА (АО)
Место нахождения:	г. Москва
ИНН	9705055855
ОГРН	5157746145167

26. Объект присвоения кредитного рейтинга: Эмитент

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
30.08.2022	ruAAA, прогноз «Стабильный»
07.07.2023	ruAAA, прогноз «Стабильный»
02.07.2024	ruAAA, прогноз «Стабильный»
24.06.2025	ruAAA, прогноз «Стабильный»

27. Объект присвоения кредитного рейтинга: Эмитент

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): рейтинг ESG

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
28.12.2023	ESG-II(a)

28. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-05

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-05-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

29. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-06

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-06-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

30. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-07

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-07-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

31. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-08

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-08-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

32. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии БО-10

Дата регистрации выпуска: 07.06.2013

Регистрационный номер: 4B02-10-00739-A

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

33. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-01R

Дата регистрации выпуска: 20.12.2017

Регистрационный номер: 4B02-01-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

34. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-02R

Дата регистрации выпуска: 30.01.2018

Регистрационный номер: 4B02-02-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

35. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-03R

Дата регистрации выпуска: 04.04.2018

Регистрационный номер: 4B02-03-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

36. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-04R

Дата регистрации выпуска: 21.05.2018

Регистрационный номер: 4B02-04-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

37. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-05R

Дата регистрации выпуска: 27.02.2019

Регистрационный номер: 4B02-05-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

38. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные на предъявителя серии 001P-06R

Дата регистрации выпуска: 04.06.2019

Регистрационный номер: 4B02-06-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

39. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: документарные процентные неконвертируемые на предъявителя серии 001P-07R

Дата регистрации выпуска: 04.12.2019

Регистрационный номер: 4B02-07-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

40. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-11R

Дата регистрации выпуска: 05.08.2022

Регистрационный номер: 4B02-11-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
07.08.2024	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

41. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-12R

Дата регистрации выпуска: 01.09.2022

Регистрационный номер: 4B02-12-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

42. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-13R

Дата регистрации выпуска: 10.11.2022

Регистрационный номер: 4B02-13-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
15.05.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

43. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-14R

Дата регистрации выпуска: 23.01.2023

Регистрационный номер: 4B02-14-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
31.07.2024	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

44. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-15R

Дата регистрации выпуска: 20.04.2023

Регистрационный номер: 4B02-15-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
23.04.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

45. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-16R

Дата регистрации выпуска: 06.06.2023

Регистрационный номер: 4B02-16-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
06.06.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

46. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-18R

Дата регистрации выпуска: 13.08.2024

Регистрационный номер: 4B02-18-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
15.08.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

47. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-01

Дата регистрации выпуска: 13.12.2022

Регистрационный номер: 4B02-01-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
--	--

08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

48. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-02

Дата регистрации выпуска: 20.12.2023

Регистрационный номер: 4B02-02-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

49. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-03

Дата регистрации выпуска: 20.12.2023

Регистрационный номер: 4B02-03-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

50. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-04

Дата регистрации выпуска: 13.05.2024 и дополнительный выпуск №1 от 19.07.2024

Регистрационный номер: 4B02-04-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
23.05.2024	ruAAA
02.08.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

51. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 002P-05

Дата регистрации выпуска: 17.10.2024

Регистрационный номер: 4B02-05-00739-A-002P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
22.10.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

52. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии A15

Дата регистрации выпуска: 21.04.2009

Регистрационный номер: 4-15-00739-A

Регистрирующий орган: ФСФР России

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

53. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии A25

Дата регистрации выпуска: 12.07.2012

Регистрационный номер: 4-25-00739-A

Регистрирующий орган: ФСФР России

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершённых отчётных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

54. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии A26

Дата регистрации выпуска: 12.07.2012

Регистрационный номер: 4-26-00739-A

Регистрирующий орган: ФСФР России

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

55. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии A30

Дата регистрации выпуска: 28.05.2013

Регистрационный номер: 4-30-00739-A

Регистрирующий орган: ФСФР России

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

56. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: неконвертируемые документарные купонные облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии A31

Дата регистрации выпуска: 06.05.2014

Регистрационный номер: 4-31-00739-A

Регистрирующий орган: Банк России

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
08.07.2024	ruAAA
30.06.2025	ruAAA

57. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-19R

Дата регистрации выпуска: 19.06.2025

Регистрационный номер: 4B02-19-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
23.06.2025	ruAAA

58. Объект присвоения кредитного рейтинга: ценные бумаги Эмитента

Вид рейтинга, который присвоен объекту рейтинговой оценки (кредитный рейтинг; иной рейтинг): кредитный рейтинг

В случае если объектом рейтинга являются ценные бумаги эмитента – вид, категория (тип), серия (при наличии) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, указанные в решении о выпуске ценных бумаг, а также регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг и дата его регистрации:

Вид ценной бумаги: биржевые облигации

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: бездокументарные процентные неконвертируемые серии 001P-20R

Дата регистрации выпуска: 20.06.2025

Регистрационный номер: 4B02-20-00739-A-001P

Регистрирующий орган: ПАО Московская Биржа

История изменения значений кредитного рейтинга за три последних завершенных отчетных года, а также за период с даты начала текущего года до даты утверждения проспекта ценных бумаг, с указанием значения рейтинга и даты присвоения (изменения) значения рейтинга:

Дата присвоения (изменения) значения кредитных рейтингов	Значение кредитного рейтинга по национальной шкале
24.06.2025	ruAAA
25.07.2025	Рейтинг отозван в связи с погашением выпуска биржевых облигаций

Для пп.26-58 пункта 5.2 Проспекта:

Краткое описание значения рейтинга или адрес сайта в сети «Интернет», на котором в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения рейтинга:
<https://raexpert.ru/>

Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации), место нахождения, номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии) кредитного рейтингового агентства или иной организации, присвоившей рейтинг:

Полное фирменное наименование:	Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»
Сокращенное фирменное наименование	АО «Эксперт РА»
Место нахождения:	г. Москва
ИНН	7710248947
ОГРН	1037700071628

Иные сведения о рейтингах, указываемые эмитентом по своему усмотрению: отсутствуют.

5.3. Дополнительные сведения о деятельности эмитентов, являющихся специализированными обществами

Не применимо. Эмитент не является специализированным обществом.

5.4. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: акции обыкновенные.

Номинальная стоимость каждой акции: 1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей.

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые размещены и не являются погашенными): 161 782 668 (Сто шестьдесят один миллион семьсот восемьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) штук.

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): 0 штук.

Количество объявленных акций: 28 549 883 (Двадцать восемь миллионов пятьсот сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят три) штуки.

Количество акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: 0 штук.

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0 штук.

Регистрационный номер выпуска акций эмитента и дата его регистрации, а при наличии дополнительных выпусков акций эмитента, в отношении которых Банком России не принято решение об аннулировании их индивидуального кода, - также регистрационный номер и дата регистрации каждого такого дополнительного выпуска:

Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-02-00739-А, дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг – 15.12.2005.

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

Согласно пункту 2 статьи 31 Закона об АО акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют:

- право голоса при принятии решений Общим собранием акционеров по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов;
- право на получение части имущества Эмитента в случае ликвидации Эмитента.

Иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: Эмитент не указывает иные сведения об Акциях.

5.5. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

Сведения не указываются, так как Эмитент является акционерным обществом, осуществляющим раскрытие информации в соответствии с пунктом 4 статьи 30 Закона о РЦБ.

5.6. Сведения о выпусках ценных бумаг, за исключением акций

5.6.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены

Указывается общее количество выпусков ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида (за исключением акций), все ценные бумаги которых были погашены до даты утверждения проспекта ценных бумаг, а для облигаций - также их совокупная номинальная стоимость:

Вид ценных бумаг: облигации

Общее количество выпусков облигаций, все ценные бумаги которых были погашены до даты утверждения Проспекта: 40.

Совокупная номинальная стоимость погашенных выпусков облигаций: 340 420 000 000,00 рублей.

5.6.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации, указывается общее количество выпусков ценных бумаг эмитента каждого отдельного вида, а для облигаций - также их общий объем по номинальной стоимости. Такая информация указывается отдельно в зависимости от статуса эмиссии ценных бумаг (выпуск зарегистрирован, но его размещение не началось; выпуск находится в процессе размещения; размещение завершено):

Сведения не указываются, так как выпуски ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у Эмитента отсутствует обязанность по раскрытию информации, отсутствуют.

При наличии зарегистрированных и непогашенных выпусков ценных бумаг (за исключением акций), в отношении которых у эмитента имеется обязанность по раскрытию информации, указывается адрес страницы в сети Интернет, на которой раскрыты тексты решений о выпуске таких ценных бумаг:

Страница в сети Интернет: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=7>.

5.7. Сведения о неисполнении эмитентом обязательств по ценным бумагам, за исключением акций

Обязательства эмитента по ценным бумагам (за исключением обязательств по выплате объявленных дивидендов), срок исполнения которых наступил, не исполнены или исполнены

ненадлежащим образом, в том числе по вине эмитента (просрочка должника) или вине владельца ценных бумаг (просрочка кредитора):

Сведения не указываются, так как у Эмитента отсутствуют факты неисполнения обязательств по ценным бумагам.

5.8. Сведения о регистраторе, осуществляющем ведение реестра владельцев акций эмитента

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.»

Сокращенное фирменное наименование: АО «НРК - Р.О.С.Т.»

Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б, пом. IX

ИНН: 7726030449

ОГРН: 1027739216757

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг:

Номер: 045-13976-000001

Дата выдачи: 03.12.2002

Дата окончания действия: без ограничения срока действия

Наименование органа, выдавшего лицензию: ФКЦБ России

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг публичного акционерного общества: 05.09.2014.

Иные сведения о ведении реестра владельцев ценных бумаг эмитента, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: отсутствуют.

5.9. Информация об аудиторе эмитента

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»

ИНН: 7709383532

ОГРН: 1027739707203

Место нахождения: г. Москва

Отчетный год (годы) и (или) иной отчетный период (периоды) из числа последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) проверка отчетности эмитента:

Бухгалтерская (финансовая) отчетность	Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с МСФО
2022 год	2022 год, 3, 6, 9 месяцев 2022 года
2023 год	2023 год, 3, 6, 9 месяцев 2023 года
2024 год	2024 год, 3, 6, 9 месяцев 2024 года
2025 год	2025 год, 3, 6, 9 месяцев 2025 года

Вид отчетности эмитента, в отношении которой аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка (бухгалтерская (финансовая) отчетность, консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность); промежуточная консолидированная финансовая отчетность, промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за последний заверченный отчетный период, состоящий из 3, 6 или 9 месяцев; вступительная бухгалтерская (финансовая) отчетность):

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, подготовленная в соответствии с ОСБУ за 2022, 2023, 2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Обобщенная годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с ОСБУ за 2022, 2023, 2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Годовая консолидированная финансовая отчетность Эмитента в соответствии с МСФО за 2022, 2023, 2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Обобщенная консолидированная финансовая отчетность эмитента, подготовленная в соответствии с МСФО за 2022, 2023, 2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Эмитента (обзорная проверка): 3, 6, 9 месяцев 2022 года, 3, 6, 9 месяцев 2023 года, 3, 6, 9 месяцев 2024 года, 3 месяца 2025 года, 6, 9 месяцев 2025 года, в отношении которых аудиторской организацией будет проводиться проверка.

Сопутствующие аудиту и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги, которые оказывались (будут оказываться) эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года аудитором:

К сопутствующим услугам и прочим связанным с аудиторской деятельностью услугам, которые оказывались (будут оказываться) Эмитенту в течение последних трех завершенных отчетных лет и текущего года, аудиторской организацией относятся:

- услуги по проведению обзорной проверки форм групповой отчетности дочерних организаций Эмитента за 3,6,9 месяцев 2022–2024 годов, 3 месяца 2025 года, 6, 9 месяцев 2025 года, в отношении которых аудиторской организацией будет проводиться проверка;
- услуги по проведению аудита форм групповой отчетности дочерних организаций Эмитента за 2022–2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;
- услуги по проведению обзорной проверки обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 3, 6 и 9 месяцев 2023 – 2024 годов, 3 месяца 2025 года, 6, 9 месяцев 2025 года, в отношении которых аудиторской организацией будет проводиться проверка;
- услуги по проведению обзорной проверки пересмотренной обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 6 и 9 месяцев 2023 года;
- услуги по проведению аудита расчета эффекта модификации по кредитным соглашениям и договорам займа в соответствии с МСФО и ОСБУ в 2023 году;
- услуги по проведению аудита расчета дивидендной базы на основе данных консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2022–2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;
- услуги по проведению оценки реализации долгосрочной программы развития единого института развития в жилищной сфере и выполнения ключевых показателей эффективности за 2022–2024 годы и за 2025 год, в отношении которой аудиторской организацией будет проводиться проверка;
- услуги по анализу вознаграждения на рынке труда в крупных российских компаниях в 2022 году;
- услуги по независимой проверке в отношении отдельных нефинансовых показателей по устойчивому развитию / отчетов об устойчивом развитии ДОМ.РФ и его дочерней организации в 2024 году.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора, в том числе сведения о наличии существенных интересов (взаимоотношений), связывающих с эмитентом (членами органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

аудитора эмитента, членов органов управления и органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудитора, а также участников аудиторской группы: указанные факторы отсутствуют.

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором эмитента для снижения влияния факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора: сведения не приводятся, так как факторы отсутствуют.

Фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитором эмитента за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента за последний завершённый отчетный год, а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: фактический размер вознаграждения, выплаченного Эмитентом аудиторской организации за 2024 год составляет 129,36 млн рублей (включая НДС), в том числе размер вознаграждения, выплаченного за аудит, в том числе обязательный, отчетности Эмитента – 47,32 млн рублей (включая НДС), а также размер вознаграждения за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг – 82,04 млн рублей (включая НДС).

Размер вознаграждения за оказанные аудитором эмитента услуги, выплата которого отложена или просрочена эмитентом, с отдельным указанием отложенного или просроченного вознаграждения за аудит (проверку), в том числе обязательный, отчетности эмитента и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: отложенные и просроченные платежи за оказанные аудиторской организацией услуги отсутствуют.

В отношении аудитора эмитента, который проводил проверку консолидированной финансовой отчетности эмитента, дополнительно раскрывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом и подконтрольными эмитенту организациями, имеющими для него существенное значение, указанному аудитору за аудит (проверку), в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности эмитента за последний завершённый отчетный год, и за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг: фактический размер вознаграждения, выплаченного аудиторской организации за 2024 год Эмитентом и подконтрольными Эмитенту организациями, имеющими для Эмитента существенное значение, составляет 188,55 млн рублей (включая НДС), в том числе размер вознаграждения, выплаченного за аудит, в том числе обязательный, консолидированной финансовой отчетности Эмитента - 96,58 млн рублей (включая НДС), а также за оказание сопутствующих аудиту и прочих связанных с аудиторской деятельностью услуг - 91,97 млн рублей (включая НДС).

Порядок выбора аудитора эмитента:

Процедура конкурса, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента подлежит обязательному аудиту. Для выбора аудиторской организации на проведение обязательной ежегодной аудиторской проверки Эмитент проводит открытый конкурс в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Участник конкурса должен соответствовать единым требованиям, устанавливаемым частью 1 статьи 31 и требованию, установленному частью 1.1. статьи 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Оценка заявок осуществляется с использованием следующих критериев оценки заявок:

- цена договора;
- квалификация участников закупки, в том числе наличие у них финансовых ресурсов, оборудования и других материальных ресурсов, принадлежащих им на праве собственности или на ином законном основании, опыта работы, связанного с предметом договора, и деловой репутации, специалистов и иных работников определенного уровня квалификации.

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора эмитента для утверждения общим собранием акционеров (участников) эмитента, в том числе орган управления эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудитора эмитента:

Решение закупочной комиссии оформляется протоколом и представляется в высший орган Эмитента – Общее собрание акционеров – для утверждения аудиторской организации в качестве аудитора Эмитента.

В связи с тем, что кандидатура аудиторской организации Эмитента определяется по итогам конкурентной закупочной процедуры в форме открытого конкурса, орган Эмитента, принимающий решение о выдвижении кандидатуры аудиторской организации Эмитента, отсутствует.

26.04.2021 подведены итоги открытого конкурса в электронной форме на оказание услуг по проведению аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с ОСБУ, аудита консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО, и обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО, за 2021, 2022 и 2023 гг.

По итогам конкурса было принято решение о выборе ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» (ранее – ООО «Эрнст энд Янг») победителем открытого конкурса (аудиторской организацией по аудиту отчетности за 2021, 2022 и 2023 годы).

Решением единственного акционера АО «ДОМ.РФ» от 30.06.2023 № 304/134 ООО «ЦАТР-аудиторские услуги» утверждено в качестве аудиторской организации Эмитента для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности ДОМ.РФ за 2023 год.

05.04.2024 подведены итоги открытого конкурса в электронной форме на оказание услуг:

- по проведению аудиторской проверки за 2024, 2025, 2026 годы и обзорной проверки за 3, 6, 9 месяцев 2024, 2025, 2026 годов в отношении консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО;
- по проведению аудиторской проверки за 2024, 2025, 2026 годы в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с ОСБУ;
- по проведению аудиторской проверки обобщенной отчетности за 2024, 2025, 2026 годы в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с ОСБУ;
- оказание аудиторских услуг по проведению аудиторской проверки обобщенной отчетности за 2024, 2025, 2026 годы в отношении консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО;
- по проведению обзорной проверки обобщенной отчетности за 3, 6, 9 месяцев 2024, 2025, 2026 годов в отношении обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ДОМ.РФ, подготовленной в соответствии с МСФО.

По итогам открытого конкурса было принято решение о выборе Общества с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» победителем открытого конкурса (аудитором отчетности за 2024, 2025 и 2026 годы).

Решением единственного акционера Эмитента от 28.06.2024 Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» утверждено аудиторской организацией для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 2024 год.

Решением единственного акционера Эмитента (приказ от 30.06.2025 № 218/83) Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений - аудиторские услуги» утверждено аудиторской организацией для проведения обязательной ежегодной аудиторской проверки бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента за 2025 год.

5.10. Иная информация об эмитенте

Устойчивое развитие

Деятельность в области устойчивого развития интегрирована во все направления деятельности Эмитента. С 2022 года наблюдается значительный прогресс во всех аспектах деятельности по устойчивому развитию: экологии, социальном развитии и корпоративном управлении. У ДОМ.РФ с 2023 года действует ESG-рейтинг на уровне ESG-II(a), присвоенный рейтинговым агентством Эксперт РА³⁰, что соответствует высокому уровню соблюдения интересов в области устойчивого развития при принятии ключевых решений. Прогноз по рейтингу – стабильный.

³⁰ <https://raexpert.ru/releases/2023/dec28j>

В 2022 году вступил в силу принятый Росстандартом и разработанный ДОМ.РФ «зеленый» ГОСТ Р для МКД (ГОСТ Р 70346-2022).

В октябре 2023 года ДОМ.РФ запустил кластерную программу финансирования застройщиков в 39 регионах с возможностью дополнительного субсидирования «зеленого» строительства в размере до 2% при соответствии определенным «зеленым» критериям программы. Программа на 100% реализуется за счет собственных средств ДОМ.РФ в размере 2,6 млрд. руб. В мае 2024 года кластерная программа была расширена до 61 региона. По состоянию на июнь 2025 года успешно просубсидировано 428 проектов общей площадью строительства 6,69 млн кв. м., из которых 54 проекта «зеленых», общей площадью строительства 1,31 млн кв. м в 15 регионах. Программа получила ряд наград: первое место в номинации «Зеленое строительство» конкурса «Зеленая Евразия – 2024»³¹; финалист в номинации «Устойчивое развитие» премии «Компания будущего»³².

С 2021 года в Единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф), оператором которой является ДОМ.РФ, происходит индикация проектов энергоэффективных многоквартирных домов. По состоянию на начало июля 2025 года всего энергоэффективными являются 11,6 тыс. (25,2%) новостроек.

На суперсервисе «Цифровое строительство» (строим.дом.рф) реализована Индикация типовых проектов ИЖС. Каталог проектов содержит более 1 тыс. (4,9%) проектов «зеленых» индивидуальных домов.

В 2024 году ДОМ.РФ впервые структурировал климатический проект по переходу котельных с угля на газ, который запущен на Сахалине³³.

В 2025 году ДОМ.РФ выступил агентом по структурированию сделки по продаже около 8 400 углеродных единиц двум сахалинским предприятиям. Благодаря приобретенным углеродным единицам компании смогут соблюсти выделенные регионом квоты по выбросам парниковых газов.

В 2024 году вступил в силу принятый Росстандартом и разработанный ДОМ.РФ «зеленый» ГОСТ Р для ИЖС (ГОСТ Р 71392-2024).

ДОМ.РФ разработал проект межгосударственного стандарта для многоквартирного строительства, который прошел общественные обсуждения в 2024 году, экспертизу в техническом комитете ТК 465 «Строительство» в 2025 году и планируется к утверждению в 2026 году.

В 2024 году ДОМ.РФ стал партнером премии Green Standard Awards (Грин Стэндард Эвордс) в категории оценки МКД и объектов ИЖС³⁴. Застройщики индивидуальных домов в этом году были впервые привлечены к участию в конкурсе.

Одним из первых проектов, получивших премию Green Standard Awards 2024³⁵, стал жилой комплекс «ДОМ на Востоке», реализуемый в бухте Патрокл (г. Владивосток) застройщиком, входящим в Группу.

В 2022 году осуществлен первый на российском рынке выпуск зеленых ИЦБ на сумму 5,5 млрд руб., в ипотечное покрытие выпуска были включены исключительно закладные выданные с целью приобретения квартир в энергоэффективных жилых зданиях, соответствующих классу энергоэффективности не ниже А «очень высокий». В 2023 году компания Группы осуществила дебютный собственный выпуск зеленых облигаций на сумму 5 млрд руб. на частичное рефинансирование ранее понесенных затрат на строительство энергоэффективных жилых многоквартирных домов с классом энергоэффективности не ниже А «очень высокий». Выпуск получил награду на премии «Cbonds Awards» (Сибондс Эвордс) в номинации «Лучшая сделка в банковском секторе». Также одна из компаний Группы получила 3 место в номинации «Климатические финансы» за организацию выпусков «зеленых» облигаций и облигаций устойчивого развития по итогам конкурса «Зеленая Евразия - 2024».

В 2024 году организовано размещение первых на российском рынке ЦФА устойчивого развития на сумму 1 млрд руб., денежные средства от которых направлены на частичное рефинансирование ранее

³¹ <https://greeneurasia.asi.ru/winners/>

³² <https://special.ko.ru/sustainable-development-2024>

³³ <https://carbonreg.ru/ru/projects/37/>

³⁴ https://ecogreenstandard.ru/ecogreenstandard_awards

³⁵ https://ecogreenstandard.ru/ecogreenstandard_awards

понесенных затрат на строительство энергоэффективных жилых многоквартирных домов с классом энергоэффективности не ниже А «очень высокий». Привлеченные средства также направлены на рефинансирование затрат, связанных с осуществлением комплекса работ по устройству мультисервисной сети связи (МСС). Выпуск получил 2 место по итогам конкурса «Зеленая Евразия - 2025» в номинации «Госполитика и финансирование в сфере климата» и вошел в список лучших практик по итогам Brics Solutions Awards³⁶ (Брикс Солюшнс Эвордс) 2025.

Социальный аспект

В 2021 году осуществлен первый на российском рынке выпуск социальных ИЦБ на сумму 5,4 млрд руб., ипотечное покрытие выпуска было сформировано из кредитов, выданных компанией, входящей в Группу, в рамках льготной госпрограммы «Семейная ипотека». В 2023 году был организован первый выпуск ИЦБ устойчивого развития на сумму 29,8 млрд руб., покрытие облигаций было сформировано из кредитов, выданных по «Семейной», «Льготной», «Дальневосточной» ипотеке, льготной ипотеке для ИТ-специалистов, а также в рамках социальных программ обеспечения. Часть этих кредитов относилась к «зелёным» кредитам на покупку квартир в домах с классом энергоэффективности не ниже А «очень высокий». Выпуск первых ИЦБ устойчивого развития получил награду на премии Cbonds Awards (Сибондс Эвордс) 2023 в номинации «ESG-выпуск года в финансовом секторе».

Организация, входящая в состав Группы ДОМ.РФ, в 2024 году разместила четыре выпуска инфраструктурных облигаций, прошедших верификацию на соответствие Принципам социальных облигаций ICMA (ИКМА)³⁷, на цели финансирования инфраструктуры. Общий объем выпусков составил 40 млрд руб., на которые пришлось 76% размещений в Секторе устойчивого развития Московской Биржи в 2024 году. Благодаря этому Группа третий год подряд стала лидером по организации выпусков облигаций в формате устойчивого развития. Выпуск инфраструктурных облигаций на сумму 15 млрд руб., размещенный в феврале 2024 года, получил награду на премии Cbonds Awards (Сибондс Эвордс) 2024 в номинации «Лучшая сделка первичного размещения для финансирования инфраструктуры»³⁸. По итогам осуществленных выпусков ДОМ.РФ получил 2 место в номинации «Климатически нейтральные транспортные системы и решения» в конкурсе «Зеленая Евразия – 2025».

На информационно-сервисном портале спроси.дом.рф было проведено около 19 млн бесплатных консультаций по вопросам жилищного строительства, ипотечного кредитования и ЖКХ. На ежемесячной основе порталом пользуется более 2 млн человек.

Запущена программа льготного кредитования проектов по восстановлению объектов культурного наследия, что позволит привлечь на такие работы около 300 млрд руб. от инвесторов. С этой целью создана платформа наследие.дом.рф, где размещен каталог объектов культурного наследия, доступных для восстановления, сформированы инструменты для привлечения и сопровождения инвесторов, а также мониторинга восстановления объектов культурного наследия.

Более 60% офисов Компании адаптированы под потребности людей с ограниченными возможностями здоровья и оснащены необходимой базовой инфраструктурой. Кроме того, Компания разработала смарт-концепцию офисов, включающую в себя такие решения, как полноценный переход на электронный документооборот, использование искусственного интеллекта и биометрии, возможность самостоятельного проведения любых финансовых операций (в том числе кассовых), обеспечение универсальными переговорными и кофейнями самообслуживания, оснащение зоны отдыха и развития для детей разного возраста, возможность прийти в офис с домашними животными. В 2024 году в эксплуатацию введено четыре смарт-офиса.

Управленческий аспект

В 2025 году ДОМ.РФ первый на российском рынке опубликовал отчет об устойчивом развитии за 2024 год, который включен в состав годового отчета ДОМ.РФ. Дополнительно, в 3 квартале 2025 года планируется общественное заверение отчета об устойчивом развитии. Отчет об устойчивом развитии за 2024 год стал третьим опубликованным годовым отчетом об устойчивом развитии Группы.

Проведен аудит ряда нефинансовых показателей на 31.12.2024, в том числе подтверждено, что на 31.12.2024 доля зеленых активов Группы составила 10%, (553 млрд руб.), доля социальных активов

³⁶ <https://www.bbcbrasil.org/brics-solutions-awards>

³⁷ ICMA Social Bond Principles <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf>

³⁸ <https://cbonds.ru/awards/199/>

составила 9% (524 млрд руб.), доля ESG-активов (зеленых и социальных одновременно) составила 4% (250 млрд руб.).

В 2022 году была утверждена «Политика ДОМ.РФ в области устойчивого развития», к которой присоединились все организации Группы. Документ закрепляет реализуемые принципы в сфере устойчивого развития в ДОМ.РФ, внедрение процедур экологической и социальной оценки активов на уровне финансирующих организаций, а также определяет список заведомо нефинансируемых проектов и видов деятельности.

В 2024 году вопросы, связанные с устойчивым развитием, были рассмотрены в ходе 61 заседания органов управления и коллегиальных совещательных органов, таким образом, доля рассматриваемых вопросов, связанных с устойчивым развитием, достигла 2,73% в общей структуре. В 2024 году была утверждена Политика ответственного финансирования и инвестирования ДОМ.РФ, регламентирующая среди прочего подходы к управлению рисками в области устойчивого развития и устанавливающая негативный скрининг для проектов, оказывающих существенное негативное влияние на окружающую среду.

В 2024 году в соответствии с Политикой ответственного финансирования и инвестирования ДОМ.РФ на регулярной основе проводилась маркировка активов в формате устойчивого развития, позволяющая отслеживать объем зеленых и социальных активов, для (ре)финансирования которых можно использовать облигации, ЦФА или новые иные продукты в формате устойчивого развития, а также сравнить кредитное качество активов, соответствующих критериям устойчивого развития, и прочих активов группы. Результаты маркировки активов раз в полугодие доводятся до сведения коллегиальных исполнительных органов ДОМ.РФ.

Компания развивает меры поддержки малого и среднего бизнеса, а также местных поставщиков. В 2024 году доля закупок у местных поставщиков составила 70%, у малых и средних предприятий – 63,35%.

При участии ДОМ.РФ на платформе Университета Банка России запущена программа по устойчивому развитию. Эксперты из ДОМ.РФ разработали обучающие блоки «Инфраструктура и инструменты финансирования устойчивого развития» и «Зеленое» строительство». В апреле 2025 года ДОМ.РФ принял участие в учебной программе Банка России «Весенняя школа «ESG, устойчивое развитие и изменение климата»³⁹. Эксперты ДОМ.РФ проверяли эссе кандидатов, а также выступили спикерами очной программы.

Деятельность Группы в области устойчивого развития высоко оценена профессиональным сообществом.

ДОМ.РФ и дочерние организации стали лауреатами различных наград и рейтингов, среди которых:

- награда Cbonds Awards за Социальный выпуск организации группы ДОМ.РФ – «Лучшая сделка первичного размещения для финансирования инфраструктуры»⁴⁰;
- I-й уровень среди финансовых компаний ESG-индекса РБК и НКР⁴¹;
- «золото» рейтинга лучших работодателей по версии Forbes (Форбс)⁴²;
- ТОП-5 ESG-рэнкинга российских организаций финансового сектора НРА⁴³;
- 3 награды премии «Дело в людях: компании, инвестирующие в будущее»⁴⁴:
 - 1-е место в номинации «ESG-старт»;
 - 2-е место в номинации «Поколение будущего»;
 - 3-е место в номинации «Управление человеческими ресурсами»;
- премия «Компания будущего» – 2-е место в номинации «Устойчивое развитие»⁴⁵.

³⁹ <https://esgschool.proofix.ru/auth?event=wJgzP>

⁴⁰ <https://cbonds.ru/awards/199/>

⁴¹ https://ratings.ru/upload/iblock/c3d/pnzgkiw321xol5wmtl4122f25bk41khv/NCR_ESG_Oct24.pdf

⁴² <https://www.forbes.ru/ratings/best-employers/2024>

⁴³ <https://www.ra-national.ru/analitika/esg-rjenking-rossijskih-organizacij-finansovogo-sektora/>

⁴⁴ <https://dl.amr.ru/#winners-24>

⁴⁵ <https://special.ko.ru/sustainable-development-2024>

ДОМ.РФ также стал финалистом национальной премии «Наш вклад» и получил статус «Партнер национальных проектов России»⁴⁶.

Дочерние организации Группы ДОМ.РФ – лидеры ЭКГ-рейтинга ответственного бизнеса (уровень «ААА»). В 2025 году Компания получила премию ответственного бизнеса «За вклад в достижение национальных целей»⁴⁷.

ДОМ.РФ второй год подряд становится победителем Международного климатического конкурса «Зеленая Евразия»⁴⁸. В 2025 году ДОМ.РФ и организации Группы стали победителями в следующих номинациях:

- I место в номинации «Образование и кадры в сфере климата»;
- II место в номинации «Климатически нейтральные транспортные системы и решения»;
- II место в номинации «Практики государственного и корпоративного управления и финансирования в сфере климата».

⁴⁶ <https://xn--80aafj2agk3g.xn--p1ai/results/2024/kompanii/state>

⁴⁷ <https://tass.ru/ekonomika/24264487>

⁴⁸ <https://greeneurasia.asi.ru/winners/>

Раздел 6. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность

6.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность)

Состав консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности) эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

Состав обобщенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2022 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации):

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках;
- Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе;
- Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении;
- Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств;
- Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств;
- Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

Состав обобщенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2023 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации):

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках;
- Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе;
- Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении;
- Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств;
- Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств;
- Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

Состав обобщенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за 2024 год с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации):

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Обобщенный консолидированный отчет о прибылях и убытках;
- Обобщенный консолидированный отчет о совокупном доходе;
- Обобщенный консолидированный отчет о финансовом положении;
- Обобщенный консолидированный отчет о движении денежных средств;
- Обобщенный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств;
- Примечания к обобщенной консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента по МСФО за 2022, 2023, 2024 годы с аудиторскими заключениями приведена в Приложениях № 1–3 к настоящему Проспекту.

Состав обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Эмитента с заключением по результатам обзорной проверки по состоянию на 31 марта 2025 года:

- Заключение по результатам обзорной проверки обобщенной промежуточной финансовой информации;
- Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о прибылях и убытках;
- Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе;
- Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении;
- Обобщенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств;
- Обобщенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в составе собственных средств;
- Избранные пояснительные примечания к обобщенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности на 31 марта 2025 года.

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента по МСФО по состоянию на 31 марта 2025 года приведена в Приложении № 4 к настоящему Проспекту.

6.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Состав (формы) бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, содержащейся в проспекте ценных бумаг:

Состав обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной за 2022 год, с приложением аудиторского заключения:

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Обобщенный бухгалтерский баланс некредитной финансовой организации на 31 декабря 2022 года;
- Обобщенный отчет о финансовых результатах некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2022 года;
- Обобщенный отчет об изменениях собственного капитала некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2022 года;
- Обобщенный отчет о потоках денежных средств некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2022 года;
- Отдельные примечания к обобщенной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год.

Состав обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной за 2023 год, с приложением аудиторского заключения:

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Бухгалтерский баланс некредитной финансовой организации на 31 декабря 2023 года;
- Отчет о финансовых результатах некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2023 года;
- Отчет об изменениях собственного капитала некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2023 года;
- Отчет о потоках денежных средств некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2023 года;
- Отдельные примечания к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год.

Состав обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента, составленной за 2024 год, с приложением аудиторского заключения:

- Аудиторское заключение независимого аудитора (аудиторской организации);
- Обобщенный бухгалтерский баланс некредитной финансовой организации на 31 декабря 2024 года;
- Обобщенный отчет о финансовых результатах некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2024 года;
- Обобщенный отчет об изменениях собственного капитала некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2024 года;
- Обобщенный отчет о потоках денежных средств некредитной финансовой организации за период с 1 января по 31 декабря 2024 года;
- Отдельные примечания к обобщенной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность по ОСБУ за 2022, 2023, 2024 годы с аудиторскими заключениями, приведена в Приложениях № 5–7 к настоящему Проспекту.

Состав обобщенной промежуточной сокращенной бухгалтерской (финансовой) отчетности (неаудированной) Эмитента на 30 июня 2025 года:

- Обобщенный бухгалтерский баланс организации на 30 июня 2025 года;
- Обобщенный отчет о финансовых результатах организации за период с 1 января по 30 июня 2025 года;
- Обобщенный отчет об изменениях собственного капитала организации за период с 1 января по 30 июня 2025 года;
- Обобщенный отчет о движении денежных средств организации за период с 1 января по 30 июня 2025 года;
- Отдельные примечания к обобщенной промежуточной сокращенной бухгалтерской (финансовой) отчетности на 30 июня 2025 года.

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность (неаудированная) Эмитента на 30 июня 2025 года приведена в Приложениях № 8 к настоящему Проспекту.

Раздел 7. Сведения о ценных бумагах, в отношении которых составлен проспект

7.1. Вид, категория (тип), иные идентификационные признаки ценных бумаг

Вид ценных бумаг: акции.

Категория (тип) ценных бумаг: обыкновенные.

Иные идентификационные признаки размещаемых ценных бумаг: отсутствуют.

7.2. Указание на способ учета прав

Не применимо.

7.3. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей.

7.4. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска

Указываются права владельцев ценных бумаг выпуска в зависимости от их вида, категории (типа).

7.4.1. Права владельца обыкновенных акций

Права, предоставляемые акционерам обыкновенными акциями:

Согласно пункту 2 статьи 31 Закона об АО акционеры – владельцы обыкновенных акций Общества имеют:

- право голоса при принятии решений Общим собранием акционеров по всем вопросам его компетенции;
- право на получение дивидендов;
- право на получение части имущества Эмитента в случае ликвидации Эмитента.

7.4.2. Права владельца привилегированных акций

Не применимо, Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.4.3. Права владельца облигаций

Не применимо, Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.4.4. Права владельца опционов эмитента

Не применимо, Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.4.5. Права владельца российских депозитарных расписок

Не применимо, Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.4.6. Дополнительные сведения о правах владельца конвертируемых ценных бумаг

Не применимо, так как размещаемые ценные бумаги не являются конвертируемыми.

7.4.7. Дополнительные сведения о правах владельцев ценных бумаг, предназначенных для квалифицированных инвесторов

Не применимо, так как размещаемые ценные бумаги не являются ценными бумагами, предназначенными для квалифицированных инвесторов.

7.5. Порядок и условия погашения и выплаты доходов по облигациям

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.6. Сведения о приобретении облигаций

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.7. Дополнительные сведения о зеленых облигациях, социальных облигациях, облигациях устойчивого развития, инфраструктурных облигациях, адаптационных облигациях, облигациях, связанных с целями устойчивого развития, облигациях климатического перехода

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.8. Сведения о представителе владельцев облигаций

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.8(1). Сведения о компетенции общего собрания владельцев облигаций

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.9. Дополнительные сведения о российских депозитарных расписках

Информация не указывается, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

7.10. Иные сведения

Иные сведения о ценных бумагах, в отношении которых составлен Проспект, отсутствуют.

Раздел 8. Условия размещения ценных бумаг

8.1. Количество размещаемых эмиссионных ценных бумаг

Количество размещаемых ценных бумаг дополнительного выпуска: 28 549 883 (Двадцать восемь миллионов пятьсот сорок девять тысяч восемьсот восемьдесят три) штуки.

Общее количество непогашенных ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее: 161 782 668 (Сто шестьдесят один миллион семьсот восемьдесят две тысячи шестьсот шестьдесят восемь) штук.

8.2. Срок размещения ценных бумаг

Порядок определения даты начала размещения ценных бумаг:

Дата начала размещения ценных бумаг настоящего дополнительного выпуска определяется решением единоличного исполнительного органа Эмитента после государственной регистрации дополнительного выпуска Акций.

При этом размещение Акций не может быть начато ранее даты, с которой Эмитент предоставляет доступ к Проспекту ценных бумаг, регистрацией которого сопровождается государственная регистрация дополнительного выпуска Акций.

Сообщение о Дате начала размещения ценных бумаг должно быть опубликовано Эмитентом в Ленте новостей не позднее рабочего дня, предшествующего Дате начала размещения, либо (поскольку Акции размещаются путем открытой подписки с предоставлением преимущественного права их приобретения акционерам Эмитента, и если цена размещения Акций или порядок ее определения устанавливаются Эмитентом после окончания срока действия преимущественного права) не позднее Даты начала размещения, но в один день с сообщением о цене (порядке определения цены) размещения Акций.

Дата начала размещения, определенная решением единоличного исполнительного органа Эмитента, может быть перенесена (изменена) при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении Даты начала размещения, определенному законодательством Российской Федерации.

В случае принятия Эмитентом решения о переносе (изменении) Даты начала размещения, раскрытой в порядке, предусмотренном выше, Эмитент обязан опубликовать сообщение об изменении Даты начала размещения в Ленте новостей и проинформировать (если в соответствии с положениями п. 8.3.2 Проспекта ценных бумаг размещение Акций осуществляется в биржевом порядке) Московскую Биржу и НРД об изменении Даты начала размещения не позднее 1 (Одного) рабочего дня, предшествующего ранее определенной Дате начала размещения.

Решение об определении Даты начала размещения может быть отменено единоличным исполнительным органом Эмитента при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об отмене Даты начала размещения, установленному в настоящем Проспекте ценных бумаг.

Информация об отмене решения об определении Даты начала размещения раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее 1 (Одного) рабочего дня после принятия решения об отмене Даты начала размещения и не позднее 1 (Одного) рабочего дня, предшествующего ранее определенной Дате начала размещения.

В случае отмены решения единоличного исполнительного органа Эмитента об определении Даты начала размещения новая Дата начала размещения определяется Эмитентом в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

Порядок определения даты окончания размещения ценных бумаг:

Дата окончания размещения Акций определяется решением единоличного исполнительного органа Эмитента одновременно с определением Даты начала размещения.

При определении Даты окончания размещения единоличный исполнительный орган Эмитента принимает во внимание, помимо прочих параметров, время, необходимое для завершения расчетов (оплаты и поставки) при размещении Акций в пользу лиц, имеющих преимущественное право их

приобретения, а также время, необходимое для размещения Акций в пользу прочих лиц, в соответствии с установленным порядком размещения.

Дата окончания размещения Акций не может наступать позднее 1 (Одного) года с даты государственной регистрации дополнительного выпуска Акций. Эмитент вправе продлить указанный срок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Информация об определенной Эмитентом Дате окончания размещения публикуется в сообщении о Дате начала размещения и в сообщении об изменении Даты начала размещения, если применимо.

Дата окончания размещения, определенная решением единоличного исполнительного органа Эмитента, может быть перенесена (изменена) им же при условии раскрытия информации об изменении Даты окончания размещения и информирования ПАО Московская Биржа и НРД (если в соответствии с положениями п. 8.3.2 Проспекта ценных бумаг размещение Акций осуществляется в биржевом порядке) не позднее 1 (Одного) рабочего дня до Даты начала размещения.

В случае, если Эмитент одновременно с решением о переносе (изменении) Даты начала размещения принимает решение об изменении Даты окончания размещения, информация об измененной Дате окончания размещения публикуется в сообщении об изменении Даты начала размещения, а также доводится до сведения ПАО Московская Биржа и НРД (если в соответствии с положениями п. 8.3.2 Проспекта ценных бумаг размещение Акций осуществляется в биржевом порядке) одновременно с информацией об изменении Даты начала размещения.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения единоличный исполнительный орган Эмитента также принимает решение об отмене решения об определении Даты окончания размещения. Информация об отмене решения об определении Даты окончания размещения раскрывается Эмитентом вместе с информацией об отмене решения об определении Даты начала размещения.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения и последующего определения новой Даты начала размещения Эмитент определяет новую Дату окончания размещения в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Проспекта ценных бумаг.

Размещение Акций не может осуществляться до опубликования Эмитентом сообщения о цене размещения ценных бумаг. Сообщение о цене размещения ценных бумаг, в том числе о цене размещения ценных бумаг лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее Даты начала размещения.

8.3. Порядок приобретения ценных бумаг при их размещении

8.3.1. Способ размещения ценных бумаг

Открытая подписка.

8.3.2. Порядок размещения ценных бумаг

8.3.2.1. Указывается порядок и условия заключения договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг первым владельцам в ходе их размещения (форма и способ заключения договоров, место и дата (порядок определения даты) их заключения, а если заключение договоров осуществляется посредством подачи и удовлетворения заявок - порядок и способ подачи (направления) заявок, требования к содержанию заявок и срок их рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок)

Размещение Акций осуществляется путем заключения договоров, направленных на отчуждение Акций их первым владельцам в ходе размещения.

Описанный в настоящем подпункте порядок размещения Акций не распространяется на размещение Акций в порядке осуществления преимущественного права.

Размещение Акций может осуществляться:

- в биржевом порядке (на организованных торгах) с предварительным сбором заявок или без предварительного сбора заявок («биржевое размещение»); и (или)

— во внебиржевом порядке с предварительным сбором оферт или без предварительного сбора оферт («внебиржевое размещение»).

При этом биржевое размещение Акций будет проводиться только после принятия Биржей решения о допуске обыкновенных акций Эмитента к торгам.

До Даты начала размещения единоличный исполнительный орган Эмитента определяет, в каком порядке будет осуществляться размещение Акций.

Эмитент вправе выбрать один из указанных выше вариантов размещения или выбрать комбинацию биржевого и внебиржевого вариантов размещения, в том числе с комбинацией размещения с предварительным сбором оферт/заявок и без него. При использовании комбинации размещения с предварительным сбором оферт и (или) заявок с размещением без предварительного сбора оферт и (или) заявок, размещение Акций по офертам и (или) заявкам, которые будут поступать после предварительного сбора оферт и (или) заявок, будет производиться после размещения Акций по офертам и (или) заявкам, поступившим в рамках предварительного сбора оферт и (или) заявок.

Сообщение об определенном Эмитентом порядке размещения Акций должно быть опубликовано Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет не позднее даты, предшествующей Дате начала размещения, а если при размещении будет использоваться предварительный сбор оферт и (или) предварительный сбор заявок на бирже, сообщение о порядке размещения Акций должно быть опубликовано до начала периода предварительного сбора оферт и (или) до начала периода предварительного сбора заявок, соответственно.

Не допускается проводить размещение Акций до публикации указанного выше сообщения о выбранном Эмитентом порядке размещения Акций.

Внебиржевое размещение Акций осуществляется Эмитентом без проведения торгов, при этом на усмотрение Эмитента может быть привлечен профессиональный участник рынка ценных бумаг, оказывающий Эмитенту услуги по размещению Акций. В качестве такого профессионального участника рынка ценных бумаг Эмитент планирует привлечь лицо (лиц), определенное (определенных) в соответствии с пунктом 8.3.2.7 Проспекта (далее – «**Брокер**»).

Биржевое размещение Акций будет осуществляться в системе торгов ПАО Московская Биржа в соответствии с Правилами проведения торгов на фондовом рынке, рынке депозитов и рынке кредитов ПАО Московская Биржа или иными принятыми взамен правилами (далее по тексту – «**Правила Биржи**») и иными документами, регулирующими деятельность Биржи. Сведения о ПАО Московская Биржа приводятся в п. 8.3.2.5 Проспекта.

Если потенциальный приобретатель не является участником торгов ПАО Московская Биржа, для приобретения ценных бумаг в ходе биржевого размещения он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, допущенным к торгам на ПАО Московская Биржа (далее по тексту – «**Участник торгов**»), и дать ему поручение на приобретение Акций.

Потенциальный приобретатель Акций, являющийся Участником торгов, действует самостоятельно. Потенциальный приобретатель Акций должен открыть счет депо в НРД или депозитарии-депоненте НРД. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются Условиями осуществления депозитарной деятельности НРД или депозитариев-депонентов НРД.

При биржевом размещении договоры, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, заключаются по цене размещения Акций путем выставления и акцепта адресных заявок с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа в порядке, установленном настоящим пунктом ниже.

Биржевое размещение Акций будет осуществляться с привлечением Брокера (Брокеров).

Эмитент обеспечивает для потенциальных приобретателей Акций вне рамок преимущественного права равные условия размещения, выражающиеся в:

- равных правах потенциальных приобретателей на подачу Эмитенту и (или) Брокеру (Брокерам) заявок (оферт) о приобретении Акций, в том числе предварительных; и

- равной цене размещения Акций для потенциальных приобретателей вне рамок преимущественного права.

Невзирая на вышесказанное, в соответствии с п. 30.2 Положения о стандартах эмиссии Эмитент вправе акцептовать, не акцептовать или частично акцептовать указанные заявки по собственному усмотрению, в том числе без объяснения причин.

Внебиржевое размещение

Порядок внебиржевого размещения с предварительным сбором оферт

Для целей заключения договоров о приобретении Акций Эмитент до Даты начала размещения публикует адресованное неопределенному кругу лиц приглашение делать предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций (далее также – «**предварительные оферты**»). Указанное приглашение публикуется Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет.

Приглашение должно содержать, помимо прочего, указание о периоде, в течение которого потенциальные приобретатели могут направлять предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций, который должен начинаться не раньше даты опубликования вышеуказанного приглашения Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет и завершаться до Даты начала размещения, а также информацию о ценовом диапазоне цены размещения или информацию о том, что ценовой диапазон Эмитентом не установлен, а также информацию о цене размещения Акций (если она определена Эмитентом до даты публикации приглашения делать предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций).

Эмитент вправе продлевать период предварительного сбора предварительных предложений (оферт) по решению единоличного исполнительного органа Эмитента при условии раскрытия информации об этом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет не позднее последнего дня периода предварительного сбора предварительных оферт.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения предварительный сбор предварительных предложений (оферт) прекращается, все поданные оферты аннулируются. В случае определения Эмитентом новой Даты начала размещения Эмитент определяет новый период предварительного сбора предварительных предложений (оферт).

Первоначально установленные решением Эмитента дата (время) окончания периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) и (или) ценовой диапазон, если он будет установлен Эмитентом, могут быть изменены решением Эмитента не позднее изначально установленной даты окончания периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) и в любом случае до Даты начала размещения. Информация об этом раскрывается в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет в день принятия решения об изменении даты (времени) окончания установленного периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) и (или) ценового диапазона.

В течение периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) потенциальные приобретатели вправе представить (направить) предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций не позднее даты окончания срока, установленного для акцепта соответствующего предварительного предложения (оферты), Эмитенту или, в случае назначения, Брокеру следующими способами:

- лично или через своих уполномоченных представителей, имеющих надлежащим образом оформленную доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя; либо
- посредством направления предварительных предложений (оферт) по электронной почте по адресу, указанному в приглашении, с последующим направлением оригиналов предварительных предложений (оферт) Эмитенту или, в случае назначения, Брокеру.

Прием предварительных предложений (оферт) будет осуществляться в течение периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) по адресам, указанным в приглашении делать предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций. Время

приема ofert в течение периода предварительного сбора предварительных предложений (оферт) определяется в приглашении делать предварительные предложения (оферты) о приобретении Акций.

Каждая предварительная оферта должна содержать следующие сведения:

- полное фирменное наименование (для некоммерческих организаций – наименование) / фамилия, имя, отчество потенциального приобретателя;
- идентификационный номер налогоплательщика потенциального приобретателя (при наличии);
- указание места жительства или места нахождения потенциального приобретателя;
- для физических лиц – указание паспортных данных (дата и место рождения; серия, номер и дата выдачи паспорта, орган, выдавший паспорт, код подразделения);
- для юридических лиц – сведения о регистрации юридического лица (в том числе для российских юридических лиц – сведения о государственной регистрации юридического лица / внесении в ЕГРЮЛ / дата, регистрирующий орган, номер соответствующего свидетельства);
- вид приобретаемых ценных бумаг, а также регистрационный номер дополнительного выпуска приобретаемых ценных бумаг и дата его присвоения;
- максимальное количество размещаемых Акций, которое потенциальный приобретатель готов приобрести по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента, или максимальный объем денежных средств, на который потенциальный приобретатель готов приобрести Акции по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента, а также его согласие с тем, что его предварительная оферта может быть отклонена, акцептована полностью или в части;
- указание цены, не выше которой потенциальный приобретатель готов приобрести Акции или указание на то, что потенциальный приобретатель готов приобрести Акции по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента;
- номер лицевого счета в реестре акционеров Эмитента для перевода на него приобретаемых Акций, а если Акции должны быть зачислены в реестре владельцев именных ценных бумаг Эмитента на счет номинального держателя – полное фирменное наименование депозитария, данные о государственной регистрации такого депозитария (ОГРН, наименование органа, осуществившего государственную регистрацию, дата государственной регистрации и внесения записи о депозитарии в ЕГРЮЛ), номер счета депо потенциального приобретателя Акций, номер и дата депозитарного договора, заключенного между депозитарием и потенциальным приобретателем Акций (если ведение счета депо потенциального приобретателя осуществляется депозитарием последующего уровня, то в оферте дополнительно указывается: полное фирменное наименование депозитария последующего уровня, данные о государственной регистрации депозитария последующего уровня (ОГРН, ИНН, КПП), реквизиты всех междепозитарных договоров, на основании которых предполагается осуществлять учет прав на размещаемые Акции, номер счета депо потенциального приобретателя Акций, номер и дата депозитарного договора, заключенного между депозитарием последующего уровня и потенциальным приобретателем Акций);
- контактные данные потенциального приобретателя (почтовый адрес, адрес электронной почты, а также номер мобильного телефона);

- согласие потенциального приобретателя приобрести соответствующие ценные бумаги в сроки, на условиях и в порядке, предусмотренном в Проспекте ценных бумаг;
- дата подписания предварительной оферты;
- банковские реквизиты расчетного счета (счета) потенциального приобретателя, открытого в российской кредитной организации;
- иные сведения, необходимые для идентификации приобретателя и последующего заключения договора о приобретении Акций в случае, если предварительная оферта приобретателя будет акцептована Эмитентом.

Предварительная оферта должна быть подписана потенциальным приобретателем (уполномоченным им лицом, с предъявлением оригинала надлежащим образом оформленной доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, или приложением оригинала или удостоверенной нотариально копии надлежащим образом оформленной доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя) и, для юридических лиц, – содержать оттиск печати (при ее наличии).

Эмитент может определить рекомендуемую форму предварительной оферты о приобретении Акций. В этом случае рекомендуемая форма предварительной оферты публикуется Эмитентом вместе с приглашением делать предварительные оферты или по адресу в сети Интернет, указанному в приглашении делать предварительные оферты.

Эмитент отказывает в приеме предварительной оферты в случае, если оферта не отвечает требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Проспектом ценных бумаг.

В случае установления Эмитентом ценового диапазона Эмитент отказывается в приеме предварительной оферты также в случае, если цена размещения, указываемая в предварительной оферте, выходит за нижнюю границу ценового диапазона. Предварительная оферта, цена размещения в которой выходит за верхнюю границу ценового диапазона, может быть принята Эмитентом.

В случае изменения ценового диапазона Эмитент отказывает в приеме ранее принятых предварительных оферт, предусматривающих цены, выходящие за нижнюю границу измененного ценового диапазона.

Срок рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об акцепте предварительных оферт:

Поданные предварительные оферты подлежат регистрации Эмитентом или, в случае назначения, Брокером в специальном журнале учета поступивших предварительных предложений в день их поступления. При внесении записей в специальный журнал учета Эмитент или Брокер:

- фиксирует время получения предварительной оферты и присваивает ей входящий номер;
- в отдельной графе журнала учета указывает наименование юридического лица либо фамилию, имя, отчество физического лица, подавшего предварительную оферту;
- указывает максимальное количество Акций, указанное в предварительной оферте, либо максимальный объем денежных средств на покупку размещаемых Акций по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента, указанный в предварительной оферте;
- указывает максимальную цену приобретения Акций, указанную в предварительной оферте, или делает отметку о том, что потенциальный приобретатель готов приобрести Акции по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента;

— делает отметку о соответствии или несоответствии предварительной оферты установленным требованиям.

По окончании периода предварительного сбора предварительных оферт потенциальные приобретатели не могут изменить или отозвать поданные предварительные оферты.

В Дату начала размещения, но не ранее опубликования сообщения о цене размещения Акций Эмитент направляет ответ о принятии предложений (акцепт) лицам, определяемым Эмитентом по своему усмотрению из числа лиц, направивших предварительные оферты.

Такой ответ должен содержать цену размещения Акций, а также количество Акций, размещаемых лицу, направившему предварительную оферту. Ответ о принятии предложения (акцепт):

- (a) вручается приобретателю лично или через его уполномоченного представителя; или
- (b) направляется по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, указанным в предварительной оферте.

Эмитент вправе выбрать один из указанных выше способов направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта). Выбранный Эмитентом способ направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта) будет указан в приглашении делать предложения (оферты) о приобретении Акций.

В случае выбора Эмитентом способа направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта), указанного в пункте «а» выше, акцепт будет считаться полученным приобретателем в момент вручения ответа о принятии предложения (акцепта) приобретателю или его уполномоченному представителю.

В случае выбора Эмитентом способа направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта), указанного в пункте «б» выше, акцепт будет считаться полученным приобретателем в момент направления Эмитентом ответа о принятии предложения (акцепта) приобретателю по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, указанному в предварительной оферте.

Предварительная оферта, в отношении которой не был направлен ответ о ее принятии (акцепт), считается неакцептованной (неудовлетворенной). Ненаправление ответа лицу, направившему предварительную оферту, не может считаться акцептом предварительной оферты такого лица.

В соответствии с п. 30.2 Положения о стандартах эмиссии Эмитент вправе не акцептовать или если оферта предусматривает возможность частичного удовлетворения, частично акцептовать оферты из числа полученных по собственному усмотрению. Потенциальный приобретатель Акций, подавший предварительное предложение (оферту) в адрес Эмитента, заранее соглашается с тем, что его предварительная оферта может быть отклонена, акцептована полностью или в части, поскольку ответ о принятии предложения (акцепт) направляется лицам, определяемым Эмитентом по своему усмотрению.

Договор о приобретении Акций считается заключенным в момент получения лицом, направившим предварительную оферту, ответа Эмитента о принятии предложения (акцепта). Письменная форма договора при этом считается соблюденной.

Приобретаемые Акции должны быть полностью оплачены приобретателями, получившими ответ Эмитента о принятии предложения (акцепте), в порядке, предусмотренном пунктом 8.3.5 Проспекта ценных бумаг, не позднее Даты окончания размещения с учетом времени, необходимого Эмитенту для осуществления передачи размещаемых Акций соответствующему приобретателю.

Обязательство по оплате размещаемых Акций считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет, определенный в соответствии с пунктом 8.3.5.2 Проспекта, в счет оплаты размещаемых Акций в соответствии с п. 8.3.5 Проспекта ценных бумаг.

В случае если в установленный срок обязательство по оплате приобретаемых Акций не будет исполнено, договор о приобретении Акций считается расторгнутым и обязательства сторон поэтому договору прекращаются.

В случае если в установленный срок обязательство по оплате приобретаемых Акций будет исполнено частично, Эмитент имеет право отказаться от исполнения встречного обязательства по

передаче размещаемых Акций или вправе исполнить встречное обязательство по передаче Акций потенциальному приобретателю в количестве, которое соответствует целому числу оплаченных Акций. Договор о приобретении Акций в таком случае будет считаться измененным с момента направления Эмитентом Регистратору, сведения о котором приведены в пункте 8.3.2.3 Проспекта ценных бумаг, соответствующего передаточного распоряжения.

В случае частичного исполнения потенциальным приобретателем обязательства по оплате приобретаемых Акций и отказа Эмитента от исполнения встречного обязательства по передаче Акций, денежные средства, полученные в качестве частичного исполнения обязательства по оплате Акций, подлежат возврату приобретателю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с Даты окончания размещения по реквизитам, указанным в предварительной оферте такого приобретателя.

Решение об отказе от исполнения встречного обязательства по передаче Акций в вышеупомянутых случаях принимается Эмитентом в Дату окончания размещения.

Уведомление об отказе Эмитента от исполнения встречного обязательства по передаче Акций (всех или не оплаченных потенциальным приобретателем) вручается потенциальному приобретателю лично или через его уполномоченного представителя, или направляется по почтовому адресу или адресу электронной почты, указанным в предварительной оферте, в дату принятия Эмитентом решения об отказе от исполнения встречного обязательства.

После исполнения обязательств по оплате Акций Эмитент направляет Регистратору передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения в реестр акционеров Эмитента приходной записи по лицевому счету приобретателя, или номинального держателя центрального депозитария, депонентом которого является приобретатель, не позднее Даты окончания размещения, с учетом времени, необходимого Регистратору (депозитарию) для внесения приходной записи по лицевому счету (счету депо) приобретателя.

Зачисление Акций на лицевые счета приобретателей Акций в реестре акционеров, лицевой счет номинального держателя центрального депозитария, а также счета депо в депозитариях, депонентами которых являются приобретатели (если ценные бумаги учитываются в системе депозитарного учета) осуществляется только после полной оплаты ценных бумаг.

Приходные записи по указанным лицевым счетам / счетам депо приобретателей должны быть внесены не позднее Даты окончания размещения.

Порядок внебиржевого размещения без предварительного сбора оферт

Для целей заключения договоров о приобретении Акций Эмитент в Дату начала размещения, но не ранее раскрытия информации о цене размещения Акций публикует адресованное неопределенному кругу лиц приглашение делать предложения (оферты) о приобретении Акций. Указанное приглашение публикуется Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет. Приглашение должно содержать, помимо прочего, указание о периоде, в течение которого потенциальные приобретатели могут направлять предложения (оферты) о приобретении Акций, который должен начинаться не раньше даты опубликования вышеуказанного приглашения Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет и завершаться до Даты окончания размещения с учетом времени, необходимого для осуществления расчетов.

Эмитент вправе продлевать период сбора предложений (оферт) в пределах срока размещения Акций по решению единоличного исполнительного органа Эмитента при условии раскрытия информации об этом в форме сообщения о существенном факте в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет не позднее последнего дня периода сбора предложений (оферт).

В течение периода сбора предложений (оферт) потенциальные приобретатели вправе представить (направить) оферты о приобретении Акций не позднее даты окончания срока, установленного для акцепта соответствующей оферты, Эмитенту или, в случае назначения, Брокеру следующими способами:

- лично или через своих уполномоченных представителей, имеющих надлежащим образом оформленную доверенность или иной документ, подтверждающий полномочия представителя; либо

- посредством направления оферт по электронной почте по адресу, указанному в приглашении, с последующим направлением оригиналов оферт Эмитенту или, в случае назначения, Брокеру.

Прием оферт будет осуществляться в течение периода сбора оферт по адресам, указанным в приглашении делать предложения (оферты) о приобретении Акций. Время приема оферт в течение периода сбора оферт определяется в приглашении делать предложения (оферты) о приобретении Акций.

Каждая оферта должна содержать следующие сведения:

- полное фирменное наименование (для некоммерческих организаций – наименование) / фамилию, имя, отчество потенциального приобретателя;
- идентификационный номер налогоплательщика потенциального приобретателя (при наличии);
- указание места жительства или места нахождения потенциального приобретателя;
- для физических лиц – указание паспортных данных (дата и место рождения; серия, номер и дата выдачи паспорта, орган, выдавший паспорт, код подразделения);
- для юридических лиц – сведения о регистрации юридического лица (в том числе для российских юридических лиц – сведения о государственной регистрации юридического лица / внесении в ЕГРЮЛ / дата, регистрирующий орган, номер соответствующего свидетельства);
- вид приобретаемых ценных бумаг, а также регистрационный номер дополнительного выпуска приобретаемых ценных бумаг и дата его присвоения;
- максимальное количество размещаемых Акций, которое потенциальный приобретатель готов приобрести по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента, либо максимальный объем денежных средств, на который потенциальный приобретатель готов приобрести Акции по цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента, а также его согласие с тем, что его оферта может быть отклонена, акцептована полностью или в части;
- номер лицевого счета в реестре акционеров Эмитента для перевода на него приобретаемых Акций, а если Акции должны быть зачислены в реестре владельцев именных ценных бумаг Эмитента на счет номинального держателя – полное фирменное наименование депозитария, данные о государственной регистрации такого депозитария (ОГРН, наименование органа, осуществившего государственную регистрацию, дата государственной регистрации и внесения записи о депозитарии в ЕГРЮЛ), номер счета депо потенциального приобретателя акций, номер и дата депозитарного договора, заключенного между депозитарием и потенциальным приобретателем Акций (если ведение счета депо потенциального приобретателя осуществляется депозитарием последующего уровня, то в оферте дополнительно указывается: полное фирменное наименование депозитария последующего уровня, данные о государственной регистрации депозитария последующего уровня (ОГРН, ИНН, КПП), реквизиты всех междепозитарных договоров, на основании которых предполагается осуществлять учет прав на размещаемые Акции, номер счета депо потенциального приобретателя Акций, номер и дата депозитарного договора, заключенного между депозитарием последующего уровня и потенциальным приобретателем Акций);
- контактные данные потенциального приобретателя (почтовый адрес, адрес электронной почты, а также номер мобильного телефона);

- согласие потенциального приобретателя приобрести соответствующие ценные бумаги по цене размещения, установленной Наблюдательным советом Эмитента, в сроки, на условиях и в порядке, предусмотренном в Проспекте ценных бумаг;
- дата подписания оферты;
- банковские реквизиты расчетного счета (счета) потенциального приобретателя, открытого в российской кредитной организации;
- иные сведения, необходимые для идентификации приобретателя и последующего заключения договора о приобретении Акций в случае, если оферта приобретателя будет акцептована Эмитентом.

Оферта должна быть подписана потенциальным приобретателем (уполномоченным им лицом, с предъявлением оригинала надлежащим образом оформленной доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, или приложением оригинала или удостоверенной нотариально копии надлежащим образом оформленной доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя) и, для юридических лиц, – содержать оттиск печати (при ее наличии).

Эмитент может определить рекомендуемую форму оферты о приобретении Акций. В этом случае рекомендуемая форма оферты публикуется Эмитентом вместе с приглашением делать оферты или по адресу в сети Интернет, указанному в приглашении делать оферты.

Срок рассмотрения, способ и срок направления уведомлений об акцепте оферт:

Поданные оферты подлежат регистрации Эмитентом или в случае назначения, Брокером в специальном журнале учета поступивших предложений в день их поступления. При внесении записей в специальный журнал учета Эмитент или Брокер:

- фиксирует время получения оферты и присваивает ей входящий номер;
- в отдельной графе журнала учета указывает наименование юридического лица, либо фамилию, имя, отчество физического лица, подавшего оферту;
- указывает максимальное количество Акций, указанное в оферте, либо максимальный объем денежных средств на покупку размещаемых Акций, указанный в оферте;
- делает отметку о соответствии или несоответствии оферты установленным требованиям.

Эмитент отказывает в приеме оферты в случае, если оферта не отвечает требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Проспектом ценных бумаг.

По окончании периода сбора оферт потенциальные приобретатели не могут изменить или отозвать поданные оферты.

Не позднее Даты окончания размещения и с учетом времени, необходимого для осуществления оплаты и передачи размещаемых Акций, Эмитент направляет ответ о принятии предложений (акцепт) лицам, определяемым Эмитентом по своему усмотрению из числа лиц, направивших оферты. Такой ответ должен содержать количество Акций, размещаемых лицу, направившему оферту.

Ответ о принятии предложения (акцепт):

- (a) вручается приобретателю лично или через его уполномоченного представителя; или
- (b) направляется по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, указанным в оферте.

Эмитент вправе выбрать один из указанных выше способов направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта). Выбранный Эмитентом способ направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта) будет указан в приглашении делать предложения (оферты) о приобретении Акций.

В случае выбора Эмитентом способа направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта), указанного в пункте «а» выше, акцепт будет считаться полученным приобретателем в момент вручения ответа о принятии предложения (акцепта) приобретателю или его уполномоченному представителю.

В случае выбора Эмитентом способа направления приобретателю ответа о принятии предложения (акцепта), указанного в пункте «б» выше, акцепт будет считаться полученным приобретателем в момент направления Эмитентом ответа о принятии предложения (акцепта) приобретателю по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, указанному в оферте.

В соответствии с п. 30.2 Положения о стандартах эмиссии Эмитент вправе не акцептовать или если оферта предусматривает возможность частичного удовлетворения, частично акцептовать оферты из числа полученных по собственному усмотрению. Потенциальный приобретатель Акций, подавший предложение (оферту) в адрес Эмитента, заранее соглашается с тем, что его оферта может быть отклонена, акцептована полностью или в части, поскольку ответ о принятии предложения (акцепт) направляется лицам, определяемым Эмитентом по своему усмотрению.

Договор о приобретении Акций считается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ответа Эмитента о принятии предложения (акцепта). Письменная форма договора при этом считается соблюденной.

Оферта, в отношении которой не был направлен ответ о ее принятии (акцепт), считается неакцептованной (неудовлетворенной). Ненаправление ответа лицу, направившему оферту, не может считаться акцептом оферты такого лица.

Приобретаемые Акции должны быть полностью оплачены приобретателями, получившими ответ Эмитента о принятии предложения (акцепте), в порядке, предусмотренном пунктом 8.3.5 Проспекта ценных бумаг, не позднее Даты окончания размещения с учетом времени, необходимого Эмитенту для осуществления передачи размещаемых Акций соответствующему приобретателю.

Обязательство по оплате размещаемых Акций считается исполненным с момента зачисления денежных средств на счет, определенный в соответствии с пунктом 8.3.5.2 Проспекта ценных бумаг, в счет оплаты размещаемых Акций в соответствии с п. 8.3.5 Проспекта ценных бумаг.

В случае если в установленный срок обязательство по оплате приобретаемых Акций не будет исполнено, договор о приобретении Акций считается расторгнутым и обязательства сторон по этому договору прекращаются.

В случае если в установленный срок обязательство по оплате приобретаемых Акций будет исполнено частично, Эмитент имеет право отказаться от исполнения встречного обязательства по передаче размещаемых Акций или вправе исполнить встречное обязательство по передаче Акций потенциальному приобретателю в количестве, которое соответствует целому числу оплаченных Акций. Договор о приобретении Акций в таком случае будет считаться измененным с момента направления Эмитентом Регистратору, сведения о котором приведены в пункте 8.3.2.3 Проспекта ценных бумаг, соответствующего передаточного распоряжения.

В случае частичного исполнения потенциальным приобретателем обязательства по оплате приобретаемых Акций и отказа Эмитента от исполнения встречного обязательства по передаче Акций, денежные средства, полученные в качестве частичного исполнения обязательства по оплате Акций, подлежат возврату приобретателю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с Даты окончания размещения по реквизитам, указанным в оферте такого приобретателя.

Решение об отказе от исполнения встречного обязательства по передаче Акций в вышеупомянутых случаях принимается Эмитентом в Дату окончания размещения.

Уведомление об отказе Эмитента от исполнения встречного обязательства по передаче Акций (всех или не оплаченных потенциальным приобретателем) вручается потенциальному приобретателю лично или через его уполномоченного представителя, или направляется по почтовому адресу или

адресу электронной почты, указанным в оферте, в дату принятия Эмитентом решения об отказе от исполнения встречного обязательства.

После исполнения обязательств по оплате Акций Эмитент направляет Регистратору передаточное распоряжение, являющееся основанием для внесения в реестр акционеров Эмитента приходной записи по лицевому счету приобретателя, или номинального держателя центрального депозитария, депонентом которого является приобретатель, не позднее Даты окончания размещения, с учетом времени, необходимого Регистратору (депозитарию) для внесения приходной записи по лицевому счету (счета депо) приобретателя.

Зачисление Акций на лицевые счета приобретателей Акций в реестре акционеров, лицевой счет номинального держателя центрального депозитария, а также счета депо в депозитариях, депонентами которых являются приобретатели (если ценные бумаги учитываются в системе депозитарного учета) осуществляется только после полной оплаты ценных бумаг.

Приходные записи по указанным лицевым счетам/счетам депо приобретателей должны быть внесены не позднее Даты окончания размещения.

Биржевое размещение

Порядок биржевого размещения с предварительным сбором заявок

Договоры, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, заключаются по цене размещения Акций путем выставления и акцепта предварительных адресных заявок с датой активации с использованием системы торгов ПАО Московская Биржа (далее – «**Система торгов**»).

В течение установленного Эмитентом совместно с Биржей периода предварительного сбора заявок, но до Даты начала размещения Участники торгов, являющиеся потенциальными приобретателями и (или) действующие за счет потенциальных приобретателей, подают в адрес Брокера адресные заявки с датой активации с использованием Системы торгов в соответствии с Правилами Биржи и (или) иными документами, регулирующими деятельность Биржи.

Время и порядок подачи заявок устанавливаются Биржей по согласованию с Эмитентом и Брокером.

Поданные заявки со стороны Участников торгов являются офертами о заключении договоров купли-продажи, направленных на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу.

Информация о периоде предварительного сбора заявок, о времени и порядке подачи заявок, а также о ценовом диапазоне в случае его установления Эмитентом раскрывается Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет до начала периода предварительного сбора заявок. Указанный период должен завершиться до Даты начала размещения.

Первоначально установленная решением Эмитента дата (время) окончания периода предварительного сбора заявок и (или) ценовой диапазон (если он будет установлен Эмитентом) могут быть изменены решением Эмитента по согласованию с Биржей не позднее истечения срока изначально установленного периода предварительного сбора заявок. Информация об этом раскрывается в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет в день принятия решения об изменении даты (времени) окончания установленного периода предварительного сбора заявок и (или) ценового диапазона.

В случае отмены решения об определении Даты начала размещения предварительный сбор заявок прекращается, все поданные заявки аннулируются. В случае определения Эмитентом новой Даты начала размещения Эмитент определяет новый период предварительного сбора заявок.

Одновременно с принятием решения об определении периода предварительного сбора заявок Эмитент определяет типы заявок, которые могут быть поданы потенциальными приобретателями в течение периода предварительного сбора заявок.

Заявки могут подаваться как на покупку определенного количества Акций (лотов) с указанием максимальной цены покупки одной Акции (заявки первого типа), так и на покупку Акций по цене размещения, установленной Наблюдательным советом Эмитента, с указанием максимального объема денежных средств, включая все необходимые комиссионные сборы, на который заявитель

готов приобрести любое целое количество Акций без определения в заявке их количества и цены покупки за одну Акцию (заявки второго типа).

Заявки подаются в режиме торгов «Размещение: Адресные заявки».

Заявка должна содержать следующие значимые условия:

- максимальную цену покупки одной Акции (только для заявок первого типа);
- количество Акций (только для заявок первого типа) – максимальное количество Акций в целом числом выражении, которое потенциальный приобретатель готов приобрести;
- максимальный объем денежных средств, на который заявитель готов приобрести любое целое количество Акций (только для заявок второго типа), с учетом всех необходимых комиссионных сборов;
- код расчетов, используемый при заключении сделки с ценными бумагами, подлежащей включению в клиринговый пул клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения акций, на условиях многостороннего или простого клиринга, определяющий, что при совершении сделки проводится процедура контроля обеспечения, и соответствующий требованиям, установленными Биржей при определении времени и порядка подачи заявок;
- иные сведения в соответствии с Правилами Биржи.

Датой активации заявок, поданных в период предварительного сбора заявок, является Дата начала размещения, если иная дата активации заявок не определена Эмитентом. Если Эмитентом определена иная дата активации заявок – информация о такой дате раскрывается Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет до начала периода предварительного сбора заявок.

Заявки, не соответствующие изложенным выше требованиям, не принимаются.

В случае установления Эмитентом ценового диапазона заявки первого типа, цена покупки одной Акции в которых выходит за нижнюю границу ценового диапазона, не принимаются. Заявки первого типа, цена покупки одной Акции в которых выходит за верхнюю границу ценового диапазона, могут быть приняты Эмитентом.

В случае изменения ценового диапазона Эмитент отказывает в приеме ранее принятых заявок, предусматривающих цены, выходящие за нижнюю границу измененного ценового диапазона.

Срок рассмотрения, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявок:

Информация о ценовом диапазоне (в случае его установления Эмитентом) раскрывается Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет до начала периода предварительного сбора заявок. Информация о цене размещения Акций, определенной Наблюдательным советом Эмитента, будет раскрыта Эмитентом после периода предварительного сбора заявок и не позднее Даты начала размещения.

По окончании периода предварительного сбора заявок Участники торгов не могут изменить или снять поданные ими заявки.

В Дату начала размещения после проведения процедуры активации заявок, поданных Участниками торгов, ПАО Московская Биржа составляет сводный реестр заявок и передает его Брокеру.

Сводный реестр заявок содержит информацию о каждой заявке. Брокер обеспечивает Эмитенту доступ к информации, содержащейся в сводном реестре заявок. На основании анализа сводного реестра заявок Эмитент по своему усмотрению определяет заявки Участников торгов, которые он намерен акцептовать. Участник торгов, подавший заявку в адрес Брокера, заранее соглашается с тем, что его заявка может быть акцептована частично или отклонена, а ответ о принятии предложения (акцепт) направляется лицам, определяемым Эмитентом по его усмотрению из числа лиц, сделавших такие предложения (оферты). В соответствии с п. 30.2 Положения о стандартах

эмиссии Эмитент вправе по собственному усмотрению не акцептовать или частично акцептовать заявки из числа полученных.

После получения сводного реестра заявок, но не позднее, чем в дату активации заявок Эмитент направляет Брокеру поручение об акцепте заявок Участников торгов, на основании которого Брокер заключает сделки, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, путем подачи встречных заявок в адрес Участников торгов, подавших заявки, соответствующие требованиям, изложенным в Проспекте ценных бумаг, и указанных в поручении Эмитента.

Сделки, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, заключаются по единой цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента.

Адресные заявки на покупку ценных бумаг, не подлежащие удовлетворению, отклоняются Брокером в Системе торгов.

Факт отклонения адресной заявки Брокером будет означать, что Эмитентом принято решение об отклонении заявки. Подача встречной заявки признается акцептом оферты на приобретение размещаемых Акций. Договор, направленный на отчуждение размещаемых Акций первому владельцу, признается заключенным в момент получения Участником торгов, направившим заявку, соответствующую изложенным выше требованиям, встречной заявки Брокера.

(Б) Порядок биржевого размещения без предварительного сбора заявок

Договоры, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, заключаются ежедневно по цене размещения Акций путем выставления и акцепта адресных заявок с использованием Системы торгов.

В течение установленного Эмитентом совместно с Биржей периода сбора заявок Участники торгов, являющиеся потенциальными приобретателями и (или) действующие за счет потенциальных приобретателей, подают в адрес Брокера заявки с использованием Системы торгов в соответствии с Правилами Биржи и иными документами, регулирующими деятельность Биржи.

Время и порядок подачи заявок устанавливаются Биржей по согласованию с Эмитентом и Брокером.

Поданные заявки со стороны Участников торгов являются офертами о заключении договоров купли-продажи, направленных на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу.

Информация о периоде сбора заявок, о времени и порядке подачи заявок раскрывается Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет не позднее Даты начала размещения.

Первоначально установленная решением Эмитента дата (время) окончания периода сбора заявок может быть изменена решением Эмитента по согласованию с Биржей не позднее истечения срока изначально установленного периода сбора заявок. Информация об этом раскрывается в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет в день принятия решения об изменении даты (времени) окончания периода сбора заявок.

Период сбора заявок должен находиться в пределах срока размещения Акций.

Заявки должны подаваться на покупку определенного количества Акций (лотов), по цене размещения, установленной Эмитентом в соответствии с Проспектом ценных бумаг, в режиме торгов «Размещение: Адресные заявки» с кодом расчетов, используемым при заключении сделки с ценными бумагами, подлежащей включению в клиринговый пул клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения Акций организатором торговли (Биржей), на условиях многостороннего или простого клиринга, и определяющей, что при совершении сделки проводится процедура контроля обеспечения, а надлежащей датой исполнения сделки с Акциями является дата заключения сделки.

Заявки должны содержать все параметры в соответствии с Правилами Биржи.

Заявки, не соответствующие изложенным выше требованиям, не принимаются. По окончании периода сбора заявок Участники торгов не могут изменить или снять поданные ими заявки.

После окончания периода сбора заявок ПАО Московская Биржа составляет сводный реестр заявок и передает его Брокеру.

Сводный реестр заявок содержит информацию о каждой заявке. Брокер обеспечивает Эмитенту доступ к информации, содержащейся в сводном реестре заявок. На основании анализа сводного реестра заявок Эмитент по своему усмотрению определяет заявки Участников торгов, которые он намерен акцептовать. Участник торгов, подавший заявку в адрес Брокера, заранее соглашается с тем, что его заявка может быть акцептована частично или отклонена, а ответ о принятии предложения (акцепт) направляется лицам, определяемым Эмитентом по его усмотрению из числа лиц, сделавших такие предложения (оферты).

После получения сводного реестра заявок, но не позднее, чем в Дату окончания размещения Эмитент направляет Брокеру поручение об акцепте заявок Участников торгов, на основании которого Брокер заключает сделки, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, путем подачи встречных заявок в адрес Участников торгов, подавших заявки, соответствующие изложенным выше требованиям, и указанных в поручении Эмитента.

Сделки, направленные на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, заключаются по единой цене размещения, определенной Наблюдательным советом Эмитента.

Адресные заявки на покупку ценных бумаг, не подлежащие удовлетворению, отклоняются Брокером в Системе торгов.

Факт отклонения адресной заявки Брокером будет означать, что Эмитентом принято решение об отклонении заявки. Подача встречной заявки признается акцептом оферты на приобретение размещаемых Акций. Договор, направленный на отчуждение размещаемых Акций первому владельцу, признается заключенным в момент получения Участником торгов, направившим заявку, соответствующую изложенным выше требованиям, встречной заявки Брокера.

Общие условия размещения Акций в биржевом порядке

Сделки по размещению Акций, заключенные путем удовлетворения Брокером адресных заявок, регистрируются ПАО Московская Биржа в дату их заключения.

Обязательным условием приобретения Акций на Бирже при их размещении является предварительное резервирование суммы денежных средств покупателя на счете Участника торгов, от имени которого подана заявка на покупку Акций, в НРД. При этом зарезервированной суммы должно быть достаточно для полной оплаты указанного в заявках на приобретение количества Акций с учетом всех необходимых комиссионных сборов.

Документом, подтверждающим заключение Участником торгов ПАО Московская Биржа сделки, является выписка из реестра сделок, предоставленная ПАО Московская Биржа Участнику торгов, в которой отражаются все сделки, заключенные Участником торгов в течение торгового дня ПАО Московская Биржа.

Приобретаемые при размещении на торгах Биржи Акции переводятся с эмиссионного счета Эмитента в реестре акционеров Эмитента на счет номинального держателя центрального депозитария, открытый НРД в реестре акционеров Эмитента, с последующим зачислением Акций на счета депо приобретателей, открытые в НРД или в депозитариях – депонентах НРД.

Размещаемые Акции зачисляются НРД на счета депо приобретателей, открытые в НРД, или на счета депо депозитариев – депонентов НРД, обслуживающих приобретателей Акций, в дату совершения сделки, направленной на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу в соответствии с Условиями осуществления депозитарной деятельности НРД на основании информации, полученной от клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения Акций, а также документа, полученного НРД от Регистратора и подтверждающего проведение операции в реестре по зачислению размещаемых Акций на лицевой счет номинального держателя центрального депозитария НРД.

Эмитентом не позднее окончания каждого дня размещения акций будет предоставлено Регистратору надлежащим образом оформленное передаточное распоряжение на общее количество Акций, заявка (заявки) на покупку которых акцептована Брокером на Бирже в указанном выше порядке, в течение соответствующего дня.

Зачисление Акций на счета депо потенциальных приобретателей, открытые в НРД, или на счета депо депозитариев – депонентов НРД, обслуживающих потенциальных приобретателей Акций,

осуществляется в порядке, установленном в Условиях осуществления депозитарной деятельности НРД и депозитариев – депонентов НРД.

Операции в реестре акционеров Эмитента по внесению записей о размещении Акций будут осуществляться на основании представленного Регистратору Эмитентом передаточного распоряжения.

Общие условия размещения Акций, независимо от выбранного Эмитентом порядка размещения

В случае если в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации приобретение лицом, подавшим оферту или заявку, указанного в оферте или исчисляемого в соответствии с офертой количества Акций, осуществляется с предварительного согласия антимонопольного органа, такое лицо обязано приложить к оферте или иным образом предоставить копию соответствующего согласия антимонопольного органа.

В случае если в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации либо с требованиями применимого законодательства и внутренних документов лица, подавшего оферту или заявку, требуется согласие уполномоченных органов управления такого лица или согласие государственных, или муниципальных органов на совершение сделки по приобретению размещаемых Акций, к оферте также прилагаются или направляются отдельно заверенные надлежащим образом копии решений соответствующих органов.

В рамках размещения Акций в любом из порядков размещения, описанных выше, не могут быть размещены Акции, подлежащие размещению лицам, имеющим преимущественное право приобретения Акций в соответствии с п. 8.3.4 Проспекта ценных бумаг, в соответствии с заявлениями о приобретении Акций в рамках осуществления преимущественного права, полученными Эмитентом в течение срока действия преимущественного права (как данный срок определен в п. 8.3.4 Проспекта ценных бумаг), за исключением размещения Акций, в отношении которых лица, направившие указанные заявления, не исполнили обязанность по их оплате в установленный для такой оплаты срок.

Местом заключения договора, направленного на отчуждение размещаемых Акций их первому владельцу, признается г. Москва.

Изменение и/или расторжение договоров, заключенных при размещении дополнительных акций, осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Передаточные распоряжения для перечисления размещаемых Акций на счета приобретателей составляют в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и правилами ведения реестра, принятыми у Регистратора.

Зачисление Акций на лицевые счета приобретателей Акций в системе ведения реестра акционеров Эмитента и (или) счета депо в системе депозитарного учета депозитария – номинального держателя Акций Эмитента осуществляется только после полной оплаты ценных бумаг.

Расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Акций на соответствующий счет номинального держателя центрального депозитария, открытый НРД в реестре акционеров Эмитента, а также на счета владельцев ценных бумаг, открытые в реестре акционеров Эмитента, несет Эмитент, при этом расходы, связанные с внесением приходных записей о зачислении размещаемых Акций на счета депо их первых владельцев (приобретателей), несут первые владельцы (приобретатели) Акций.

Приходные записи по лицевым счетам приобретателей Акций в системе ведения реестра акционеров Эмитента и (или) счетам депо в системе депозитарного учета депозитария – номинального держателя Акций Эмитента должны быть внесены не позднее Даты окончания размещения.

8.3.2.2. Наличие возможности преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, предусмотренного статьями 40 и 41 Закона об АО:

В соответствии со ст. 40, 41 Закона об АО акционеры Эмитента имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных Акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им Акций этой категории (типа).

Преимущественное право приобретения дополнительных Акций имеют лица, являющиеся акционерами-владельцами обыкновенных акций Эмитента на 30.06.2025 (на дату принятия единственным акционером Эмитента решения об увеличении уставного капитала Эмитента путем размещения Акций посредством открытой подписки).

Размещение Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 8.3.4 Проспекта ценных бумаг. До окончания срока действия преимущественного права приобретения размещаемых Акций, установленного пунктом 8.3.4 Проспекта ценных бумаг, размещение акций дополнительного выпуска иначе как посредством осуществления указанного преимущественного права не допускается.

8.3.2.3. Лицо, которому эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, срок и иные условия направления распоряжения (поручения):

Лицом, которому Эмитент выдает (направляет) распоряжение (поручение), являющееся основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев и (или) номинальных держателей, является Регистратор. Ведение реестра владельцев Акций осуществляет Регистратор, сведения о котором содержатся в пункте 5.8 Проспекта ценных бумаг.

Передаточные распоряжения для перечисления размещаемых Акций на счета приобретателей составляются в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и правилами ведения реестра, принятыми у Регистратора. Срок и иные условия выдачи передаточного распоряжения, являющегося основанием для внесения приходных записей по лицевым счетам первых владельцев и (или) номинальных держателей, указаны выше в пункте 8.3.2.1 Проспекта ценных бумаг (отдельно для размещения Акций во внебиржевом порядке и в биржевом порядке).

После государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг Эмитент предоставляет Регистратору зарегистрированный Проспект ценных бумаг, и Акции зачисляются на эмиссионный счет Эмитента, открытый в реестре акционеров Эмитента, ведение которого осуществляет Регистратор.

8.3.2.4. В случае размещения акционерным обществом акций, ценных бумаг, конвертируемых в акции, и опционов эмитента путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа), указываются: не применимо.

8.3.2.5. В случае если ценные бумаги размещаются посредством подписки путем проведения торгов, указываются полное фирменное наименование (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица, организующего проведение торгов:

Биржевое размещение Акций будет осуществляться путем проведения торгов на Бирже, организующей проведение торгов:

Полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва

ОГРН: 1027739387411

В случае прекращения деятельности ПАО Московская Биржа в связи с его реорганизацией функции организатора торговли, на торгах которого производится размещение Акций, будут осуществляться его правопреемником. В тех случаях, когда в Проспекте упоминается ПАО Московская Биржа, подразумевается ПАО Московская Биржа или его правопреемник.

8.3.2.6. В случае если эмитент и (или) уполномоченное им лицо намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу, или собирать предварительные заявки на приобретение размещаемых ценных бумаг, указываются порядок заключения таких предварительных договоров или порядок подачи и сбора таких предварительных заявок:

Эмитент и (или) уполномоченное им лицо не намереваются заключать предварительные договоры, содержащие обязанность заключить в будущем основной договор, направленный на отчуждение размещаемых ценных бумаг первому владельцу.

Порядок внебиржевого размещения с предварительным сбором оферт и порядок биржевого размещения с предварительным сбором заявок определен в пункте 8.3.2.1 Проспекта ценных бумаг.

8.3.2.7. В случае если размещение ценных бумаг осуществляется эмитентом с привлечением брокеров, оказывающих эмитенту услуги по размещению и (или) по организации размещения ценных бумаг (включая консультационные услуги, а также услуги, связанные с приобретением брокером за свой счет размещаемых ценных бумаг), по каждому брокеру указываются:

Биржевое размещение Акций будет осуществляться с привлечением одного или нескольких Брокеров из числа следующих организаций:

- *Полное фирменное наименование:* Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Трейдинг

ОГРН: 1107746692822

Место нахождения: 123112, г. Москва, наб. Пресненская, д. 12, этаж/место 31/31.120А

- *Полное фирменное наименование:* Акционерное общество «Сбербанк КИБ»

Место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

ОГРН: 1027739007768

- *Полное фирменное наименование:* Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»

Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27

ОГРН: 1027700067328.

- *Полное фирменное наименование:* Акционерное общество «ТБанк»

Место нахождения: 127287, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Савеловский, ул. Хуторская 2-я, д.38А, стр.26

ОГРН: 1027739642281.

С организациями, информация о которых приведена выше, по результатам проведения состязательного неконкурентного конкурса в электронной форме были заключены договоры об оказании услуг организатора размещения Акций. Предмет данных договоров включает, помимо прочего, оказание услуг агента по размещению (услуг по биржевому размещению Акций). При этом окончательное решение о назначении одной или нескольких из обозначенных организаций на роль Брокера будет принята единоличным исполнительным органом Эмитента не позднее даты раскрытия информации о выбранном Эмитентом порядке размещения Акций.

Информация о Брокере (Брокерах), который (-ые) будет (-ут) назначен (-ы) Эмитентом для оказания услуг по биржевому размещению Акций, будет раскрыта Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет в форме сообщения о существенном факте не позднее даты раскрытия информации о выбранном Эмитентом порядке размещения Акций. Соответствующее сообщение должно содержать полную информацию о Брокере (Брокерах), назначенном (-ых) Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций в объеме, соответствующем объему раскрытия информации о Брокере, предусмотренным Положением о раскрытии информации.

Услуги Брокера при биржевом размещении Акций:

Основные функции лица, оказывающего услуги по размещению ценных бумаг (Брокера) в рамках биржевого размещения Акций:

- сбор и удовлетворение заявок на покупку Акций по поручению и за счет Эмитента в соответствии с процедурой, установленной Проспектом ценных бумаг и Правилами Биржи;
- информирование Эмитента о количестве размещенных ценных бумаг и о размере полученных от продажи ценных бумаг денежных средств;
- перечисление денежных средств, получаемых Брокером в ходе размещения Акций на банковский счет Эмитента;
- совершение иных действий, предусмотренных соглашением между Эмитентом и Брокером, заключаемым не позднее Даты начала размещения.

Услуги Брокера при внебиржевом размещении Акций

Если Эмитент выберет только внебиржевой порядок размещения, привлечение Брокера не является обязательным и осуществляется по усмотрению Эмитента. Если Эмитент привлечет Брокера для оказания услуг по внебиржевому размещению Акций, информация о нем будет раскрыта Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет в форме сообщения о существенном факте не позднее даты раскрытия информации о выбранном Эмитентом порядке размещения Акций. Соответствующее сообщение должно содержать полную информацию о Брокере, привлеченном Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций, в объеме, соответствующем объему раскрытия информации о Брокере, предусмотренным Положением о раскрытии информации.

Основные функции лица, оказывающего услуги по размещению ценных бумаг (Брокера) в рамках внебиржевого размещения Акций:

- прием и регистрация оффертов в специальном журнале учета поступивших предложений;
- направление от имени и по письменному согласию Эмитента акцептов лицам, определяемым Эмитентом по своему усмотрению из числа лиц, направивших офферты;
- предоставление рекомендаций Эмитенту о назначении Даты начала размещения.

Наличие у брокера обязанностей по приобретению ценных бумаг, а при наличии такой обязанности - также количество (порядок определения количества) ценных бумаг, которое обязан приобрести брокер, и срок (порядок определения срока), в который (по истечении которого) брокер обязан приобрести такое количество ценных бумаг:

Обязанность Брокера по приобретению не размещенных в срок ценных бумаг в соответствии с договорами об оказании услуг организатора размещения Акций, заключенными по результатам проведения состязательного неконкурентного конкурса в электронной форме с лицами, которые могут быть назначены Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций, отсутствует.

Наличие у брокера обязанностей, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (обязанностей, связанных с оказанием услуг маркет-мейкера, а при наличии такой обязанности - также срок (порядок определения срока), в течение которого брокер обязан оказывать услуги маркет-мейкера):

В соответствии с договорами об оказании услуг организатора размещения Акций, заключенными по результатам проведения состязательного неконкурентного конкурса в электронной форме с лицами, которые могут быть назначены Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций, у Брокера отсутствуют обязанности, связанные с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (стабилизация), в том числе обязанности, связанные с оказанием услуг маркет-мейкера.

Эмитент может заключить отдельные договоры на оказание услуг маркет-мейкера, а также на оказание услуг, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (стабилизация) не позднее Даты начала размещения. В случае если в соответствии с такими договорами у Брокера возникнут указанные обязанности, соответствующее сообщение будет раскрыто Эмитентом в Ленте новостей и на Странице в сети Интернет не позднее Даты начала размещения.

Наличие у брокера права на приобретение дополнительного количества ценных бумаг эмитента из числа размещенных (находящихся в обращении) ценных бумаг эмитента тех же вида, категории (типа), что и размещаемые ценные бумаги, которое может быть реализовано или не реализовано в зависимости от результатов размещения ценных бумаг, а при наличии такого права - дополнительное количество (порядок определения количества) ценных бумаг, которое может быть приобретено указанным брокером, и срок (порядок определения срока), в течение которого брокером может быть реализовано право на приобретение дополнительного количества ценных бумаг:

Право на приобретение дополнительного количества ценных бумаг Эмитента из числа размещенных (находящихся в обращении) ценных бумаг Эмитента того же вида, категории (типа), что и размещаемые ценные бумаги, которое может быть реализовано или не реализовано в зависимости от результатов размещения ценных бумаг, в соответствии с договорами об оказании услуг организатора размещения Акций, заключенными по результатам проведения состязательного неконкурентного конкурса в электронной форме с лицами, которые могут быть назначены Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций, отсутствует.

Размер (порядок определения размера) вознаграждения брокера, а если вознаграждение (часть вознаграждения) выплачивается брокеру за оказание услуг, связанных с поддержанием цен на размещаемые ценные бумаги на определенном уровне в течение определенного срока после завершения их размещения (услуг маркет-мейкера), - также размер (порядок определения размера) такого вознаграждения:

Размер вознаграждения Брокера за услуги по размещению ценных бумаг в соответствии с договорами об оказании услуг организатора размещения Акций, заключенными по результатам проведения состязательного неконкурентного конкурса в электронной форме с лицами, которые могут быть назначены Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций, не превышает 1 (Одного) процента от цены размещения Акций.

8.3.2.8. В случае если размещение ценных бумаг предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, указывается на это обстоятельство.

Размещение ценных бумаг не предполагается осуществлять за пределами Российской Федерации, в том числе посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг.

8.3.2.9. В случае если эмитент в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 18, ст. 1940; 2018, № 49, ст. 7523) (далее - Федеральный закон «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства») является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, указывается на это обстоятельство, а также приводятся основания признания эмитента таким хозяйственным обществом:

Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства, в соответствии с Федеральным законом от 29 апреля 2008 года № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства».

В случае, если заключение договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг эмитента, являющегося хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для

обеспечения обороны страны и безопасности государства, первым владельцам в ходе их размещения может потребовать принятия решения о предварительном согласовании указанных договоров в соответствии с Федеральным законом «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства», указывается на это обстоятельство:

Не применимо, Эмитент не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства

8.3.2.10. В случае если приобретение акций кредитной организации - эмитента или некредитной финансовой организации - эмитента требует предварительного (последующего) согласия Банка России, указывается, что приобретатель акций должен представить кредитной организации - эмитенту или некредитной финансовой организации - эмитенту документы, подтверждающие получение предварительного (последующего) согласия Банка России на указанное приобретение:

Эмитент является некредитной финансовой организацией.

Сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, осуществляемые (исполняемые) с лицами иностранных государств, совершающих в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации и содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций), или разрешений, выдаваемых Банком России по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации и содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций), если такие сделки (операции) осуществляются на организованных торгах (Указ № 81).

Приобретатель Акции должен представить Эмитенту документы, подтверждающие получение предварительного согласия Банка России и (или) разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации или разрешение Банка России, выданное по согласованию с Министерством финансов Российской Федерации на указанное приобретение в установленных законом и иными нормативно-правовыми актами случаях.

При этом в соответствии с п. 1 Указа № 436 иностранные инвесторы⁴⁹ при наличии определенных в Указе № 436 оснований вправе осуществлять инвестиции на территории Российской Федерации без учета положений Указа № 81. Гарантии при осуществлении иностранных инвестиций, предоставляемые Указом № 436, распространяются, в том числе на совершение сделок (операций) по приобретению профессиональным участником рынка ценных бумаг, действующим в интересах иностранного инвестора (лица, действующего в его интересах), российских ценных бумаг при их первичном размещении или на организованных торгах на основании заявок, адресованных неограниченному кругу участников торгов.

Соответствующие гарантии предоставляются иностранным инвесторам исключительно при осуществлении ими инвестиций на территории Российской Федерации с использованием счетов типа «Ин».

⁴⁹ Иностранные инвесторы:

- а) лица недружественных иностранных государств, осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации, в том числе с привлечением иностранных лиц, не являющихся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких лиц недружественных иностранных государств любые юридические и фактические действия (под «лицами недружественных иностранных государств» понимаются «лица иностранных государств, совершающих недружественные действия» в значении, данном этому термину Указом № 81); и
- б) иностранные лица, не являющиеся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации с привлечением иностранных лиц, осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких иностранных лиц любые юридические и фактические действия.

В соответствии с подп. (а) п. 3 и п. 12 Указа № 436 режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 устанавливаются решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации.

Соответствующие режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 установлены решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации от 31.07.2025 «О требованиях к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 01.07.2025 № 436 «О дополнительных гарантиях прав иностранных инвесторов», опубликованным на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 01.08.2025.

8.3.2.11. В случае размещения ценных бумаг среди инвесторов, являющихся участниками инвестиционной платформы, указывается наименование (индивидуальное обозначение) инвестиционной платформы, используемой для размещения ценных бумаг, а также полное фирменное наименование, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и место нахождения оператора указанной инвестиционной платформы: не применимо.

8.3.2.12. В случае если акции подлежат размещению во исполнение договора конвертируемого займа, указываются реквизиты такого договора, а также информация, которая в соответствии с пунктом 7 статьи 32.3 Федерального закона «Об акционерных обществах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 1, ст. 1; 2021, № 27, ст. 5182) подлежит включению в решение об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных акций во исполнение договора конвертируемого займа: не применимо.

8.3.2.13. В случае если осуществление (исполнение) сделки (операции), направленной на отчуждение ценных бумаг эмитента первым владельцам в ходе их размещения, может потребовать получения разрешения, предусмотренного подпунктом «б» и (или) подпунктом «г» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 1 марта 2022 года № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2022, № 10, ст. 1466), указывается данное обстоятельство.

В соответствии с п. 1 Указа № 81, Федеральными законами от 30 декабря 2006 г. № 281-ФЗ «О специальных экономических мерах и принудительных мерах», от 28 декабря 2010 г. № 390-ФЗ «О безопасности» и от 4 июня 2018 г. № 127-ФЗ «О мерах воздействия (противодействия) на недружественные действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных государств», с 02.03.2022 устанавливается особый порядок осуществления (исполнения) резидентами России сделок (операций), влекущих за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, осуществляемые (исполняемые) с иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти государства), и с лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности.

Перечень иностранных государств, указанных в подпункте (а) п. 1 Указа № 81 приводится в Распоряжении Правительства Российской Федерации от 5 марта 2022 г. № 430-р.

В соответствии с подп. (б) п. 1 Указа № 81, сделки (операции), предусмотренные подп. (а) п. 1 Указа № 81 и п. 3 Указа Президента Российской Федерации от 28.02.2022 № 79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», могут осуществляться (исполняться) на основании разрешения Правительственной комиссии.

Порядок получения разрешения Правительственной комиссии определен в постановлении Правительства Российской Федерации от 06.03.2022 № 295 «Об утверждении Правил выдачи

Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации разрешений в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации и иных разрешений, предусмотренных отдельными указами Президента Российской Федерации, и внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации».

Разрешение Правительственной комиссии на осуществление (исполнение) сделки по приобретению размещаемых Акций должно быть получено до осуществления (исполнения) сделки в случае, если такое разрешение Правительственной комиссии будет необходимо в соответствии с подпунктом «б» пункта 1 Указа № 81.

Кроме того, предусмотренные абзацем третьим подп. (а) п. 1 Указа № 81 сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на ценные бумаги, в соответствии с подп. (г) п. 1 Указа № 81 могут осуществляться на организованных торгах на основании разрешения Банка России.

Таким образом, на основании подп. (г) п. 1 Указа № 81 сделки по приобретению размещаемых Акций могут потребовать получения Разрешения Банка России в случае, если приобретателями размещаемых Акций и лицами, имеющими преимущественное право их приобретения, являются лица, указанные в подп. (а) п. 1 Указа № 81. Разрешение Банка России на осуществление (исполнение) сделки по приобретению размещаемых Акций должно быть получено до осуществления (исполнения) сделки в случае, если такое Разрешение Банка России будет необходимо в соответствии с подп. (г) п. 1 Указа № 81.

При этом в соответствии с п. 1 Указа № 436 иностранные инвесторы⁵⁰ при наличии определенных в Указе № 436 оснований вправе осуществлять инвестиции на территории Российской Федерации без учета положений Указа № 81.

Гарантии при осуществлении иностранных инвестиций, предоставляемые Указом № 436, распространяются, в том числе на совершение сделок (операций) по приобретению профессиональным участником рынка ценных бумаг, действующим в интересах иностранного инвестора (лица, действующего в его интересах), российских ценных бумаг при их первичном размещении или на организованных торгах на основании заявок, адресованных неограниченному кругу участников торгов. Соответствующие гарантии предоставляются иностранным инвесторам исключительно при осуществлении ими инвестиций на территории Российской Федерации с использованием счетов типа «Ин».

В соответствии с подп. (а) п. 3 и п. 12 Указа № 436 режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 устанавливаются решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации.

Соответствующие режим счета типа «Ин», а также требования к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа № 436 установлены решением Совета директоров Центрального банка Российской Федерации от 31.07.2025 «О требованиях к деятельности кредитных организаций и некредитных финансовых организаций в целях реализации Указа Президента Российской Федерации от 01.07.2025 № 436 «О

⁵⁰ Иностранные инвесторы:

- а) лица недружественных иностранных государств, осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации, в том числе с привлечением иностранных лиц, не являющихся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких лиц недружественных иностранных государств любые юридические и фактические действия (под «лицами недружественных иностранных государств» понимаются «лица иностранных государств, совершающих недружественные действия» в значении, данном этому термину Указом № 81); и
- б) иностранные лица, не являющиеся лицами недружественных иностранных государств и осуществляющие инвестиции на территории Российской Федерации с привлечением иностранных лиц, осуществляющих в соответствии с их личным законом учет и переход прав на ценные бумаги или совершающих в интересах таких иностранных лиц любые юридические и фактические действия.

дополнительных гарантиях прав иностранных инвесторов», опубликованным на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 01.08.2025.

8.3.3. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг

Цена размещения Акций, в том числе цена размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, предусмотренное ст. 40, 41 Закона об АО, определяется Наблюдательным советом Эмитента не позднее Даты начала размещения.

Цена размещения Акций определяется Наблюдательным советом Эмитента исходя из рыночной стоимости Акций и не может быть ниже номинальной стоимости Акций.

В соответствии с п. 2 ст. 36 Закона об АО цена размещения Акций лицам, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, может быть ниже цены размещения Акций иным лицам, но не более чем на 10 (Десять) процентов, и в любом случае не может быть ниже номинальной стоимости Акций.

Акции подлежат оплате денежными средствами в валюте Российской Федерации в безналичном порядке.

Информация о цене размещения Акций раскрывается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Размещение Акций не может осуществляться до опубликования Эмитентом сообщения о цене размещения Акций. Сообщение о цене размещения Акций, в том числе о цене размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, раскрывается Эмитентом в Ленте новостей не позднее Даты начала размещения.

Допускается установление Эмитентом ценового диапазона для предварительных ofert и (или) предварительных заявок при размещении Акций с использованием предварительного сбора ofert и (или) предварительного сбора заявок.

8.3.4. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

В соответствии со ст. 40, 41 Закона об АО акционеры Эмитента имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных Акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им Акций этой категории (типа).

Дата определения (фиксации) лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых ценных бумаг:

Преимущественное право имеют лица, являющиеся акционерами-владельцами обыкновенных акций Общества на 30.06.2025 (на дату принятия единственным акционером Эмитента решения об увеличении уставного капитала Эмитента путем размещения Акций посредством открытой подписки).

Порядок уведомления лиц, имеющих преимущественное право приобретения размещаемых ценных бумаг, о возможности его осуществления:

Уведомление о возможности осуществления преимущественного права приобретения Акций будет доведено до сведения лиц, имеющих преимущественное право приобретения Акций, путем размещения на сайте Эмитента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://дом.рф> в соответствующем разделе, предусмотренном для уведомлений и сообщений, направлено текстовым сообщением на номер контактного телефона или по адресу электронной почты, указанным в реестре акционеров Общества, а также электронным сообщением по адресу электронной почты соответствующего лица, указанному в реестре акционеров Общества.

Эмитент раскрывает информацию, содержащуюся в уведомлении о возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг, путем опубликования уведомления о возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг в Ленте новостей в день размещения уведомления о возможности осуществления преимущественного права приобретения Акций на сайте Эмитента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <http://дом.рф> (публикация уведомления в Ленте новостей осуществляется до размещения уведомления на указанном сайте).

Указанный день признается датой уведомления о возможности осуществления преимущественного права (далее – **«Дата уведомления о преимущественном праве»**).

Публикация уведомления о возможности осуществления преимущественного права приобретения ценных бумаг осуществляется в Ленте новостей после даты государственной регистрации дополнительного выпуска Акций, но не позднее, чем за 8 (Восемь) рабочих дней до Даты начала размещения.

Уведомление о возможности осуществления преимущественного права предоставляется также в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам. В частности, Эмитент предоставляет уведомление о возможности осуществления преимущественного права лицам, осуществляющим права по ценным бумагам, права на ценные бумаги которых учитываются организациями, указанными в пункте 1 статьи 8.9 Закона о РЦБ (номинальный держатель, иностранный номинальный держатель, иностранная организация, имеющая право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, и т.д.), путем их передачи Регистратору для направления номинальному держателю, которому открыт лицевой счет, для направления своим депонентам.

Уведомление о возможности осуществления преимущественного права должно содержать информацию о количестве размещаемых Акций, указание на то, что цена размещения Акций или порядок ее определения (в том числе при осуществлении преимущественного права приобретения ценных бумаг) будут установлены Наблюдательным советом Эмитента не позднее Даты начала размещения, а также информацию о порядке определения количества Акций, которое вправе приобрести каждое лицо, имеющее преимущественное право их приобретения, порядке, в котором заявления этих лиц о приобретении Акций должны быть поданы Эмитенту, сроке, в течение которого эти заявления должны поступить Эмитенту (срок действия преимущественного права), и сроке оплаты размещаемых Акций.

Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг, в том числе срок действия указанного преимущественного права:

Срок, в течение которого лицо, имеющее преимущественное право приобретения Акций, вправе подать заявление о реализации преимущественного права (далее также – **«Заявление»**), составляет 8 (Восемь) рабочих дней с Даты уведомления о преимущественном праве (далее – **«Срок действия преимущественного права»**).

До окончания Срока действия преимущественного права приобретения размещаемых Акций размещение Акций иначе как посредством осуществления указанного преимущественного права не допускается.

Лицо, имеющее преимущественное право приобретения размещаемых Акций, вправе полностью или частично реализовать свое преимущественное право приобретения размещаемых Акций в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих ему обыкновенных акций, путем подачи Заявления в течение Срока действия преимущественного права и исполнения обязанности по их оплате в течение указанного в уведомлении о возможности осуществления преимущественного права срока оплаты размещаемых Акций лицами, осуществляющими преимущественное право их приобретения, который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней с момента раскрытия Эмитентом информации о цене размещения Акций, в том числе о цене размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, а в случае раскрытия Эмитентом информации о цене размещения Акций, в том числе о цене размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, ранее Даты начала размещения – с Даты начала размещения.

В процессе осуществления преимущественного права приобретения дополнительных Акций с лицами, имеющими преимущественное право приобретения Акций, заключаются гражданско-правовые договоры в указанном ниже порядке. Подача Заявления лицом, имеющим преимущественное право приобретения Акций, осуществляется в течение Срока действия преимущественного права. Заявление о приобретении размещаемых Акций в рамках осуществления преимущественного права будет считаться офертой о приобретении Акций на указанных в таком заявлении условиях.

Заявление должно быть получено в течение Срока действия преимущественного права. Заявление лица, имеющего преимущественное право, зарегистрированного в реестре акционеров Эмитента, должно содержать сведения, позволяющие идентифицировать подавшее его лицо и количество приобретаемых им ценных бумаг.

Указанное заявление подается путем направления или вручения под роспись Регистратору документа в письменной форме, подписанного подающим заявление лицом, а если это предусмотрено правилами, в соответствии с которыми Регистратор осуществляет деятельность по ведению реестра, также путем направления Регистратору общества электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью. Если правилами Регистратора на момент подачи Заявления будет предусмотрена возможность подписания такого электронного документа простой или неквалифицированной электронной подписью, электронный документ, подписанный простой или неквалифицированной электронной подписью, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью.

Заявление о приобретении размещаемых Акций, направленное или врученное Регистратору, считается поданным Эмитенту в день его получения Регистратором.

Лицо, имеющее преимущественное право, не зарегистрированное в реестре акционеров Эмитента, осуществляет такое преимущественное право путем дачи соответствующего указания (инструкции) лицу, которое осуществляет учет его прав на акции Эмитента. Такое указание (инструкция) дается в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о ценных бумагах и должно содержать количество приобретаемых ценных бумаг.

При этом заявление о приобретении размещаемых ценных бумаг считается поданным Эмитенту в день получения Регистратором от номинального держателя акций, зарегистрированного в реестре акционеров Эмитента, сообщения, содержащего волеизъявление такого лица.

Срок рассмотрения заявлений о приобретении размещаемых ценных бумаг в порядке осуществления преимущественного права, основания для отказа в удовлетворении заявлений, способ и срок направления уведомлений (сообщений) об удовлетворении (об отказе в удовлетворении) заявлений:

Эмитент в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения Заявления обязан рассмотреть Заявление и направить лицу, подавшему Заявление, уведомление о реализации преимущественного права (об удовлетворении Заявления), а в случае обнаружения обстоятельств, в связи с которыми реализация преимущественного права невозможна, – уведомление об отказе в удовлетворении Заявления на условиях, указанных в Заявлении, с указанием причин, по которым реализация преимущественного права приобретения Акций не является возможной. Договор о приобретении Акций лицом, осуществляющим преимущественное право их приобретения, считается заключенным в момент направления Регистратору передаточного распоряжения Эмитента о зачислении Акций на лицевой счет соответствующего лица.

Уведомление об отказе в удовлетворении Заявления на условиях, указанных в Заявлении, с указанием причин, по которым реализация преимущественного права приобретения Акций не является возможной, направляется в случае, если:

- Заявление не отвечает требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и п. 8.3.4 Проспекта ценных бумаг;
- Заявление не позволяет идентифицировать лицо, от имени которого оно подано, как лицо, имеющее преимущественное право приобретения Акций;
- Заявление подано с нарушением порядка, предусмотренного законодательством Российской Федерации и п. 8.3.4 Проспекта ценных бумаг.

Уведомление о реализации преимущественного права (об удовлетворении Заявления) или об отказе в удовлетворении Заявления передается лицу, направившему Заявление, с использованием контактных данных заявителя, содержащихся в Заявлении (при наличии), и при условии строгого соблюдения требований законодательства Российской Федерации об использовании персональных данных заявителя.

Данное уведомление направляется заказным письмом по почтовому адресу, содержащемуся в Заявлении, а при его отсутствии – по почтовому адресу, указанному в реестре владельцев ценных бумаг Эмитента. При наличии в Заявлении адреса электронной почты лица, подавшего Заявление, Эмитент либо Регистратор от имени Эмитента направляет уведомление по электронной почте.

Указание на то, что в случае отказа в удовлетворении заявления о приобретении размещаемых ценных бумаг в порядке осуществления преимущественного права лицо вправе в течение срока действия преимущественного права направить указанное заявление повторно:

В случае получения уведомления об отказе в удовлетворении Заявления лицо, желающее осуществить преимущественное право приобретения Акций, до истечения Срока действия преимущественного права имеет право подать Заявление повторно, устранив недостатки, по которым осуществление преимущественного права приобретения Акций было невозможным.

Порядок заключения договоров в ходе реализации (осуществления) преимущественного права (в том числе, дата (порядок определения даты) их заключения):

Не позднее Даты начала размещения Эмитент определяет цену размещения Акций и раскрывает указанную информацию в порядке, указанном в пункте 8.2 Проспекта ценных бумаг.

Оплата Акций при осуществлении преимущественного права их приобретения осуществляется в срок, указанный в уведомлении о возможности осуществления преимущественного права их приобретения. В случае если в указанный срок обязательство по оплате приобретаемых Акций не будет исполнено, у Эмитента не возникает встречного обязательства по передаче Акций лицу, имеющему преимущественное право приобретения Акций.

Оплатой Акций признается зачисление денежных средств на счет в соответствии с пунктом 8.3.5 Проспекта.

В случае неисполнения лицом, подавшим Заявление, обязанности по оплате приобретаемых Акций, такому лицу не позднее 3 (Трех) дней с истечения указанного в уведомлении о возможности осуществления преимущественного права срока оплаты размещаемых Акций лицами, осуществляющими преимущественное право их приобретения, направляется уведомление об отказе в удовлетворении Заявления на условиях, указанных в Заявлении, с указанием причин, по которым осуществление преимущественного права приобретения Акций невозможно.

Данное уведомление направляется заказным письмом по почтовому адресу, содержащемуся в Заявлении, а при его отсутствии – по почтовому адресу, указанному в реестре владельцев ценных бумаг Эмитента. При наличии в Заявлении адреса электронной почты лица, подавшего Заявление, Эмитент либо Регистратор от имени Эмитента направляет уведомление по электронной почте. В случае если количество приобретаемых Акций, указанное в Заявлении лицом, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, меньше количества Акций, оплата которого произведена в сроки, указанные в настоящем пункте, считается, что такое лицо осуществило принадлежащее ему преимущественное право приобретения Акций в отношении количества Акций, указанного в Заявлении; при этом Заявление удовлетворяется в отношении указанного в нем количества Акций.

В случае если количество приобретаемых Акций, указанное в Заявлении лицом, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, больше количества Акций, оплата которого произведена в сроки, указанные в настоящем пункте, считается, что такое лицо осуществило принадлежащее ему преимущественное право приобретения Акций в отношении целого количества Акций, оплата которых произведена в сроки, указанные в настоящем пункте.

Если количество Акций, указанных в Заявлении, превышает максимальное количество Акций, которое может быть приобретено лицом, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, а количество Акций, оплата которых произведена в сроки, указанные в настоящем пункте, составляет не менее максимального количества Акций, которое лицо, осуществляющее преимущественное право приобретения Акций, вправе приобрести в порядке осуществления преимущественного права приобретения Акций, считается, что такое лицо осуществило принадлежащее ему преимущественное право приобретения Акций в отношении максимального

количества Акций, которое может быть приобретено данным лицом в порядке осуществления преимущественного права приобретения Акций.

В случае если в указанный в настоящем пункте срок обязательство по оплате приобретаемых Акций будет исполнено частично, Эмитент оформляет и передает Регистратору поручение на перевод оплаченного количества Акций. Эмитент имеет право отказаться от исполнения встречного обязательства по передаче Акций, не оплаченных лицом, имеющим преимущественное право приобретения Акций. В таком случае Эмитент отказывается от исполнения договора, предусматривающего размещение Акций в части Акций, не оплаченных лицом, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций выпуска, и договор считается измененным с момента направления Эмитентом передаточного распоряжения Регистратору на перевод оплаченного количества Акций.

В случае если размер денежных средств, перечисленных Эмитенту в оплату дополнительных Акций, приобретаемых лицом, осуществляющим преимущественное право приобретения Акций, превысит размер денежных средств, которые должны быть уплачены за приобретенные Акции, излишне уплаченные денежные средства подлежат возврату в безналичном порядке не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после истечения предусмотренного настоящим пунктом срока на оплату приобретаемых Акций или предъявления требования о возврате денежных средств. Возврат денежных средств производится по реквизитам, указанным в Заявлении, а если в Заявлении такие реквизиты не указаны, то по реквизитам, указанным в требовании о возврате денежных средств.

Приходные записи по лицевым счетам приобретателей Акций в реестре владельцев именных ценных бумаг Эмитента / счетам депо в системе депозитарного учета номинального держателя Акций Эмитента вносятся после полной оплаты приобретателем приобретаемых Акций.

После оплаты Акций лицом, осуществившим преимущественное право, и в пределах срока размещения Акций Эмитент направляет Регистратору передаточное распоряжение о зачислении Акций на лицевой счет лица, осуществившего преимущественное право приобретения Акций (номинального держателя, осуществляющего учет прав такого лица на Акции Эмитента).

Договоры о приобретении Акций лицами, осуществляющими преимущественное право их приобретения, считаются заключенными в момент направления Регистратору Эмитента указанного передаточного распоряжения.

Полностью оплаченные размещаемые дополнительные Акции должны быть зачислены на лицевые счета лиц, осуществляющих преимущественное право приобретения Акций, в реестре владельцев именных ценных бумаг Эмитента или на счета депо в соответствующем депозитарии в срок, установленный законодательством Российской Федерации, правилами ведения реестра владельцев именных ценных бумаг Регистратора, и правилами депозитарной деятельности соответствующего депозитария, но не позднее Даты окончания размещения. Акции считаются размещенными лицом, осуществляющим преимущественное право их приобретения, с момента внесения приходной записи по лицевому счету лица, осуществляющего преимущественное право, в реестре владельцев именных ценных бумаг Эмитента или по счету депо в соответствующем депозитарии.

Порядок определения максимального количества ценных бумаг, которое может быть приобретено в рамках преимущественного права:

Максимальное количество дополнительных Акций, которое может приобрести лицо в ходе осуществления преимущественного права приобретения размещаемых дополнительных Акций Эмитента, пропорционально количеству имеющихся у него обыкновенных акций Эмитента на 30.06.2025 и определяется по следующей формуле:

$$K = A * 28\,549\,883 / 161\,782\,668, \text{ где}$$

К – максимальное количество размещаемых Акций, которое может приобрести лицо, имеющее преимущественное право приобретения;

А – количество обыкновенных акций Эмитента, принадлежащих лицу, имеющему преимущественное право приобретения дополнительных Акций, на 30.06.2025;

28 549 883 штук – количество размещаемых Акций;

161 782 668 штук – общее количество размещенных обыкновенных акций Эмитента на 30.06.2025.

Указание на то, что до окончания срока действия преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг размещение ценных бумаг иначе как посредством осуществления указанного преимущественного права не допускается:

До окончания срока действия преимущественного права приобретения размещаемых Акций, установленного пунктом 8.3.4 Проспекта ценных бумаг, размещение Акций иначе как посредством осуществления преимущественного права не допускается.

Порядок подведения итогов и раскрытия информации об итогах осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг

Подведение итогов осуществления преимущественного права приобретения Акций производится единоличным исполнительным органом Эмитента в течение 5 (Пяти) дней после даты окончания срока оплаты Акций, приобретаемых в рамках осуществления преимущественного права, установленного в уведомлении о возможности осуществления преимущественного права.

В течение 5 (Пяти) дней с даты истечения срока оплаты Акций лицами, осуществляющими преимущественное право приобретения дополнительных Акций, Эмитент раскрывает информацию об итогах осуществления преимущественного права в Ленте новостей.

Данное сообщение должно содержать следующие сведения:

- о дате окончания размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право;
- о количестве размещенных дополнительных Акций среди лиц, использовавших преимущественное право;
- о количестве дополнительных Акций Эмитента, оставшихся к размещению по открытой подписке после осуществления преимущественного права.

8.3.5. Условия, порядок и срок оплаты ценных бумаг

8.3.5.1. Указываются способ оплаты размещаемых ценных бумаг (денежными средствами; денежными средствами, включая возможность оплаты размещаемых ценных бумаг путем зачета денежных требований; неденежными средствами):

Оплата Акций осуществляется денежными средствами в безналичном порядке в валюте Российской Федерации.

8.3.5.2. В случае оплаты размещаемых ценных бумаг (за исключением акций, подлежащих размещению во исполнение договора конвертируемого займа) денежными средствами указываются:

Форма оплаты: безналичная. Оплата размещаемых Акций производится в безналичном порядке в валюте Российской Федерации.

1. При размещении Акций во внебиржевом порядке, а также в порядке осуществления преимущественного права оплата Акций осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эмитента по следующим реквизитам:

Полное наименование получателя: Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование получателя: ПАО ДОМ.РФ

ИНН получателя: 7729355614

Номер счета: 40501810500900006575

Тип счета: расчетный счет

Сведения о кредитной организации:

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное фирменное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

Местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10

ИНН: 7725038124

БИК: 044525266

Корр. счет: 30101810345250000266

Форма расчетов: расчеты в форме перевода электронных денежных средств.

2. При размещении Акций на биржевых торгах денежные средства в оплату Акций должны перечисляться на счет Брокера, открытый в НРД.

Информация о счете Брокера в НРД, используемом для оплаты размещаемых Акций, раскрывается не позднее Даты начала размещения и не позднее даты опубликования информации о периоде предварительного сбора заявок (в случае размещения Акций в биржевом порядке с предварительным сбором заявок) Эмитентом в составе сообщения о Брокере, привлеченном Эмитентом для оказания услуг по размещению Акций. В указанном сообщении Эмитентом должна быть раскрыта, помимо прочих сведений, следующая информация:

наименование владельца счета;

номер счета;

КПП получателя средств, поступающих в оплату ценных бумаг;

ИНН получателя платежа;

сведения о кредитной организации (полное фирменное наименование, сокращенное фирменное наименование, место нахождения, ОГРН, ИНН, БИК, номер корреспондентского счета).

8.3.5.3. В случае оплаты ценных бумаг неденежными средствами указываются имущество, которым могут оплачиваться ценные бумаги выпуска, условия оплаты, включая документы, оформляемые при такой оплате (акт приема-передачи имущества; распоряжение регистратору или депозитарию, осуществляющему учет прав на ценные бумаги, которыми оплачиваются размещаемые ценные бумаги; иные документы), документы, которыми подтверждается осуществление такой оплаты (выписки из государственных реестров, иные документы), а также сведения о лице (лицах), привлекаемом (привлекаемых) для определения рыночной стоимости такого имущества:

Оплата ценных бумаг неденежными средствами не предусмотрена.

8.3.5.4. В случае оплаты дополнительных акций, размещаемых посредством закрытой подписки, путем зачета денежных требований к акционерному обществу - эмитенту указывается порядок направления эмитенту заявления (заключения с эмитентом соглашения) о таком зачете: не применимо.

8.3.5.5. Указывается срок оплаты размещаемых ценных бумаг:

Срок оплаты Акций при внебиржевом размещении

При внебиржевом размещении приобретаемые Акции должны быть полностью оплачены приобретателями, получившими ответ Эмитента о принятии предложения (акцепте), путем перечисления Эмитенту соответствующих денежных средств не позднее Даты окончания размещения с учетом времени, необходимого Эмитенту для осуществления передачи размещаемых Акций соответствующему приобретателю.

Срок оплаты Акций при осуществлении преимущественного права

Лицо, осуществляющее преимущественное право приобретения Акций, оплачивает приобретаемые Акции в течение указанного в Уведомлении срока оплаты размещаемых Акций лицами, осуществляющими преимущественное право их приобретения, который не может быть менее 5 (Пяти) рабочих дней с момента раскрытия Эмитентом информации о цене размещения Акций, в том числе о цене размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, а в случае раскрытия Эмитентом информации о цене размещения Акций, в том числе о цене размещения Акций лицам, имеющим преимущественное право их приобретения, ранее Даты начала размещения – с Даты начала размещения.

Срок оплаты Акций при биржевом размещении

При биржевом размещении Акции оплачиваются в соответствии с правилами осуществления клиринговой деятельности клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам, оформленным в процессе размещения Акции.

Расчеты по сделкам при размещении ценных бумаг производятся на условиях «поставка против платежа», в соответствии с правилами осуществления клиринговой деятельности клиринговой организации, обслуживающей расчеты по сделкам в ПАО Московская Биржа. Обязательным условием приобретения Акции на Бирже при их размещении является предварительное резервирование суммы денежных средств покупателя на счете Участника торгов, от имени которого подана заявка на покупку Акции, в НРД. При этом зарезервированной суммы должно быть достаточно для полной оплаты указанного в заявках на приобретение количества Акции с учетом всех необходимых комиссионных сборов.

Денежные расчеты при размещении Акции по заключенным сделкам при размещении Акции осуществляются в день заключения соответствующих сделок.

8.4. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг

В случае если ценные бумаги выпуска (дополнительного выпуска) размещаются путем открытой подписки и (или) регистрация выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг сопровождается регистрацией проспекта ценных бумаг, указывается, что эмитент раскрывает информацию о настоящем выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг в порядке, предусмотренном Законом о РЦБ:

Акции дополнительного выпуска размещаются путем открытой подписки.

Государственная регистрация Акции сопровождается регистрацией Проспекта ценных бумаг. Эмитент осуществляет раскрытие информации на этапах эмиссии Акции в порядке, установленном Законом о РЦБ, Положением о раскрытии информации, Проспектом ценных бумаг.

В случае если на момент наступления события, о котором Эмитент должен раскрыть информацию в соответствии с действующими федеральными законами, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков, будет установлен иной порядок и сроки раскрытия информации о таком событии, нежели порядок и сроки, предусмотренные Проспектом ценных бумаг, информация о таком событии раскрывается в порядке и сроки, предусмотренные федеральными законами, а также нормативными актами в сфере финансовых рынков, действующими на момент наступления события.

В случае если информация о выпуске (дополнительном выпуске) раскрывается путем опубликования в периодическом печатном издании, указывается название такого издания: не применимо.

В случае если информация раскрывается путем опубликования на странице в сети Интернет, указывается адрес страницы в сети «Интернет»: <https://e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>.

В случае если эмитент обязан раскрывать информацию в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах, указывается на это обстоятельство: Эмитент обязан раскрывать информацию в форме отчета эмитента и сообщений о существенных фактах.

8.5. Сведения о документе, содержащем фактические итоги размещения ценных бумаг, который представляется после завершения размещения ценных бумаг

Документом, содержащим фактические итоги размещения ценных бумаг, который должен быть представлен в Банк России после завершения размещения ценных бумаг, является уведомление Регистратора об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг.

8.6. Иные сведения

Иные сведения отсутствуют.

Раздел 9. Сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента, а также об условиях такого обеспечения

Не применимо, так как Проспект составлен в отношении обыкновенных акций.

Приложение 1
Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2022 год с приложением
аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2022 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=4>.

Приложение 2
Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2023 год с приложением
аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2023 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=4>.

Приложение 3
Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2024 год с приложением
аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской организации)

Консолидированная финансовая отчетность Эмитента за 2024 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=4>.

Приложение 4

Промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента с заключением по результатам обзорной проверки по состоянию на 31 марта 2025 года
Промежуточная консолидированная финансовая отчетность Эмитента по состоянию на 31 марта 2025 года с заключением по результатам обзорной проверки раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=4>.

Приложение 5
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2022 год,
с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской
организации)

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2022 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=3>.

Приложение 6
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2023 год,
с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской
организации)

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2023 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=3>.

Приложение 7
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента, составленная за 2024 год,
с приложением аудиторского заключения независимого аудитора (аудиторской
организации)

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента за 2024 год с заключением независимого аудитора раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу: <https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=3>.

Приложение 8
Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность (неаудированная) Эмитента
на 30 июня 2025 года

Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента на 30 июня 2025 года раскрыта на странице в сети «Интернет» по адресу:
<https://e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=1263&type=3>.