



ДЕНЬ ИНВЕСТОРА ДОМ.РФ

18 февраля 2026 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.

Настоящая Презентация содержит оценки рейтинговых агентств АКРА (АО) и АО «Эксперт РА» в отношении текущих и будущих периодов. Соответствующие оценки отражены в Презентации на основании подготовленных данными агентствами независимых отраслевых исследований. Отраслевые исследования АКРА (АО) и АО «Эксперт РА» раскрыты в публичном доступе по адресам: https://raexpert.ru/researches/housing_const_2025/?ysclid=mkmchzpstg666285954; <https://www.acra-ratings.ru/research/2832/?ysclid=mkmcij8coo571736371>.

Информация, содержащаяся в настоящей Презентации, может включать оценки и другие заявления прогнозного 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 прогнозного 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 Наблюдательного совета 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 2010–2025 гг.

Настоящая Презентация содержит значения финансовых и иных показателей Компании, рассчитываемых на основе таких финансовых показателей, по состоянию на 31.12.2025. Соответствующие значения приведенных в Презентации показателей основаны на результатах по МСФО за 2025г. и ожиданиях менеджмента ДОМ.РФ. Итоговые значения соответствующих финансовых показателей содержатся в аудированной отчетности Компании за 2025 год. Отчетность Компании за 2025 год раскрыта по адресу <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263> в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

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.

Адрес страницы в сети «Интернет», используемой ДОМ.РФ для раскрытия информации: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=1263>.

Итоги 2025

IPO. Рекордная прибыль. Новая стратегия.



Компания полного цикла

Широкая линейка продуктов от вовлечения земли до секьюритизации ипотечных кредитов в 78 регионах присутствия

Земля и недвижимость	Инфраструктура	Строительство жилых домов	Готовое жилье	Финансовый рынок
Уникальная платформа реализации земель	Уникальная платформа финансирования инфраструктуры СОПФ	Проектное финансирование многоквартирные (МКД) и частные (ИЖС)	Ипотека	Уникальная платформа по секьюритизации
Градостроительная проработка		Девелопмент	Арендный бизнес	
Проекты комплексного развития территорий (КРТ)	Концессии и проекты ГЧП	ИТ-консалтинг и технологии информационного моделирования	Реализация государственных ипотечных программ	Корпоративно-инвестиционный бизнес
Мастер-планы	Туристическая инфраструктура	Лифтовое оборудование	Консультационный центр	Казначейские продукты и операции на рынках капитала

 Банковский бизнес

ТОП-6

по активам в финансовом секторе⁽¹⁾

ТОП-1

на рынке арендного жилья

ТОП-5

на рынке финансирования инфраструктурного строительства

ТОП-4

на рынке ипотечного кредитования

ТОП-3

на рынке проектного финансирования

ТОП-1

на рынке секьюритизации

Источник: ДОМ.РФ
Примечание: (1) в соответствии с публичными данными по сектору



Финансовые результаты



Финансовые итоги 2025 года

▲ 35%

88,8

млрд руб.

Чистая прибыль

▲ 15%

6,4

трлн руб.

Активы

▲ 24%

470

млрд руб.

Капитал

21,6%

ROE

0,7%

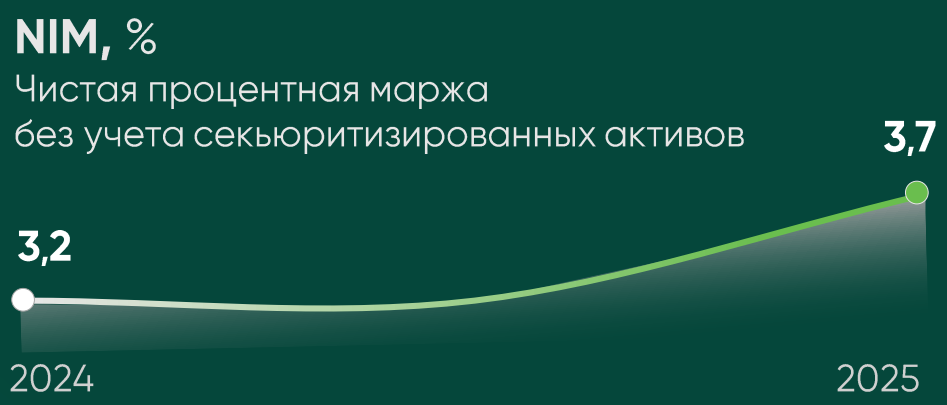
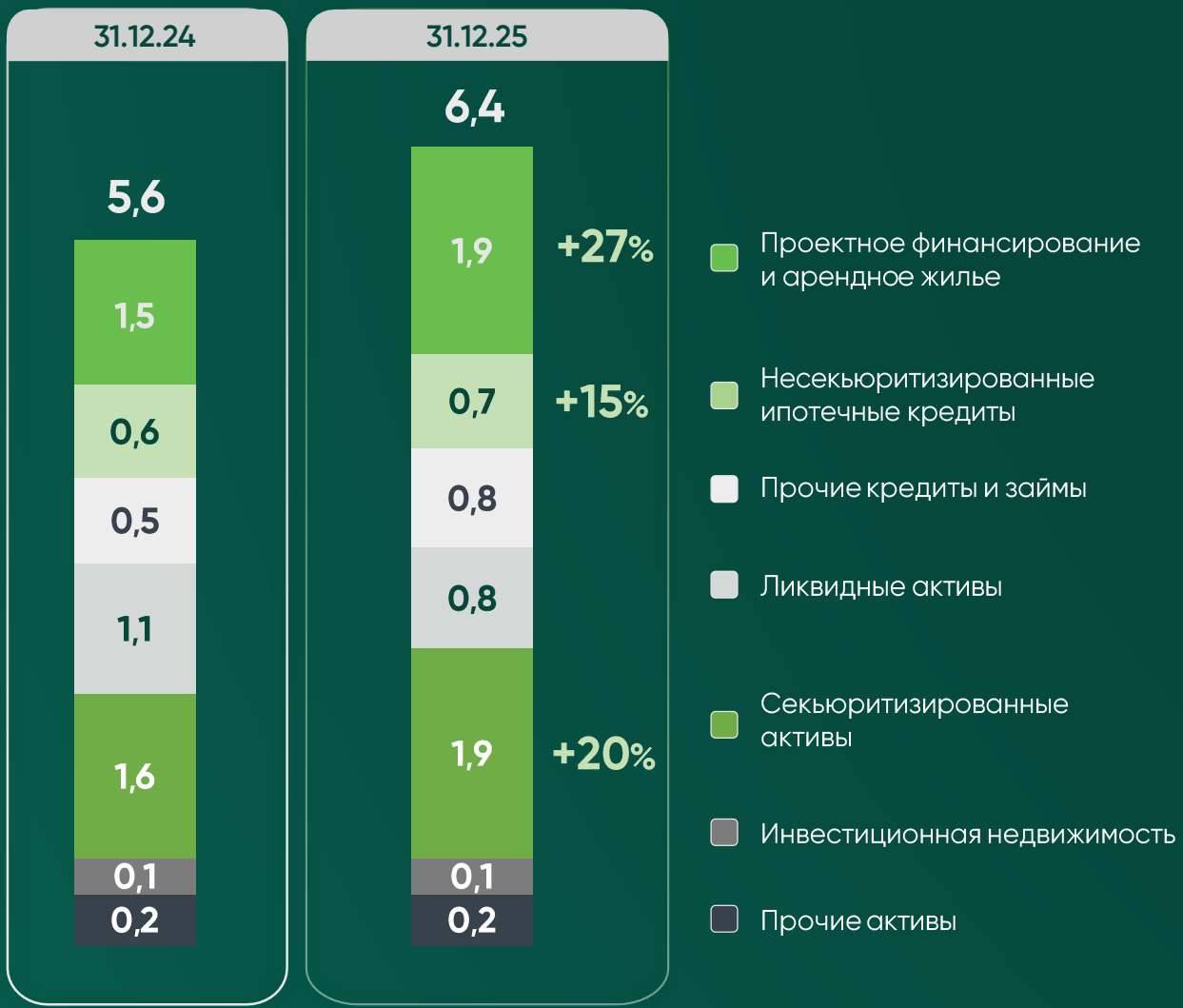
COR

28,3%

CIR

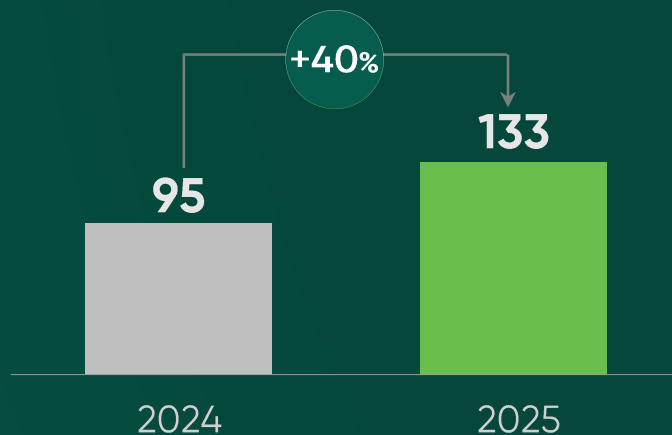
Прирост активов обеспечен ключевыми бизнес-линиями

Активы, трлн руб.



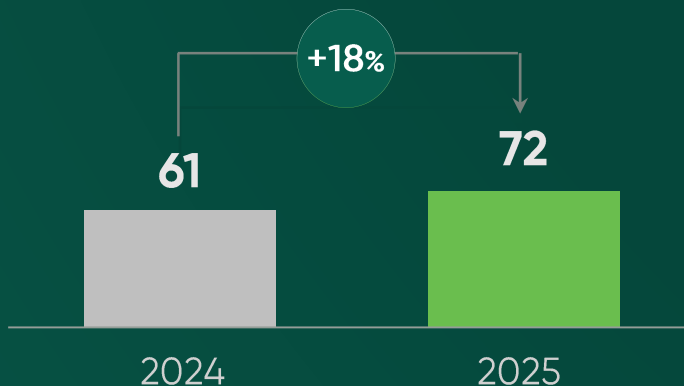
Доходы по ключевым бизнес-линиям устойчиво растут

**Чистые
процентные доходы,**
млрд руб.



- Проектное финансирование
- Корпоративно-инвестиционный бизнес
- Ипотека и розница
- Инфраструктурное финансирование

**Чистые комиссионные
и операционные доходы ⁽¹⁾,**
млрд руб.



- Комиссионный банковский бизнес
- Секьюритизация
- Вовлечение земель
- Арендное жильё
- Лифтовый бизнес

Эффективность бизнеса продолжает повышаться

Административно-хозяйственные расходы

Структура, млрд руб.

- Расходы на вознаграждение работников
- Амортизация
- Прочие административно-хозяйственные расходы



CIR, %

Расходы / Доходы



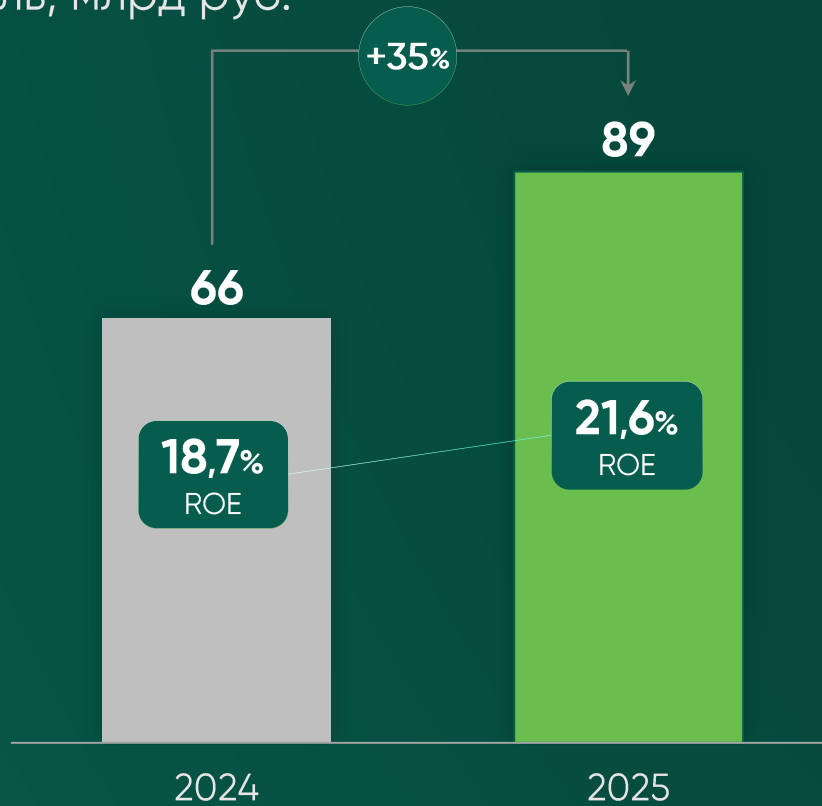
СТА⁽¹⁾, %



Рост прибыли и ROE опережает банковский сектор

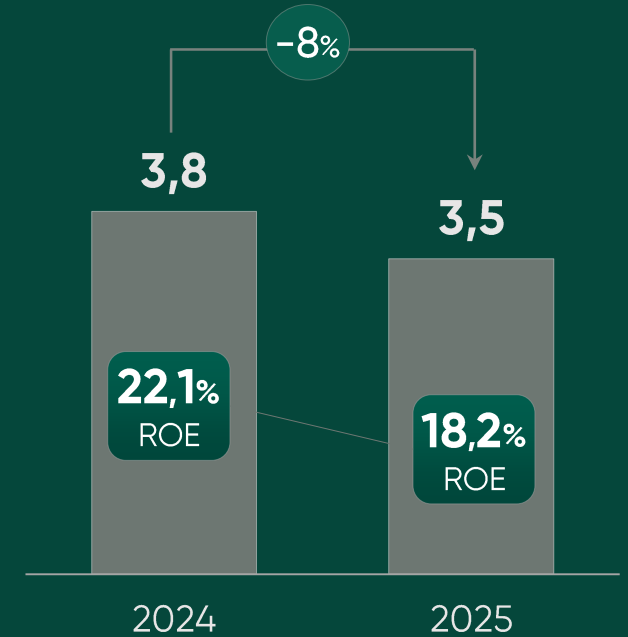
ДОМ.РФ

Чистая прибыль, млрд руб.



Банковский сектор⁽¹⁾

Чистая прибыль, трлн руб.



Источник: ДОМ.РФ, МСФО отчетность

Примечание: (1) Данные Банка России, без учета стоимости переоценки ценных бумаг в капитале

Достаточность и структура капитала позволяют продолжить рост

ДОМ.РФ

Норматив Н1, %

11,5% –
минимальное
значение

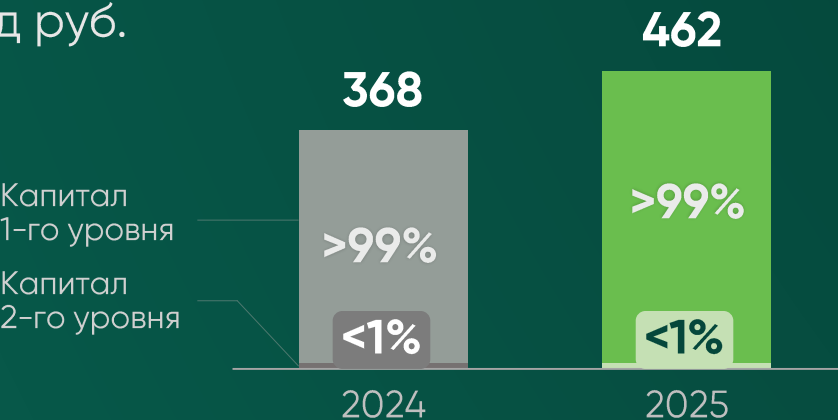


Банковский сектор, СЗКО

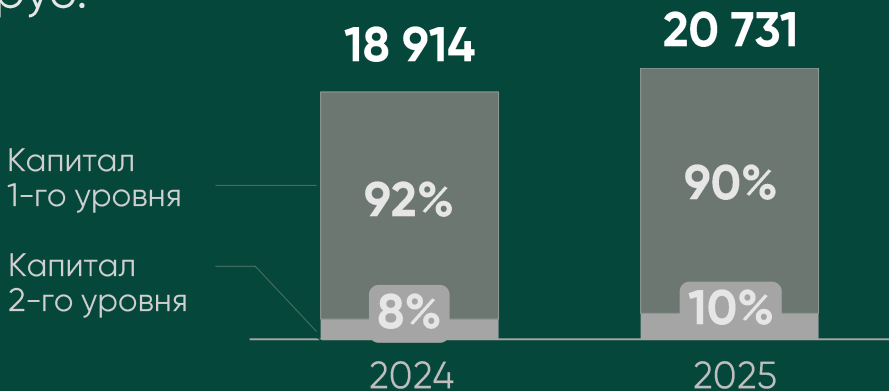
Норматив Н1, %



Нормативный капитал⁽¹⁾,
млрд руб.



Нормативный капитал,
млрд руб.



Источник: ДОМ.РФ, МСФО отчетность, Банк России
Примечание: (1) в соответствии с методикой, утвержденной Постановлением Правительства №1273 от 26.08.2025

Финансовые планы 2026 года

▲ 17%
104+

млрд руб.

Чистая прибыль

▲ 15%
7,3

трлн руб.

Активы

▲ 12%
525

млрд руб.

Капитал

21+%

ROE

0,6%

COR

29,8%

CIR

В 2026 году ДОМ.РФ впервые заплатит дивиденды в статусе ПАО



Источник: ДОМ.РФ
Примечания: (1) 50% от чистой прибыли по МСФО за 2025 г. согласно дивидендной политике ДОМ.РФ; (2) с учётом общего количества акций 179 888 718 шт.

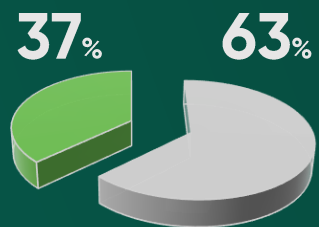


Контекст рынка

Контекст нового стратегического цикла

Жилищное строительство

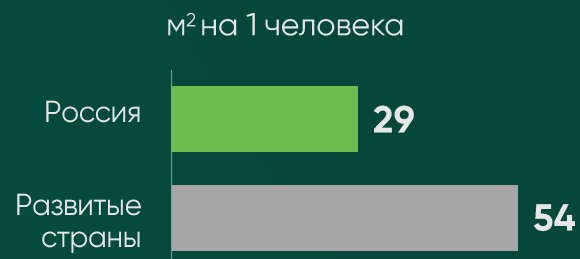
- ✓ Существенная доля жилищного фонда нуждается в обновлении



■ Построено до 1995 г.

■ Построено после 1995 г.

- ✓ В России один из самых низких уровней обеспеченности жильём



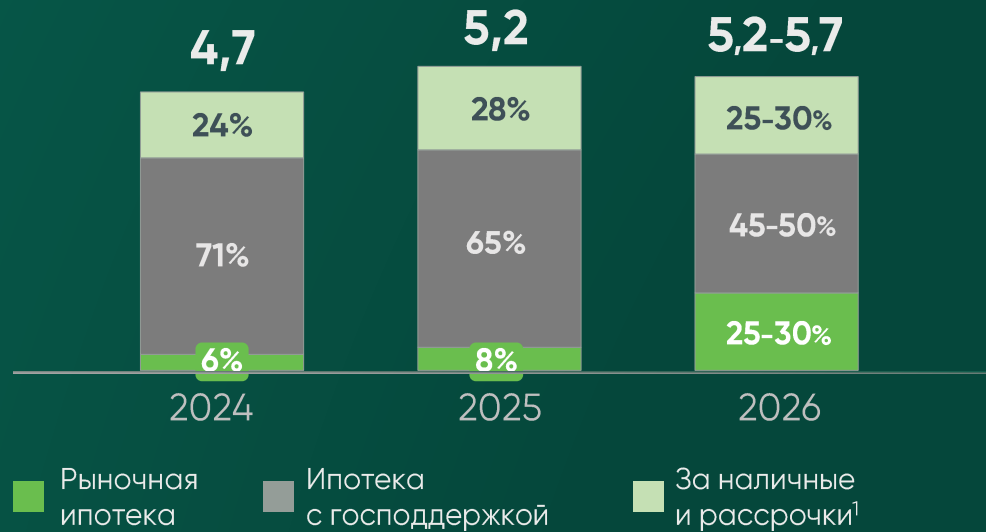
- ✓ Ипотека – основной инструмент для приобретения жилья

67%
доля продаж с привлечением ипотеки в 2025 г.

10%
доля ипотечного портфеля в ВВП по итогам 2025 г.

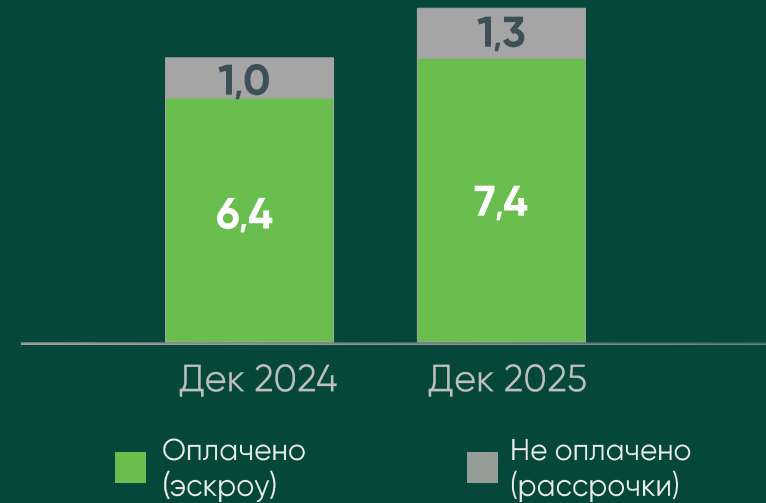
Рынок ипотеки продолжит расти за счет рыночных выдач

Структура продаж жилья в новостройках, трлн руб.



- Сделки в рассрочку и за наличные поддержали продажи
- Рынок ипотеки продолжит расти
- Накопленные рассрочки – возможность улучшения финансового состояния застройщиков
- Снижение ключевой ставки – снижение стоимости проектного финансирования

Стоимость проданного жилья, трлн руб.

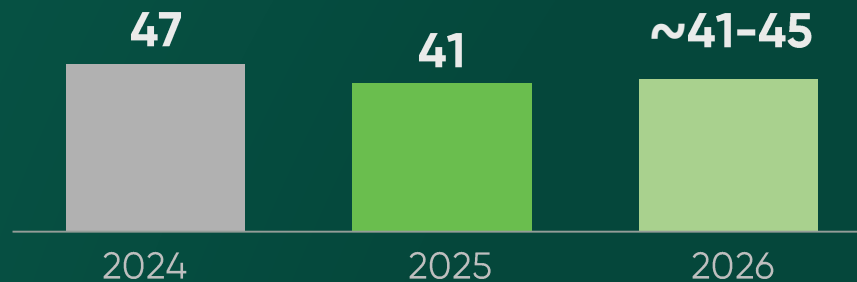


Средневзвешенная ставка по ПФ, %



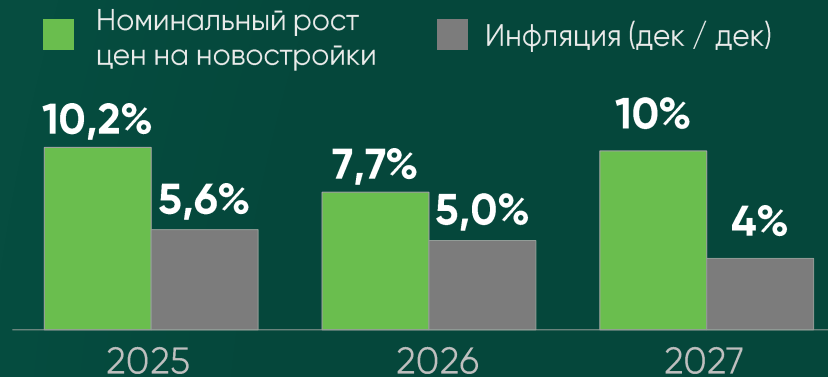
На фоне снижения ставок ожидается рост запусков новых проектов

Запуски новых проектов,
млн кв.м.



- ✓ На фоне роста продаж и снижения стоимости проектного финансирования запуски увеличатся

Изменение цен на первичном рынке,
%



- ✓ Рост спроса и ограниченное предложение жилья высокой степени готовности приведут к ускорению роста цен в 2027 г.



Стратегия-2030

Бизнес-контекст 2030

01 Рост бизнеса ПФ как вширь, так и вглубь

- Финансирование строительства многоквартирных домов (МКД)
- Углубление бизнеса ПФ по цепочке кооперации (подрядчики и суб-подрядчики)
- Финансирование индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

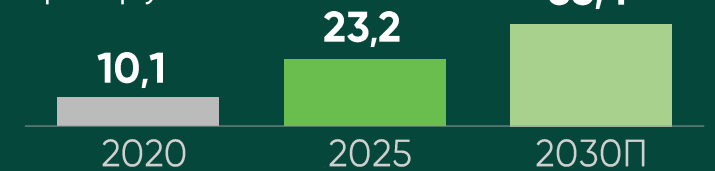
Выборка ПФ,
трлн руб.



02 Ипотека – обязательный сопутствующий бизнес для ПФ и база для роста розницы и секьюритизации

- Ипотека – основной продукт для улучшения жилищных условий населения
- Ожидается рост выдач рыночной ипотеки по мере смягчения ДКП

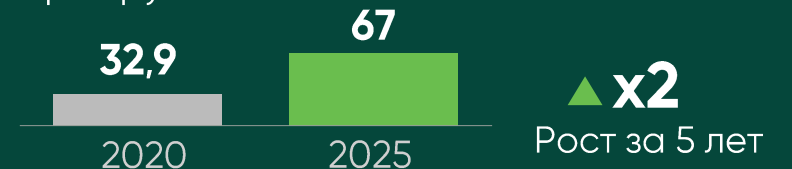
Портфель ипотеки,
трлн руб.



03 Сбережения населения как источник фондирования

- Рост доли физических лиц в структуре фондирования понизит его стоимость
- По мере смягчения ДКП и снижения ставок в системе ожидается переток части средств населения с вкладов в недвижимость

Средства ФЛ⁽¹⁾,
трлн руб.



04 Регуляторный ландшафт банковского сектора создаст условия для наращивания нового бизнеса ДОМ.РФ

- Повышение требований к достаточности капитала
- Ограничения по риску концентрации
- На этом фоне ожидается снижение кредитной активности ряда крупнейших банков

Стратегический план 2030

Небанковский бизнес

Секьюритизация

- Увеличение темпов секьюритизации до 800 млрд руб. в год
- Возврат к стандартным резервам

Вовлечение земель

- Активизация работы с федеральными правообладателями
- Запуск продаж частных объектов

Арендное жилье

- Ввод в операционную фазу всех квартир
- Сохранение заполняемости 98–99%

Инфраструктура

- Утилизация текущих лимитов
- Поиск новых направлений

Банковский бизнес

Проектное финансирование

- Выбор лучших проектов
- Углубление бизнеса по цепочке кооперации

Розничный бизнес

- Увеличение доли пассивов от физлиц
- Партнерства с небанковскими организациями

КИБ

- Классический КИБ
- Продукты на финансовых рынках

МСБ

- МСБ в части ИЖС
- Транзакционная платформа

Финансовый прогноз 2030

		2028	2030	2035
РОСТ БИЗНЕСА	Активы, трлн руб.	8,8	10,3	~17,5
РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ	ROE	>20%	>20%	>21%

Финансовые предпосылки

ДОХОДЫ ~4% NIM⁽¹⁾	РАСХОДЫ ~1% COR⁽²⁾ ~30% CIR⁽³⁾	КАПИТАЛ >12,5% достаточность капитала Н1	ДИВИДЕНДЫ 50% уровень дивидендных выплат⁽⁴⁾
--	---	--	---

Источник: ДОМ.РФ.
Примечание: (1) NIM без учета секьюритизированных активов; (2) COR с учетом корр. на переоценку кредитов в ОПУ; (3) CIR с учетом амортизации; (4) Согласно дивидендной политике ДОМ.РФ целевой уровень доли прибыли, направляемой на выплату дивидендов, установлен на уровне 50% от чистой прибыли за год в соответствии с МСФО.

Система мотивации увязывает интересы менеджмента и акционеров

✔ Целевой показатель для менеджмента соответствует целям Стратегии Развития

КПЭ менеджмента

КПЭ

- Рост активов 
- ROE >20% 
- CIR < 30% 
- 50% чистой прибыли на дивиденды 

Долгосрочная программа мотивации

ПОКАЗАТЕЛЬ ДПМ

- Рост капитализации 



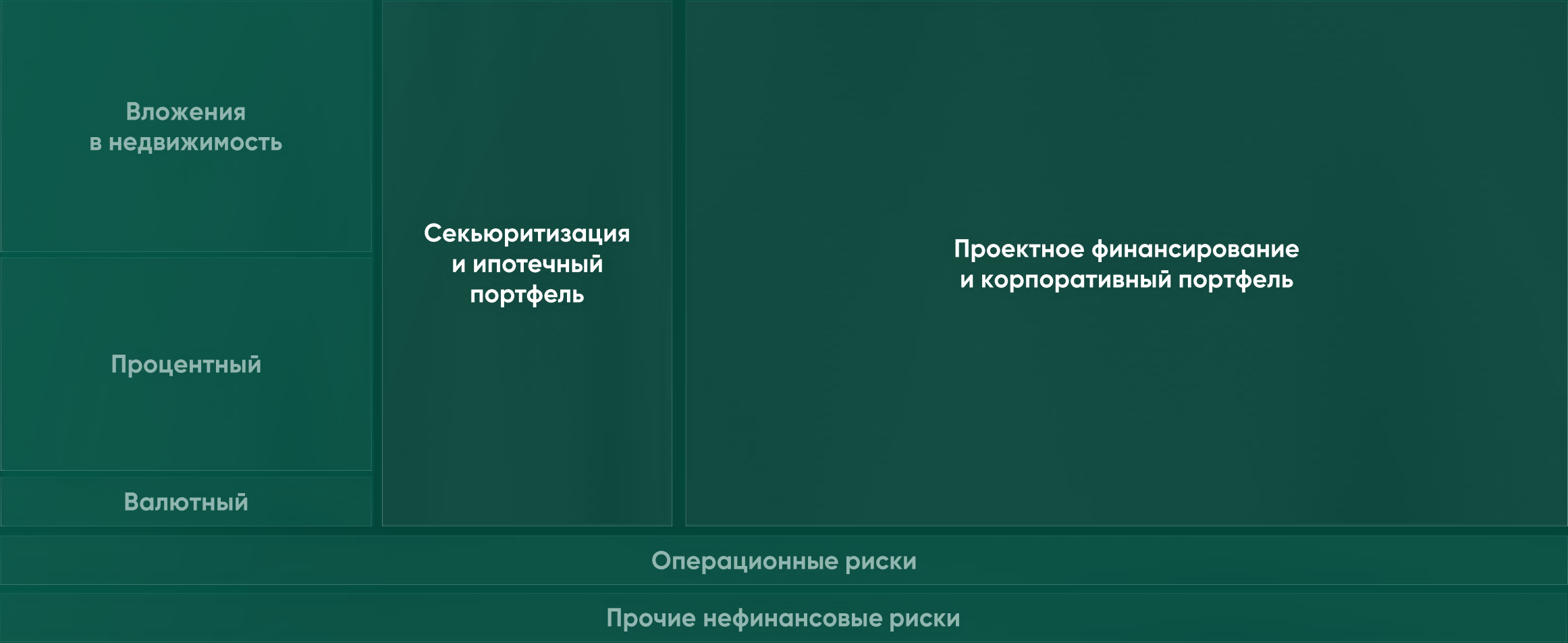
>70%
Совокупного
вознаграждения
ТОП-менеджмента



Риски



Карта рисков ДОМ.РФ



Архитектура эскроу – основа устойчивости проектного финансирования

До 2019

- проектное финансирование в жилищном строительстве характеризовалось повышенным уровнем риска⁽¹⁾

С 2019

- банки полностью контролируют риски проектов
- уровень банкротств сократился до существенно менее 1%

Ключевые факторы:

- Эскроу блокируются до ввода
- Согласование фин. модели
- Контроль целевого использования
- Поэтапная выборка
- Управление продажами и маркетингом
- Собственное участие застройщика
- Объект в залоге и под контролем банка
- Привлекательное соотношение риска и маржинальности

Переход на эскроу-счета

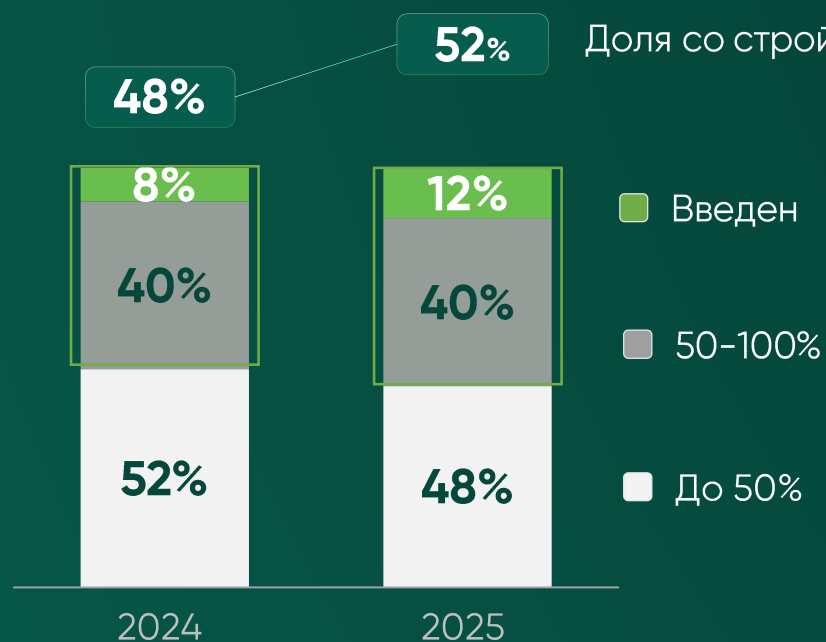


Источник: ДОМ.РФ, публичные данные

Примечание: (1) На основе уровня банкротств и отчетам ЦБ, рейтинговых агентств, аналитиков; (2) Национальное Объединение Застройщиков Жилья

Уровень строительной готовности проектов растет

Структура портфеля проектов по стройготовности



~80%

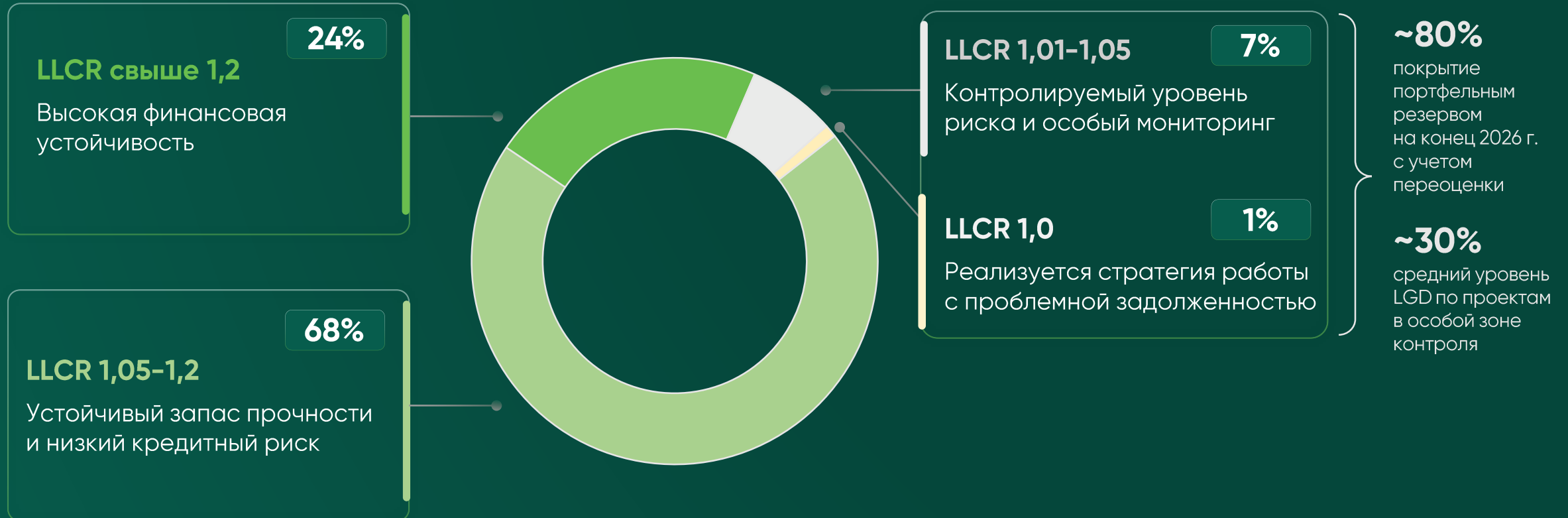
уровень покрытия эскроу
по проектам со стройготовностью 50-100%

70%

средний уровень покрытия эскроу
по всему портфелю на стадии строительства

Устойчивость портфеля находится на высоком уровне

Структура портфеля по LLCR ⁽¹⁾

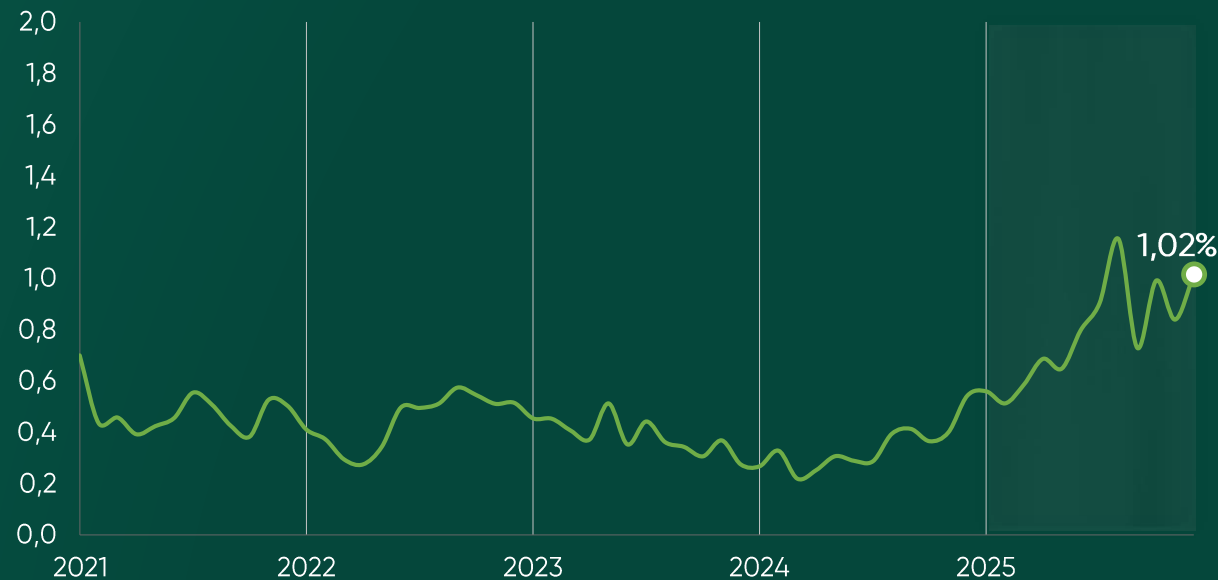


Высокое качество секьюритизированных кредитов

1,9 трлн руб.
Объем активов

В пул
отбираются
только
высококласные
кредиты

Темп выхода закладных в просрочку свыше 90 дней (CDR)⁽¹⁾
% годовых



+ 3,8 млрд руб.
дополнительных резервов
0,2% от активов сегмента

5,9 млрд руб.
прибыль сегмента в 2025 г.



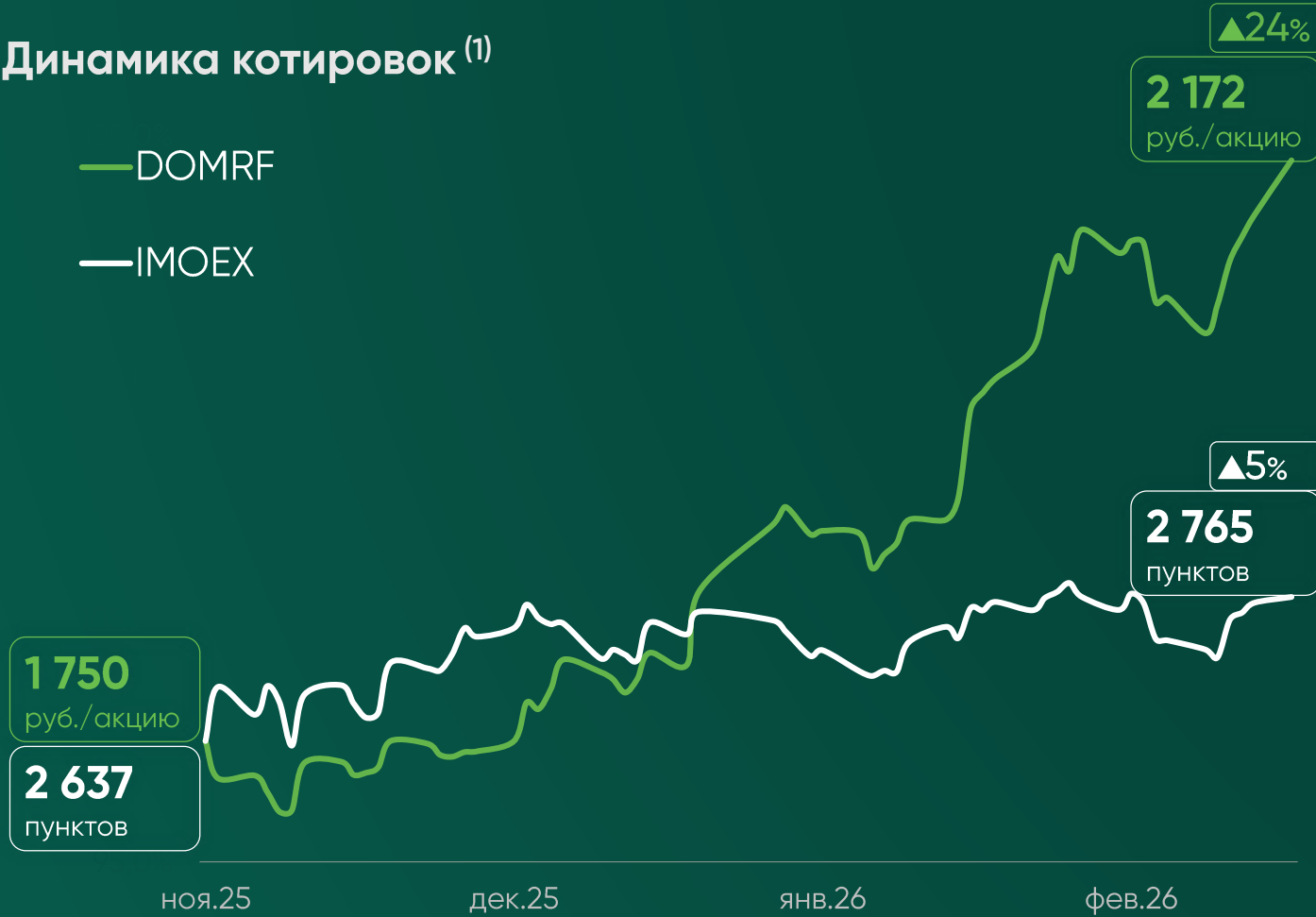
Акционерная СТОИМОСТЬ



ДИНАМИКА ЛУЧШЕ ИНДЕКСА

Рост капитализации ДОМ.РФ после IPO

Динамика котировок ⁽¹⁾



390 млрд руб.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ

17.02.2026

70 000+

ИНВЕСТОРОВ

31.12.2025

500 млн руб.

среднедневной объем торгов

с 20.11.2025

Источник: ДОМ.РФ, Мосбиржа

Примечание: (1) Изменение цены акций ДОМ.РФ с момента начала торгов по 17.02.2026; изменение индексов за сопоставимый период

ДОМ.РФ стремится обеспечить максимальную прозрачность и ширину аналитического покрытия

ЦЕЛЕВАЯ ЦЕНА ЗА АКЦИЮ, РУБ.		РЕКОМЕНДАЦИИ
 Альфа-Банк	2 950	«ВЫШЕ РЫНКА»
 Эйлер	2 900	«ПОКУПАТЬ»
 Газпромбанк	2 800	«ПОКУПАТЬ»
 АТОН	2 785	«ВЫШЕ РЫНКА»
 Т-Инвестиции	2 720	«ПОКУПАТЬ»
 Синара	2 720	«ПОКУПАТЬ»
 Сбер CIB	2 650	«ПОКУПАТЬ»

2 650–2 950 руб.

Взгляд на рост акционерной стоимости



Источник: ДОМ.РФ, данные МСФО отчетности
Примечания (1) Выплата в 2026 г.; (2) Выплата в 2027 г.; (3) Прогнозы аналитиков; (4) Начальная цена при расчете TSR ~2172 руб. / акцию, февраль 2026



Взаимодействие с инвесторами



Информационная открытости и прозрачности – наша цель

01 Публикация отчетности

Отчетность по МСФО

Ежемесячно – основные результаты деятельности

Ежеквартально – обобщенная консолидированная отчетность

Годовой отчет

Начиная с 2023 г.

Призёр конкурса годовых отчётов МОЕХ 2024 и 2025

Отчет TSR

Ежегодно
Начиная с 2027 г.

02 Открытая коммуникация с рынком

Собственные мероприятия

- Встречи с инвесторами
- День Инвестора
- День блогера
- Ежеквартальный вебкаст с участием менеджмента
- Интервью, эфиры, вебинары

Аналитическое покрытие

- Отчеты ведущих команд по работе на рынке акционерного капитала

- Диалог с лидерами мнений
- Сайт для инвесторов
- Презентации для инвесторов
- Выступления на конференциях

03 Онлайн IR-активность

ТГ ДОМ.РФ



Смартлаб



E-disclosure



Интерфакс



Пульс



IR сайт



Наши контакты



Взаимодействие с инвесторами ДОМ.РФ
IR@DOMRF.RU



<https://дом.рф/investors>

