



ДОМ – ВАШ ГЛАВНЫЙ АКТИВ

Презентация для инвесторов

Ноябрь 2025 г.

Заявление об ограничении ответственности



Данная презентация в отношении Публичного акционерного общества «ДОМ.РФ» (далее – «Компания») и информация, содержащаяся в ней (далее – «Презентация»), не являются:

- предложением приобрести какие-либо ценные бумаги или совершить иные сделки, операции с ними либо голосование, осуществление иных прав по ним;
- приглашением делать предложения о приобретении каких-либо ценных бумаг или о совершении иных сделок либо операций с ними;
- частью таких предложения или приглашения;
- рекламой ценных бумаг в Российской Федерации или иных юрисдикциях;
- побуждением или рекомендацией к совершению сделок или операций;

а также не подлежат истолкованию в качестве таковых.

Ни настоящая Презентация, ни какая-либо ее часть не являются основанием для заключения какой-либо сделки или возникновения какого-либо обязательства, они не могут быть использованы в связи с какими-либо сделками или обязательствами или служить стимулом к заключению каких-либо сделок или принятию каких-либо обязательств.

Ни настоящая Презентация, ни какая-либо ее часть не должны служить основанием для принятия каких бы то ни было инвестиционных решений, осуществления прав по ценным бумагам.

Предоставление настоящей Презентации не подразумевает инвестиционного консультирования (в значении, определенном в законодательстве Российской Федерации (в том числе, в Федеральном законе от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Информация, приведенная в настоящей Презентации, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, и финансовые инструменты либо операции, упомянутые в ней, могут не соответствовать инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям) адресата Презентации. Определение соответствия финансового инструмента либо операции интересам адресата Презентации, инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска является задачей адресата Презентации.

Компания не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций с финансовыми инструментами либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данной Презентации, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Инвестирование в ценные бумаги связано с риском неблагоприятного изменения их цен, а также с рисками наступления определенных событий, которые могут повлиять на стоимость принадлежащих адресату Презентации финансовых инструментов. Компания не гарантирует доходов от деятельности по инвестированию на рынке ценных бумаг и не несет ответственности за результаты инвестиционных решений адресата Презентации, принятых на основании предоставленной Компанией информации.

Информация, содержащаяся в настоящей Презентации, может включать оценки и другие заявления прогностического характера в отношении намерений, планов, будущих событий, финансовой, операционной или иной деятельности Компании и группы лиц, подконтрольных Компании (далее – «Группа»). Фактические события, расчеты и результаты их деятельности могут существенно отличаться от содержащихся или предполагаемых результатов в заявлениях, словах и выражениях прогностического характера, приведенных в данной Презентации или связанных с ней материалах, вследствие влияния различных внешних и внутренних факторов (общие условия экономической деятельности; риски, связанные с особенностями деятельности Компании, включая те, которые не могут контролироваться Компанией; изменения рыночной конъюнктуры в отраслях, в которых Компания и Группа осуществляют деятельность; геополитические и иные факторы и риски).

Любое указание в настоящей Презентации на размер дивидендных выплат, дивидендную доходность акций Компании в будущем основано исключительно на закрепленном в утвержденной Компанией Дивидендной политике (протокол от 17.10.2025 №11) целевом уровне доли чистой прибыли Компании по данным МСФО отчетности Группы за отчетный год, скорректированной в порядке, установленном актами Правительства Российской Федерации, направляемой на выплату дивидендов. Упоминание в настоящей Презентации информации о ежегодных выплатах дивидендов в адрес акционеров основано в том числе на историческом факте осуществления ежегодных выплат в период 2010-2024 гг. Презентация также не включает обещаний выплаты дивидендов по акциям, иной доходности ценных бумаг и прогнозов Компании по росту курсовой стоимости ценных бумаг.

Методика определения и расчета операционных и финансовых показателей Компании может отличаться от методики, используемой другими лицами, компаниями или организациями.

Компания или лица, входящие в Группу, их директора, участники (акционеры), сотрудники, представители не предоставляют каких-либо гарантий или заверений, подтверждающих достоверность, полноту или однозначный характер содержащихся в настоящей Презентации или связанных с ней материалах сведений и информации, и не берут на себя каких-либо обязательств или обязанности по их актуализации.

Источник информации, подлежащей раскрытию в соответствии с законодательством РФ о ценных бумагах: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>.

ДОМ.РФ создает условия для роста жилищной сферы с 1997 года



Российская
Федерация

225-ФЗ



Группа
ДОМ.РФ

ТОП-1

на рынке
секьюритизации

ТОП-1

на рынке
арендного жилья

ТОП-3

на рынке проектного
финансирования

ТОП-4

на рынке ипотечного
финансирования

Рейтинги

AAA(RU)
АКРА

ruAAA
Expert

ESG-AA+
Expert

5,8 трлн ₽

Активы, 9М2025



4,4x

Рост 2020–9М2025 гг.

416 млрд ₽

Капитал, 9М2025



3x

Рост 2020–9М2025 гг.

62 млрд ₽

Чистая прибыль, 9М2025

21 %

Рентабельность (ROE), 9М2025

ДОМ.РФ – одна из крупнейших компаний России

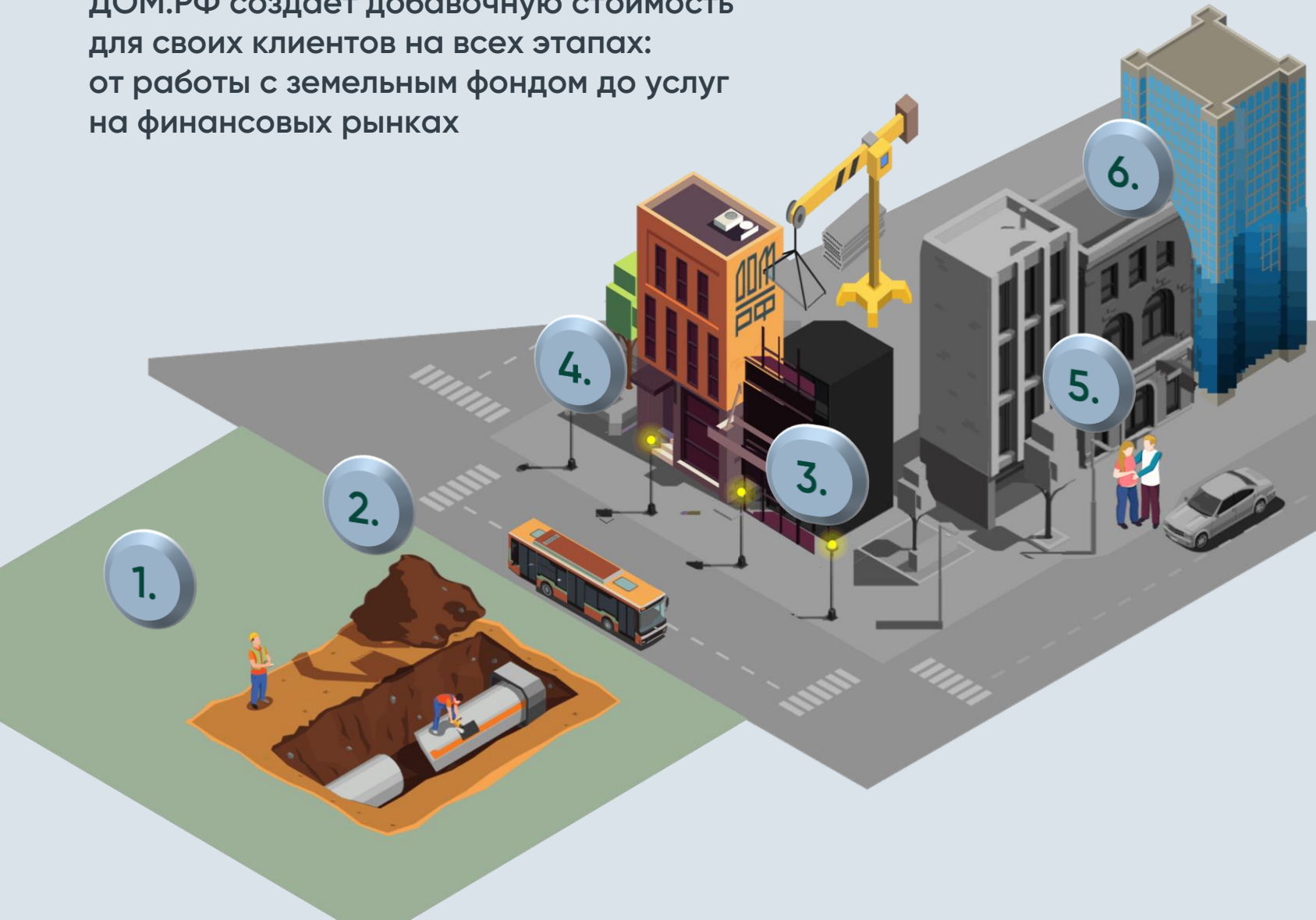
Forbes #31 по чистой прибыли среди крупнейших компаний, 2024

РБК #9 по выручке среди финансовых институтов, 2024

ДОМ.РФ – финансовая инфраструктура жилищной сферы



ДОМ.РФ создает добавочную стоимость для своих клиентов на всех этапах: от работы с земельным фондом до услуг на финансовых рынках



6 Секьюритизация
и финансовые рынки

5 Ипотечное
кредитование

4 Предоставление
арендного жилья

3 Финансирование
строительства жилья

2 Финансирование
инфраструктуры

1 Вовлечение
земельных участков

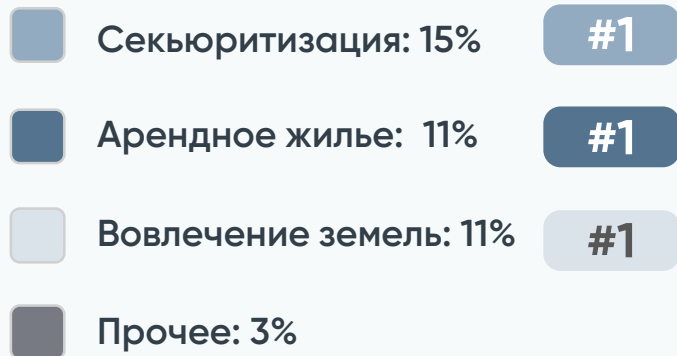
ДОМ.РФ сочетает системообразующую роль в экономике и эффективную бизнес-модель



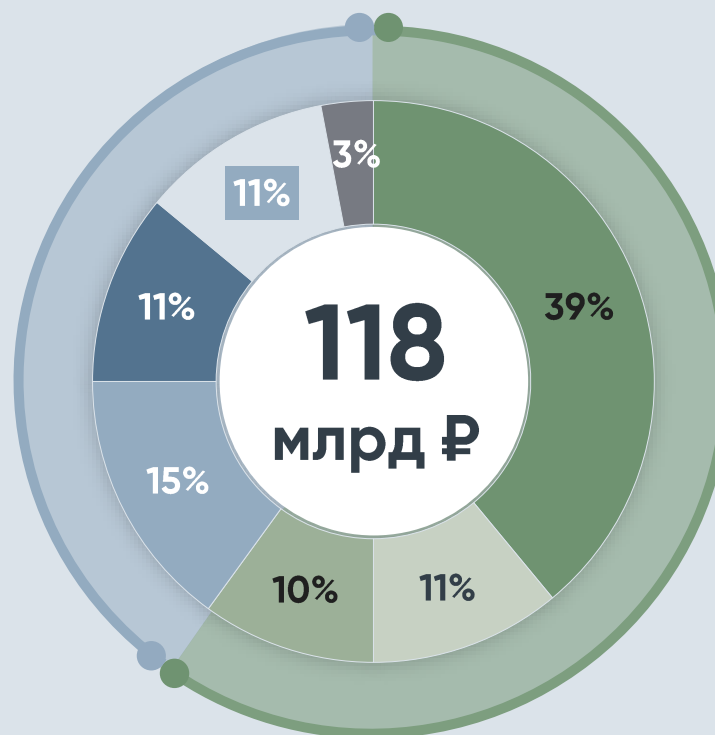
40%

Небанковский бизнес

Уникальные функции закреплены отдельным федеральным законом 225-ФЗ



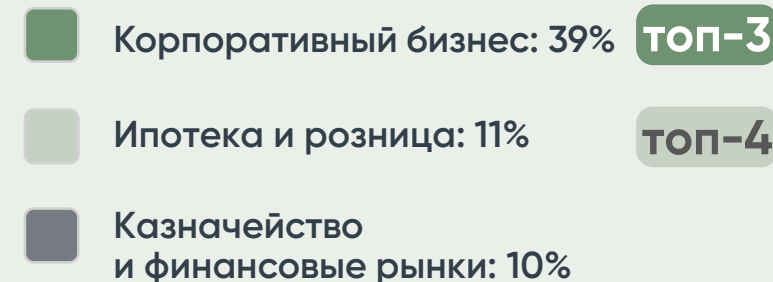
Структура операционного дохода 2024



60%

Банковский бизнес

Лидирующие позиции на конкурентных рынках присутствия



Прибыль ДОМ.РФ динамично растет благодаря высокой эффективности и устойчивости бизнес-модели

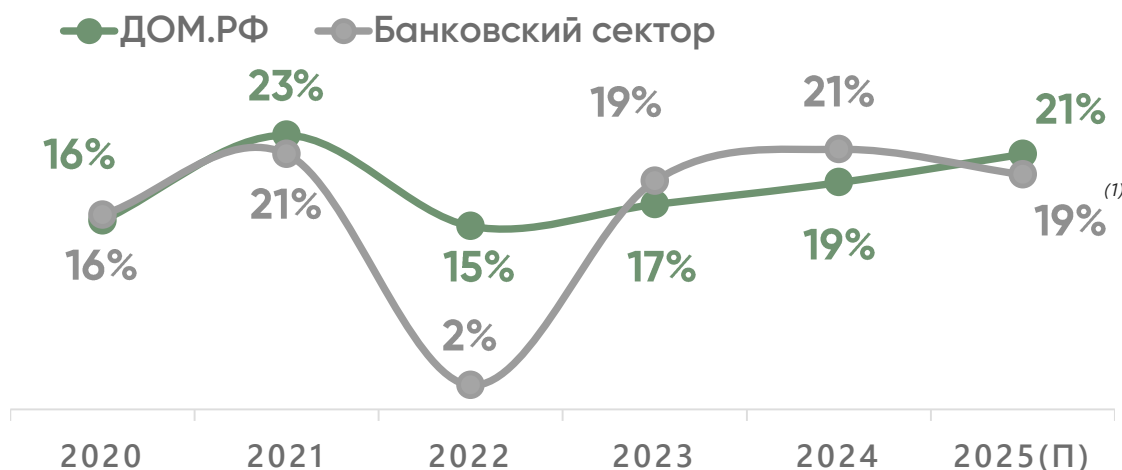


Рентабельность капитала (ROE)

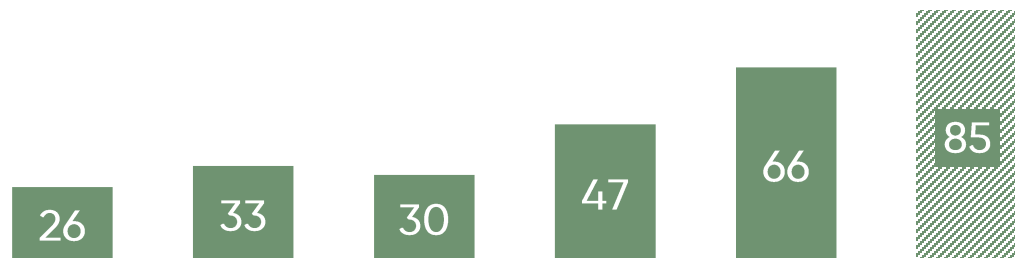
18,3%

16,4%

Среднее значение с 2020 года



Прибыль ДОМ.РФ, млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ
Примечания: (1) Данные приведены по состоянию на 9M25

01.

Рентабельность ДОМ.РФ превышает показатели банковского сектора

Бизнес-модель сформирована на основе небанковских направлений деятельности

02.

Финансовый результат ДОМ.РФ стабильно растет

Рентабельность и прибыль устойчивы к внешним шокам за счет сочетания комиссионной и процентной природы бизнес-линий

03.

Бизнес модель позволяет расти быстрее рынка и стабильно выплачивать дивиденды

Средний уровень дивидендных выплат с 2010 по 2024 годы составляет 45%

ДОМ.РФ нацелен на рост, опережающий рынок



Динамика активов 2020–2024 гг.

ДОМ.РФ рос в 3 раза
быстрее рынка

Текущие позиции 2025 г.

ДОМ.РФ сегодня топ-6
в России по активам

Потенциал роста 2030 г.

ДОМ.РФ нацелен на рост,
опережающий рынок



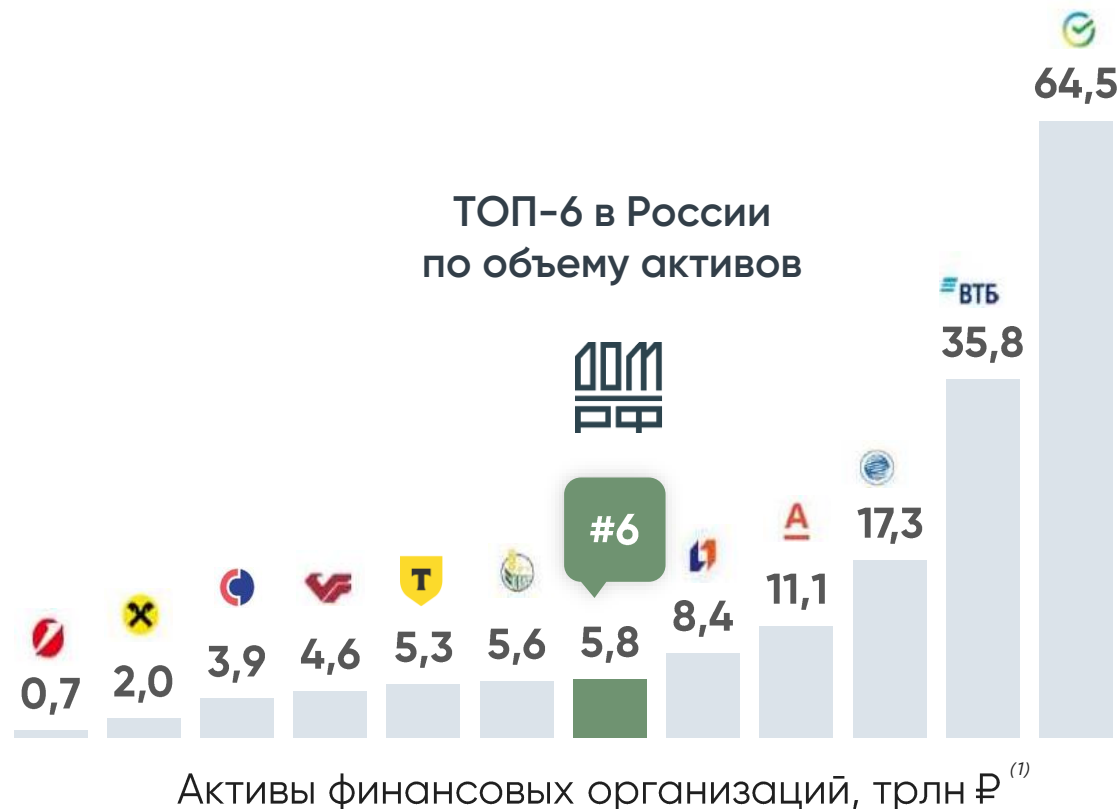
43% СГТР

VS

Банковский
сектор

15% СГТР

ТОП-6 в России по объему активов



Источник: ДОМ.РФ

Примечания: (1) По данным опубликованной МСФО отчетности компаний по состоянию на 30.09.2025 (за исключением АО "АЛЬФА-БАНК", АО ЮниКредит Банк и АО "Райффайзенбанк" – данные banki.ru)



2x

Рост активов
на горизонте 5 лет

01. Рынок жилья – один из крупнейших в экономике

~15%

вклад строительного сектора в ВВП страны

02. Существенная доля жилищного фонда нуждается в обновлении

Устаревший фонд

63%

37%

■ Построено до 1995 г.

■ Построено после 1995 г.

03. В России один из самых низких уровней обеспеченности жильём

м² на 1 человека

Россия

29

Развитые страны

54

04. Ипотека – основной инструмент для приобретения жилья

67%

доля продаж с привлечением ипотеки в 2025 г.

11%

доля ипотечного портфеля в ВВП по итогам 2024 г.

Основа инвест-кейса ДОМ.РФ



100%

Рост активов
на горизонте 5 лет

Масштабирование бизнеса при сохранении
высокого уровня эффективности

50%⁽¹⁾

Дивидендные
выплаты

Дивидендная политика ПАО ДОМ.РФ утверждена 17.10.2025.
Выплаты в адрес акционеров осуществлялись ежегодно⁽¹⁾

>20%

Целевой ROE

Один из самых высоких ROE среди компаний
финансового сектора

Доходность для инвестора

Дивидендная
доходность⁽²⁾



Рост
бизнеса⁽³⁾



Динамика
фондового рынка⁽⁴⁾

Наш фундамент

Уникальный
статус по 225-ФЗ

Контрциклическая
бизнес-модель

Опыт и экспертиза
команды

Примечания: (1) С учетом информации, указанной на слайде 2; (2) Целевой уровень чистой прибыли, направляемой на выплату дивидендов в соответствии с дивидендной политикой Компании; (3) Целевой рост активов Компании; (4) Динамика индекса МосБиржи (IMOEX)

Предварительные параметры IPO ДОМ.РФ



ЭМИТЕНТ

ПАО ДОМ.РФ

ИНСТРУМЕНТ

Обыкновенные акции (тикер: DOMRF, ISIN: RU000A0ZZFU5)

ТИП СДЕЛКИ

Первичное публичное размещение (IPO) акций

СТРУКТУРА

В формате cash-in (доп. эмиссия)

ОБЪЕМ РАЗМЕЩЕНИЯ

Не менее 20 млрд руб.

СТОИМОСТЬ ЗА 1 АКЦИЮ

1 650 – 1 750 руб. (1 лот=1 акция)

РЫНОЧНАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ

267–283 млрд руб. (без учета доп. эмиссии)

ПЕРИОД СБОРА ЗАЯВОК

14 ноября – 19 ноября 2025 г.

ДАТА НАЧАЛА ТОРГОВ

Будет определена по результатам сбора книги заявок

ЛИСТИНГ

1-й котировальный список Московской биржи

МОРАТОРИЙ НА ПРОДАЖУ

Ограничение на продажу для Компании в течение 180 после IPO

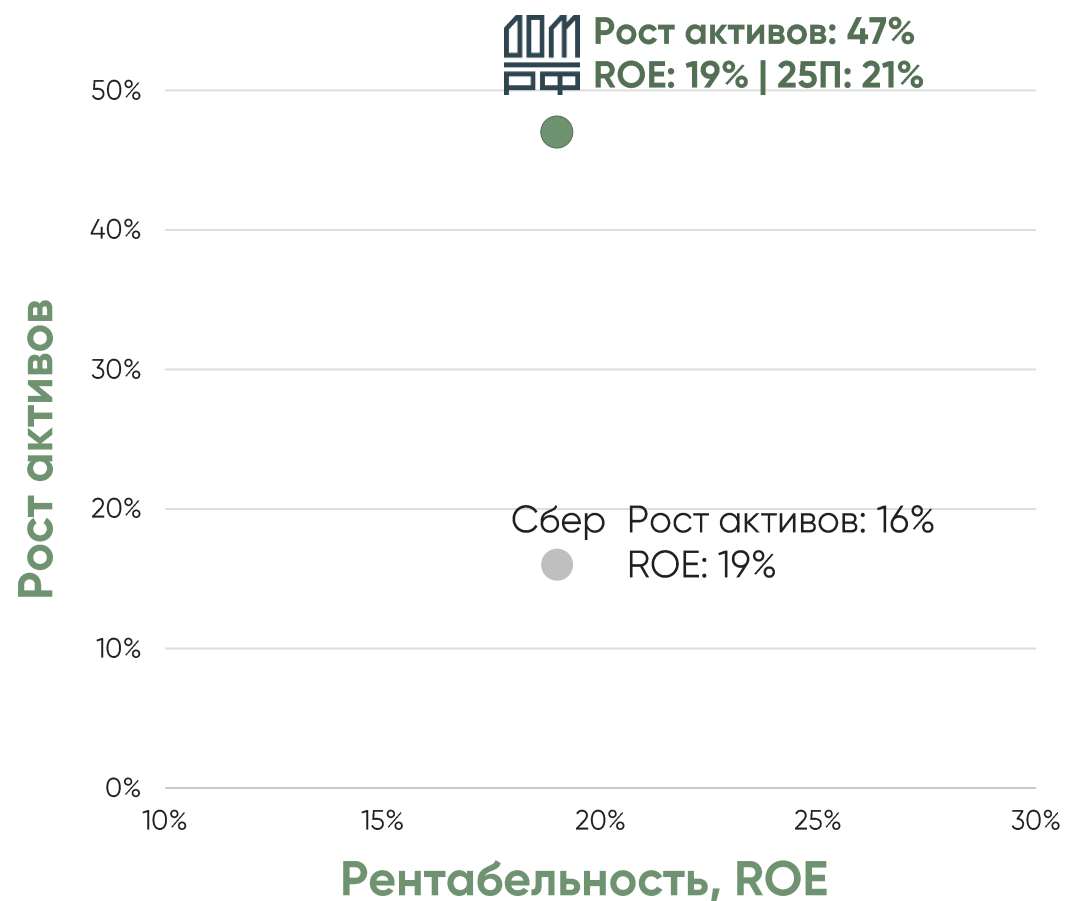
МЕХАНИЗМ СТАБИЛИЗАЦИИ ЦЕНЫ АКЦИЙ

В течение 30 дней после начала торгов

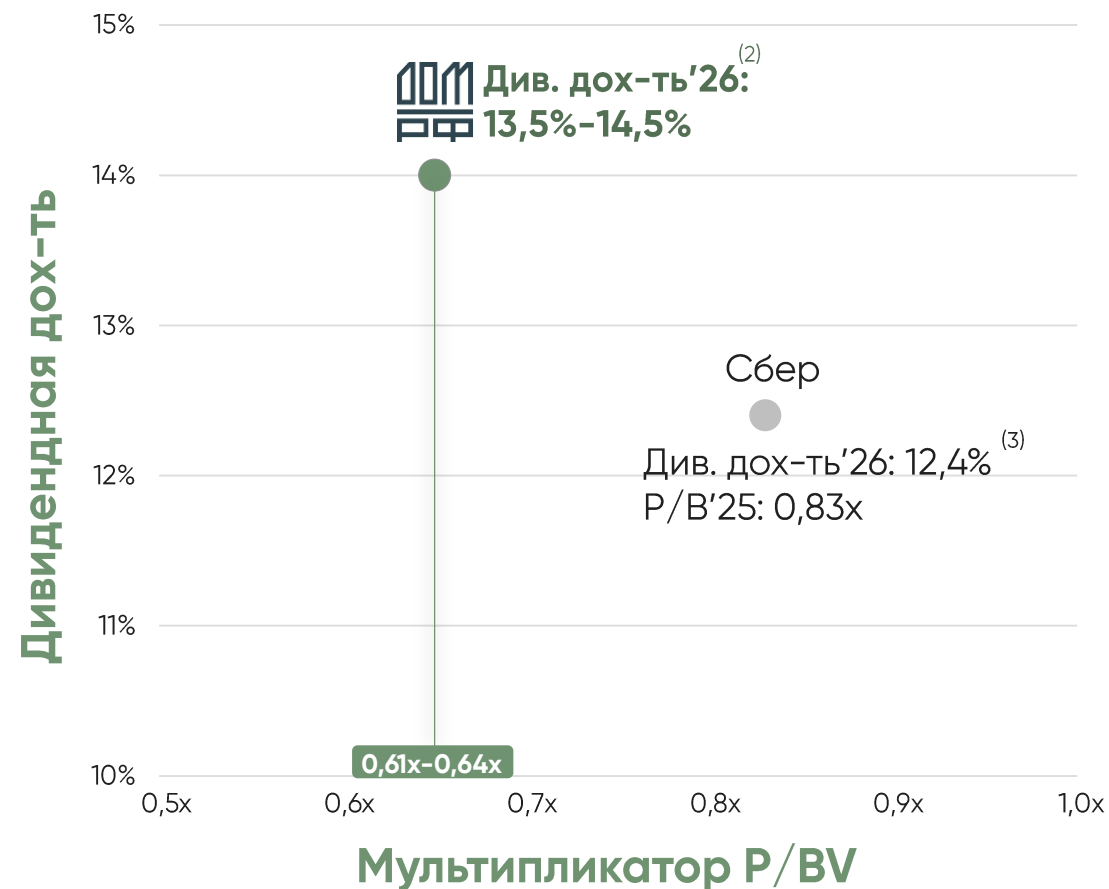
Сравнение с основным аналогом на рынке акций



Рост активов и ROE, 2020-2025 (П)⁽¹⁾



Дивидендная доходность '26 и оценка '25



ДОМ.РФ демонстрирует лучшие практики информационной открытости и прозрачности



✔ Подготовка и регулярное раскрытие отчетности по МСФО

- с 2009 г. составляем финансовую отчетность по МСФО
- с 2021 г. раскрываем отчетность на сайте
- с 2025 г. публикуем databook на сайте

✔ Проведение ежеквартальных вебкаст-звонков с участием менеджмента

Записи конференц-звонков размещаются на сайте

✔ Подготовлена и раскрыта презентация для инвесторов

Презентация на 111 слайдов, детально отражающая все направления деятельности, размещена на сайте

✔ Подготовка и публикация готовых отчетов

- годовой отчет за 2023 г.
- годовой отчет за 2024 г.

Качество отчетов отмечено на главном конкурсе Московской Биржи

ДОМ.РФ регулярно занимает призовые места в ежегодном конкурсе Годовых отчетов Московской биржи

- в 2025 г. ДОМ.РФ стал призёром в номинации «Лучший годовой отчёт непубличной компании» и вошёл в шорт-лист номинаций «Выбор розничных инвесторов», «Прорыв года», «Лучший отчёт об устойчивом развитии»
- в 2024 г. ДОМ.РФ вошёл в число победителей в номинации «Лучший дебют»





Ключевые бизнес-линии ДОМ.РФ

СЗКО

Банк, входящий в Группу ДОМ.РФ,
включен в список СЗКО в 2025 г.

ТОП-10

В России
по размеру активов

~3 трлн руб.

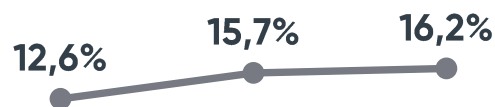
Объем
кредитного портфеля

Проектное финансирование, трлн ₽

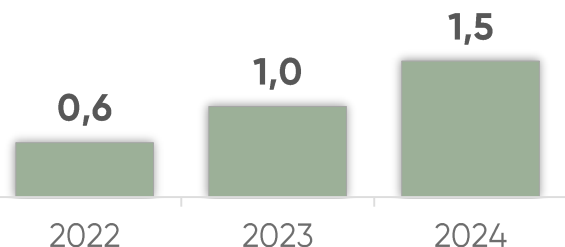
ТОП-3

На рынке проектного
финансирования

— Доля рынка по объему
портфеля



■ Динамика портфеля



>460 групп⁽¹⁾
застройщиков

57%⁽¹⁾
объемов
строительства
в России
обеспечивается
девелоперами
-клиентами ДОМ.РФ

Источник: ДОМ.РФ
Примечания: (1) на 30.07.2025; (2) на 30.09.2025

Ипотека, млрд ₽

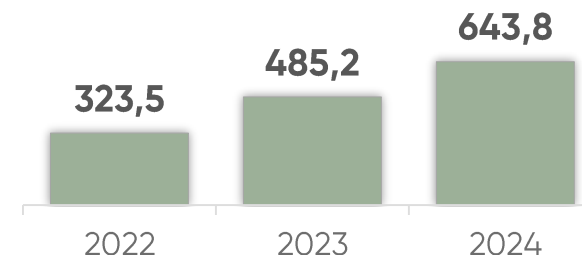
ТОП-4

На рынке ипотечного
кредитования

— Доля рынка по объему
портфеля



■ Динамика портфеля



>650 тыс.⁽²⁾

Активная розничная
клиентская база

90%⁽²⁾


Доля продаж
в цифровых каналах

40⁽²⁾ офисов

Сеть отделений
на территории РФ

Небанковский бизнес – Арендное жильё 1/3



 **ДОМ.РФ** – единственный
институциональный
арендодатель на рынке жилья

ТОП-1 на рынке
арендного жилья

Аренда для граждан

3,4 тыс. квартир

169 тыс. м²

Корпоративная аренда

7,9 тыс. квартир

382 тыс. м²

Дальневосточная аренда

11,6 тыс. квартир

526 тыс. м²

Проекты арендного жилья



Лайнер
Первый проект
для граждан



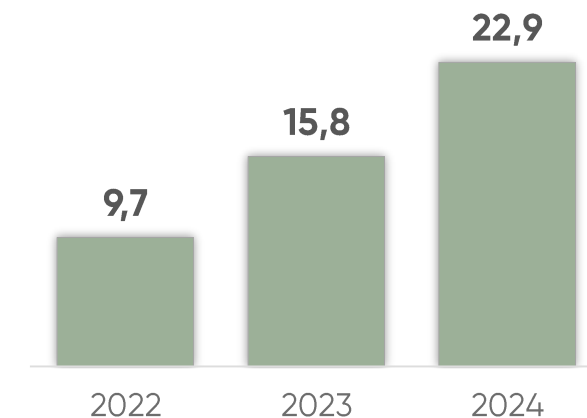
Тобольск
Первый проект
корпоративной
аренды для нефтехим
холдинга
1 108 квартир



Айвазовский
Комплексная
реализация :
аукцион за долю,
ПФ, АЖ
42 квартиры



Динамика портфеля арендных квартир тыс. ед.



99%

**Заполняемость арендного
фонда ДОМ.РФ**

Небанковский бизнес – Секьюритизация 2/3



ДОМ.РФ – ключевой участник
рынка ипотечной
секьюритизации в России

99% доля на рынке
ипотечной секьюритизации

ДОМ.РФ предлагает банкам уникальную платформу для трансформации ипотечных кредитов в ценные бумаги, зарабатывая стабильный комиссионный доход

1

Банки



Ипотека

Банки формируют пул кредитов для последующей передачи в секьюритизацию, продолжая обслуживать клиентов

2

ДОМ.РФ



Секьюритизация

ДОМ.РФ осуществляет проверку и отбор пула кредитов по строгим критериям качества

3

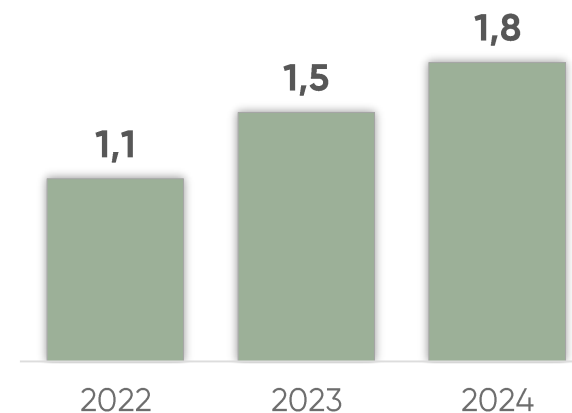
Эмитент
облигаций



Ипотечная облигация

Дочернее общество ДОМ.РФ приобретает у банков пулы кредитов и размещает ипотечные облигации на Московской Бирже

Ипотечные
облигации ДОМ.РФ
в обращении,
трлн ₽



~1,5 млн кредитов
Секьюритизировано
с 2016 г.



ДОМ.РФ обладает
эксклюзивным положением на
рынке реализации земель



Особая роль
в силу федеральных законов 161-ФЗ
и 225-ФЗ

Спрос

Застройщики заявляют
об интересе
к приобретению
конкретного участка

Предложение

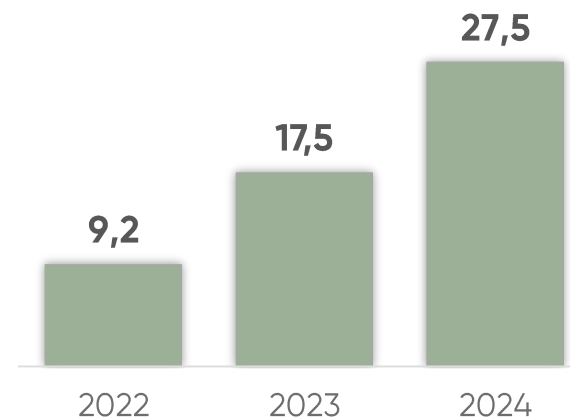
Государственные
органы и организации
реализовывают
неиспользуемые
или неэффективно
используемые земли
и имущество

ДОМ.РФ

Получает агентское
вознаграждение
от продажи,
предоставления
в аренду земельных
участков / имущества

ДОМ.РФ получает агентское вознаграждение за продажу
или предоставление в аренду земельных участков, находящихся
в федеральной или муниципальной собственности

Ввод жилья
с участием ДОМ.РФ,
млн кв. м



~100 млрд руб.

Совокупный размер
вознаграждения за 10 лет



Взаимодействие
с инвесторами ДОМ.РФ
IR@DOMRF.RU



<https://дом.рф/investors>