

## АКРА ПОДТВЕРДИЛО СООТВЕТСТВИЕ ВЫПУСКА БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» СТАНДАРТАМ ОБЛИГАЦИЙ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

**ВЛАДИМИР ГОРЧАКОВ**

Заместитель директора — руководитель группы  
оценки рисков устойчивого развития

+7 (495) 139 04 80, доб. 132  
vladimir.gorchakov@acra-ratings.ru

**АЛЕКСАНДРА УСТИМОВА**

Аналитик, группа оценки рисков устойчивого  
развития

+7 (495) 139 04 80, доб. 159  
alexandra.ustimova@acra-ratings.ru

**АКРА ПОДТВЕРДИЛО СООТВЕТСТВИЕ ВЫПУСКА БИРЖЕВЫХ  
ОБЛИГАЦИЙ ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ» И ПРОЕКТА,  
РЕФИНАНСИРОВАННОГО ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ  
ОБЛИГАЦИЙ, МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАННЫМ ПРИНЦИПАМ  
И СТАНДАРТАМ В СФЕРЕ СОЦИАЛЬНОГО И «ЗЕЛЕННОГО»  
ФИНАНСИРОВАНИЯ (ПРИНЦИПАМ «ЗЕЛЕННЫХ»<sup>1</sup> И СОЦИАЛЬНЫХ  
ОБЛИГАЦИЙ ICMA<sup>2</sup>), ПОДТВЕРДИЛО СООТВЕТСТВИЕ ВЫПУСКА  
БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ ООО «ДОМ.РФ ИПОТЕЧНЫЙ АГЕНТ»  
СТАНДАРТАМ ОБЛИГАЦИЙ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ И ПРОВЕЛО  
ВЕРИФИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДЕНЕЖНЫХ  
СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЛИГАЦИЙ  
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ**

### СООТВЕТСТВИЕ ВЫПУСКА ПОЛОЖЕНИЮ БАНКА РОССИИ ОТ 19.12.2019 № 706-П

В рамках оценки выпуска облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее — Эмитент) серии БО-001P-37 (ISIN RU000A106YR5) АКРА осуществило верификацию соответствия рассматриваемого **выпуска облигаций**, а также **Проекта, рефинансированного за счет средств от размещения облигаций, международно признанным целям, принципам, стандартам и критериям в сфере экологии и «зеленого» финансирования** (принципам «зеленых» облигаций (GBP) ICMA, ПЗО-2021)<sup>3</sup> и **международно признанным целям, принципам, стандартам и критериям в области социального финансирования** (принципам социальных облигаций (SBP) ICMA, ПСО-2023).

<sup>1</sup> Проект признается «зеленым» исключительно в части рефинансирования ипотечных кредитов, соответствующих категориям допустимых «зеленых» проектов ПЗО-2021.

<sup>2</sup> ICMA — международная ассоциация рынков капитала (International Capital Market Association).

<sup>3</sup> Проект признается «зеленым» исключительно в части рефинансирования ипотечных кредитов, соответствующих категориям допустимых «зеленых» проектов ПЗО-2021.

Представленный Эмитентом Проект (см. *ниже*) относится к следующим категориям проектов ICMA:

- энергоэффективность <sup>4</sup>;
- строительство доступного жилья <sup>5</sup>.

Рефинансирование аналогичных проектов за счет выпуска облигаций устойчивого развития допускается в международной практике.

Проект был определен как ипотечное покрытие выпуска облигаций<sup>6</sup>, которое полностью сформировано из закладных, удостоверяющих ипотечные кредиты, соответствующие категориям допустимых социальных проектов ПСО-2023 и/или категориям допустимых «зеленых» проектов ПЗО-2021 (ранее и далее по тексту — Проект). Закладные, удостоверяющие ипотечные кредиты, соответствующие категориям допустимых «зеленых» проектов ПЗО-2021, также соответствуют критериям Таксономии «зеленых» проектов <sup>7</sup>. После подписания Решения о выпуске <sup>8</sup> включение новых закладных в ипотечное покрытие выпуска облигаций не осуществлялось.

Средства от рассматриваемого выпуска были направлены на рефинансирование портфеля закладных, удостоверяющих ипотечные кредиты, включенные в ипотечное покрытие выпуска облигаций и выданные в соответствии с критериями, указанными в Решении о выпуске и Таблице 1 настоящего пресс-релиза (далее – Критерии).

Номинальный объем выпуска в денежном выражении составил 29 839 165 000 руб. на дату размещения облигаций. Эмитент подтвердил Агентству, что объем выпуска облигаций не превышает общей суммы финансовых ресурсов, ранее предоставленных на финансирование портфеля закладных, удостоверяющих ипотечные кредиты, включенные в ипотечное покрытие выпуска облигаций и выданные в соответствии с Критериями.

Эксплуатация квартир, являющихся предметом ипотеки по удостоверенным закладными ипотечным кредитам в составе ипотечного покрытия общей площадью 683 тыс. квадратных метров, соответствующих указанным в Таблице 1 социальным критериям, позволяет добиться положительного эффекта с точки зрения социального воздействия, который выражается в следующем:

- Улучшение жилищных условий **11 869 домохозяйств** (количество людей, в том числе заемщиков и членов их семей, улучшивших жилищные условия, — **26 304 человека**, включая несовершеннолетних лиц (детей) — 10 524 человека).

Эксплуатация квартир, являющихся предметом ипотеки по удостоверенным закладными ипотечным кредитам в составе ипотечного покрытия, в домах с классом энергоэффективности А, А+, А++ общей площадью 37,7 тыс. квадратных метров, соответствующих указанному «зеленому» критерию, позволяет добиться положительных эффектов с точки зрения воздействия на окружающую среду, которые выражаются в следующем (см. раздел «Ключевые допущения»):

<sup>4</sup> См. Принципы «зеленых» облигаций ICMA: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

<sup>5</sup> См. Принципы социальных облигаций ICMA: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/social-bond-principles-sbp/>

<sup>6</sup> На дату подписания Решения о выпуске.

<sup>7</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 21.09.2021 № 1587 «Об утверждении критериев проектов устойчивого (в том числе «зеленого») развития в Российской Федерации и требований к системе верификации проектов устойчивого (в том числе «зеленого») развития в Российской Федерации».

<sup>8</sup> Решение о выпуске ценных бумаг в рамках программы биржевых облигаций, закрепляющее совокупность имущественных и неимущественных прав в отношении выпуска облигаций (регистрационный номер 4B02-36-00307-R-001P от 26.09.2023, ISIN RU000A106YR5).

- Сокращение ежегодного потребления тепловой энергии по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D) — на **3 639 488,9 кВт\*ч**.
- Сокращение ежегодного потребления электроэнергии на общедомовые нужды по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D) — на **150 650,8 кВт\*ч**.
- Сокращение ежегодного уровня выбросов парниковых газов от генерации тепловой энергии по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D) — на **842,2 тонн CO<sub>2</sub>**.
- Сокращение ежегодного уровня выбросов парниковых газов от генерации электроэнергии по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D) — на **52,4 тонн CO<sub>2</sub>**.

Подробная информация о методике определения экологического и социального эффектов приведена в разделе «Ключевые допущения».

АКРА подтверждает, что выпуск облигаций (ISIN RU000A106YR5) и Проект, рефинансированный за счет средств от выпуска облигаций устойчивого развития, соответствуют всем базовым международно признанным принципам и стандартам проектов в области социального финансирования ICMA в редакции 2023 года (PCO-2023) и международно признанным принципам и стандартам в сфере экологии и «зеленого» финансирования ICMA в редакции 2021 года (ПЗО-2021).

## СООТВЕТСТВИЕ ВЫПУСКА ПРИНЦИПАМ «ЗЕЛЕНых» И СОЦИАЛЬНЫХ ОБЛИГАЦИЙ ICMA

АКРА подтверждает, что рассматриваемый выпуск облигаций Эмитента соответствует всем базовым компонентам **ПЗО-2021 и PCO-2023 одновременно**. Направление использования средств (Проект, рефинансированный за счет выпуска облигаций, направлен на реализацию целей, соответствующих категориям проектов ICMA, и имеет положительный экологический и социальный эффекты), процесс оценки и отбора проектов, подходы к управлению средствами и предоставлению отчетности Эмитента, представленные в Концепции «зеленых» облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»<sup>9</sup> (далее — Концепция «зеленых» облигаций) и Концепции социальных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»<sup>10</sup> (далее — Концепция социальных облигаций), в полной мере отвечают критериям ПЗО-2021 и PCO-2023, в связи с чем рассматриваемый выпуск облигаций можно считать выпуском облигаций устойчивого развития.

## КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ВЫПУСКА

Эмитент	ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»
Кредитный рейтинг эмитента	-
Вид, серия и иные идентификационные признаки ценных бумаг	<b>Биржевые жилищные облигации устойчивого развития с ипотечным покрытием и с обеспечением в форме поручительства процентные неконвертируемые бездокументарные серии БО-001P-37 (ISIN RU000A106YR5)</b>

<sup>9</sup> <https://xn--90an6b.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/38a/wwaq5j4lii6k0fccx5rxkutkooa7tu0c.pdf>

<sup>10</sup> <https://xn--90an6b.xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/714/d4iv33o6l4w5il29qw2yv1ie7jtaqxk.pdf>

Объем эмиссии	<b>29 839 165 000 руб.</b>
Дата начала размещения	<b>29.09.2023</b>
Дата погашения	<b>23.09.2033</b>

Источник: АКРА, данные эмитента

Эмитент является организацией единого института развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом 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» и способствует развитию ипотечного жилищного кредитования и рынка ипотечных ценных бумаг. Исключительным предметом деятельности Эмитента является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных залогом (ипотекой), путем их секьюритизации — выпуска облигаций с ипотечным покрытием и поручительством АО «ДОМ.РФ» (далее — ИЦБ ДОМ.РФ).

В целях выпуска «зеленых» и социальных облигаций Эмитентом разработаны и внедрены:

- Концепция «зеленых» облигаций;
- Концепция социальных облигаций.

Деятельность Эмитента в области устойчивого развития регламентируется **Политикой в области устойчивого развития (далее — Политика)**, принятой на уровне единственного участника и определяющей принципы и направления деятельности в сфере устойчивого развития.

Подробная информация о деятельности Эмитента в области устойчивого развития представлена в пресс-релизе Агентства от 27.09.2023<sup>11</sup>.

## КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Эмитент предоставил АКРА документы, содержащие критерии приемлемости ипотечных кредитов (займов), которые включены в обеспечение рассматриваемого выпуска облигаций устойчивого развития, описание процесса отбора данных ипотечных кредитов (займов), подходов к управлению средствами и составлению отчетности, а также Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций. На основании данных документов были сделаны заключения о соответствии рассматриваемого выпуска облигаций четырем компонентам ПЗО-2021 и ПСО-2023.

### Использование средств

Цели рассматриваемого выпуска облигаций Эмитента сформулированы в Решении о выпуске и соответствуют ПЗО-2021 и ПСО-2023.

Эмитент для выпуска ИЦБ ДОМ.РФ приобрел у финансовых организаций, включая банки, портфель закладных, соответствующий Критериям, за счет чего финансовые организации (банки) рефинансируют ипотечные кредиты.

Ипотечное покрытие ИЦБ ДОМ.РФ формируется только из закладных, обеспеченных залогом (ипотекой) жилой недвижимостью.

За счет средств, полученных от оцениваемого выпуска, **Эмитент рефинансировал ипотечные кредиты (займы), соответствующие Критериям.**

В ипотечное покрытие выпуска облигаций на дату подписания Решения о выпуске были включены 11 869 закладных, удостоверяющих права требования по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, в сумме остатка основного долга 29 839 165 584,07 руб. В составе ипотечного покрытия отсутствуют кредиты, выданные

<sup>11</sup> Пресс-релиз от 27.09.2023: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/4237/>

более 13 лет назад с даты подписания Решения о выпуске, при этом наиболее ранний кредит был выдан в сентябре 2010 года.

**Таблица 1. Структура ипотечного покрытия<sup>12</sup>**

	Количество кредитов, выданных на приобретение квартир, шт.	Площадь квартир, кв. м	Остаток ссудной задолженности по кредитам на 22.09.2023, руб.
Кредиты выданы в рамках программы субсидирования, в т. ч.:	-	-	-
Льготная ипотека	5 062	268 403,05	12 423 945 528
Семейная ипотека	3 123	198 909,14	8 593 292 994
Дальневосточная ипотека	306	15 895,42	1 196 213 868
ИТ-ипотека	19	1 443,60	165 416 262
Иные дополнительные критерии, в т. ч. <sup>13</sup> :	-	-	-
Заемщик / поручитель достигли возраста 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин	49	2 233,90	93 550 853
Заемщик имеет минимум одного ребенка в возрасте до 18 лет	2 152	126 377,54	5 063 420 912
Заемщик проживает в сельской территории, предмет ипотеки также расположен в сельской территории	14	738,10	21 940 185
Использование материнского капитала	1 038	62 076,58	1 986 714 969
Работники организации, в интересах которых реализуется социальный проект	106	6 573,40	294 670 009
<b>Итого (социальные критерии)</b>	<b>11 869</b>	<b>682 650,7</b>	<b>29 839 165 584,07</b>
В т. ч. класс энергоэффективности здания А, А+, А++	682	37 662,7	2 128 144 006
<b>В т. ч. итого («зеленые» критерии)</b>	<b>682</b>	<b>37 662,7</b>	<b>2 128 144 006</b>

Источник: АКРА, данные эмитента

Все ипотечные кредиты в составе ипотечного покрытия являются социальными в соответствии с указанными социальными критериями. Дополнительно 7,1% ипотечных кредитов (доля по остатку ссудной задолженности) также являются «зелеными» в соответствии с «зеленым» критерием.

Эмитент подтверждает, что в соответствии с Решением о выпуске поступления от рассматриваемого выпуска облигаций устойчивого развития были направлены на рефинансирование указанных выше ипотечных кредитов, подпадающих под следующие категории проектов ICMA согласно ПЗО-2021 и ПСО-2023:

- энергоэффективность («зеленые» проекты);
- строительство доступного жилья (социальные проекты).

<sup>12</sup> На дату подписания Решения о выпуске.

<sup>13</sup> По одному ипотечному кредиту может быть один или несколько критериев.

В дополнение к ранее представленным материалам в рамках верификации Отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, Эмитент предоставил Агентству:

- (1) Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций;
- (2) Отчет для инвесторов Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент».

Согласно информации, предоставленной Эмитентом, 100% ипотечных кредитов выдано на покупку квартир в уже построенных многоквартирных домах. На дату проведения верификации многоквартирные дома были введены в эксплуатацию после получения соответствующей разрешительной документации, в том числе в части требований природоохранного законодательства.

Позитивные экологические и социальные эффекты от реализации рассматриваемого Проекта Эмитентом представлены на стр. 3 настоящего пресс-релиза.

АКРА считает представленные расчеты и ключевые допущения, сделанные Эмитентом для расчета ожидаемых экологических и социальных эффектов, допустимыми.

#### **Процесс оценки и отбора проектов**

Эмитентом определен ряд процедур, которые регламентируют процесс оценки и отбора рефинансируемых ипотечных кредитов (займов), и которые изложены в Рекомендуемых параметрах закладных, включаемых в ипотечное покрытие выпусков облигаций с ипотечным покрытием и поручительством АО «ДОМ.РФ»<sup>14</sup>, Концепции «зеленых» облигаций и Концепции социальных облигаций. Указанные процедуры, по мнению Агентства, соответствуют ПЗО-2021 и ПСО-2023.

Подробная информация о процессе оценки и отбора рефинансируемых ипотечных кредитов представлена в пресс-релизе Агентства от 27.09.2023<sup>15</sup>. По мнению АКРА, описанный алгоритм свидетельствует об эффективном процессе оценки и отбора проектов.

#### **Управление средствами**

Процедура управления средствами от рассматриваемого выпуска облигаций изложена в Концепции «зеленых» облигаций и Концепции социальных облигаций, а также в Решении о выпуске.

На дату подписания Решения о выпуске ипотечное покрытие было полностью сформировано. Все квартиры, являющиеся предметом ипотеки по удостоверенным закладными ипотечным кредитам в составе ипотечного покрытия, находятся в построенных жилых домах. После подписания Решения о выпуске включение новых закладных в ипотечное покрытие не осуществлялось.

Подробная информация об управлении средствами от рассматриваемого выпуска облигаций представлена в пресс-релизе Агентства от 27.09.2023<sup>16</sup>. По мнению Агентства, процедура по управлению средствами, полученными от выпуска облигаций, в целом соответствует ПЗО-2021 и ПСО-2023.

<sup>14</sup> <https://ицб.дом.рф/upload/documents/rekomenduemye-parametry-zakladnyh.pdf>

<sup>15</sup> Пресс-релиз от 27.09.2023: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/4237/>

<sup>16</sup> Пресс-релиз от 27.09.2023: <https://www.acra-ratings.ru/press-releases/4237/>

## Отчетность

Эмитент обязался составлять ежегодный отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, начиная с года начала размещения облигаций и заканчивая годом, когда денежные средства, полученные от размещения облигаций, будут в полном объеме направлены на рефинансирование Проекта. Эмитент также обязался обеспечить проведение верификатором независимой внешней оценки отчета об использовании денежных средств.

Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, за 12 месяцев 2023 года раскрыт в сети Интернет по адресу <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36731>.

Данный отчет был своевременно и в полном объеме опубликован Эмитентом<sup>17</sup>.

Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, содержит информацию, требуемую к раскрытию Эмитентом облигаций устойчивого развития:

- краткое описание Проекта (в рамках имеющихся обязательств по соблюдению конфиденциальности);
- утвержденный объем финансирования Проекта за счет облигаций;
- доля финансирования Проекта за счет других источников;
- сведения о расходовании (распределении) средств, привлеченных в рамках эмиссии облигаций;
- сведения о расходовании (распределении) средств, привлеченных в рамках эмиссии облигаций в отчетном периоде;
- сведения об управлении нераспределенными средствами;
- сведения о достижении качественных и количественных показателей реализации Проекта, указанных в Решении о выпуске, в том числе:
  - улучшение жилищных условий 11 869 домохозяйств (количество людей, в том числе заемщиков и членов их семей, улучшивших жилищные условия, — 26 304 человека, включая несовершеннолетних лиц (детей) — 10 524 человека);
  - сокращение ежегодного потребления тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение, а также связанное с этим снижение выбросов парниковых газов (CO<sub>2</sub>-экв.) (класс энергоэффективности D) — на 3 639 488,9 кВт\*ч.
  - сокращение ежегодного потребления электроэнергии на общедомовые нужды и связанное с этим снижение выбросов парниковых газов (CO<sub>2</sub>-экв.) (класс энергоэффективности D) — на 150 650,8 кВт\*ч.
  - ежегодное снижение выбросов парниковых газов (CO<sub>2</sub> -экв. от генерации тепловой энергии за счет сокращения потребления тепловой энергии, тонн CO<sub>2</sub>-экв.) (класс энергоэффективности D) — на 842,2 тонн CO<sub>2</sub>.
  - ежегодное снижение выбросов CO<sub>2</sub> -экв. от генерации электроэнергии за счет сокращения потребления электроэнергии, тонн CO<sub>2</sub> -экв. (класс энергоэффективности D) — 52,4 тонн CO<sub>2</sub>.
- сведения, подтверждающие реализацию Проекта, описание которого содержится в Решении о выпуске (программе) облигаций, включенных в Сегменты Сектора

<sup>17</sup> <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36731&type=8>

устойчивого развития ПАО Московская Биржа, и фактическое использование всех денежных средств, полученных от размещения указанных облигаций.

- сведения о состоянии Проекта на дату окончания отчетного периода.

**АКРА считает информацию, представленную в Отчете об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, достаточной и заслуживающей доверия. По мнению Агентства, указанный Отчет за 12 месяцев 2023 года в полной мере соответствует ПЗО-2021, ПСО-2023, а также Таксономии «зеленых» проектов.**

### **Дополнительные факторы оценки**

#### ***Организационная структура и стратегия***

Эмитент не имеет штата сотрудников, а функции единоличного исполнительного органа выполняет управляющая организация — Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами».

Деятельность Эмитента в области устойчивого развития регламентируется Политикой.

Для расчета экологических и социальных эффектов Эмитентом были привлечены внешние консультанты — Банк ГПБ (АО) и АО «ДОМ.РФ», — что позитивно оценивается Агентством.

АКРА высоко оценивает уровень интеграции принципов устойчивого развития в политики и процедуры Эмитента, а также общее качество корпоративного управления и стратегического планирования Эмитента с учетом его политик и процедур.

#### ***Финансовая реализуемость проекта***

Так как денежные средства, полученные от размещения облигаций, были использованы для рефинансирования Проекта, и на дату проведения верификации многоквартирные дома были введены в эксплуатацию после получения соответствующей разрешительной документации, дополнительные финансовые риски при реализации Проекта отсутствуют.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ**

- Целевое использование средств, полученных от выпуска облигаций устойчивого развития.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ ПРИ РАСЧЕТЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ЭФФЕКТОВ**

- 1. Для расчета социальных эффектов.** Ожидаемый социальный эффект рассчитан на основании фактических данных о количестве заемщиков, несовершеннолетних лиц (детей, проживающих в семьях заемщиков), об общем количестве членов семей заемщиков по кредитам, соответствующим критериям, указанным в Концепции социальных облигаций. Для расчета средней обеспеченности жильем также использовались фактические данные об общей площади квартир, их количестве и среднем размере домохозяйства в России согласно переписи населения 2020–2021 годов.
- 2. Для экологических эффектов.** Ожидаемый экологический эффект характеризуется наличием у «зеленых» жилых многоквартирных домов классов энергоэффективности А, А+, А++<sup>18</sup>, что приводит к снижению энергопотреблению по сравнению с домами с базовым классом энергоэффективности D, а также

<sup>18</sup> В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов».



к снижению косвенных энергетических выбросов парниковых газов, связанных с генерацией потребляемых энергоресурсов.

Для количественной оценки экологического эффекта были выбраны следующие показатели:

- сокращение ежегодного потребления тепловой энергии на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение в процессе эксплуатации «зеленых» жилых многоквартирных домов по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D), кВт\*ч или Гкал;
- сокращение ежегодного потребления электроэнергии на общедомовые нужды в процессе эксплуатации «зеленых» жилых многоквартирных домов по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D), кВт\*ч;
- снижение ежегодного уровня выбросов парниковых газов (CO<sub>2</sub>-экв.) от генерации тепловой энергии за счет сокращения потребления тепловой энергии в процессе эксплуатации «зеленых» жилых многоквартирных домов по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D), тонн CO<sub>2</sub>-экв.;
- снижение ежегодного уровня выбросов парниковых газов (CO<sub>2</sub>-экв.) от генерации электроэнергии за счет сокращения потребления электроэнергии в процессе эксплуатации «зеленых» жилых многоквартирных домов по сравнению с базовым уровнем (класс энергоэффективности D), тонн CO<sub>2</sub>-экв.

Коэффициент выбросов парниковых газов от генерации теплоэнергии был оценен региональным методом в соответствии с подходами, изложенными в Методических указаниях по количественному определению объема косвенных энергетических выбросов парниковых газов, утвержденных Приказом Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 29.06.2017 № 330. Коэффициент выбросов парниковых газов от генерации электроэнергии был определен по данным АО «АТС» (администратор торговой системы).

Для проведения количественной оценки исходя из консервативных предпосылок было сделано допущение, что все «зеленые» здания имеют класс энергоэффективности А, что обеспечивает снижение потребления энергоресурсов на 40% по сравнению с базовым классом энергоэффективности D.

Расчет экологического эффекта учитывает сокращение выбросов парниковых газов только от генерации потребляемых жилыми домами энергоресурсов. В расчете не учитывается сокращение выбросов от полного жизненного цикла энергоресурсов (добыча, транспортировка и переработка энергоносителей, проектирование, строительство, эксплуатация и демонтаж объектов генерации и т. д.).

## КОМПОНЕНТЫ ОЦЕНКИ

Соответствие выпуска ПЗО-2021 / ПСО-2023: **соответствует**.

Уровень оценки: **SDR1**.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СООТВЕТСТВИЕ ПРОЕКТА, РЕФИНАНСИРОВАННОГО РАССМАТРИВАЕМЫМ ВЫПУСКОМ, ТРЕБОВАНИЯМ, ПРЕДУСМОТРЕННЫМ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 21.09.2021 № 1587 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ КРИТЕРИЕВ ПРОЕКТОВ УСТОЙЧИВОГО (В ТОМ ЧИСЛЕ ЗЕЛЕННОГО) РАЗВИТИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ТРЕБОВАНИЙ К СИСТЕМЕ ВЕРИФИКАЦИИ ИНСТРУМЕНТОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

АКРА также осуществило верификацию соответствия Проекта, рефинансированного за счет рассматриваемого выпуска, критериям, предусмотренным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.09.2021 № 1587 в части «зеленых» проектов (Таксономия «зеленых» проектов).

**Методология проведения проверки**

Оценка рефинансированных за счет рассматриваемого выпуска ипотечных кредитов была проведена на основании **Методологии оценки «зеленых» долговых обязательств** в части оценки «зеленых» облигаций.

**Проведенные мероприятия**

Документы и информация, полученные от Эмитента, были проанализированы Агентством на предмет соответствия указанным критериям, а также на предмет достоверности и надежности.

В дополнение к ранее представленным материалам в рамках верификации Эмитент предоставил Агентству:

- (1) Решение о выпуске ценных бумаг;
- (2) Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций;
- (3) Отчет для инвесторов Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент»;
- (4) дополнительные материалы, предоставленные по запросу Агентства.

Проведены обсуждения с Эмитентом.

**Подтверждение независимости суждения и отсутствия конфликта интересов или иных обстоятельств, препятствующих надлежащему, объективному и беспристрастному анализу и суждению**

См. стр. 13 настоящего пресс-релиза.

**Наличие мер ответственности Инициатора за несоответствие финансового инструмента устойчивого развития требованиям:**

Если облигации включены в Сектор устойчивого развития ПАО Московская Биржа, отзыв Агентством заключения о соответствии выпуска Таксономии «зеленых» проектов может повлечь исключение облигаций из указанного сектора.

**Соответствие проекта устойчивого развития одному или нескольким направлениям, предусмотренным критериями проектов устойчивого развития:**

- 3.5 Ипотечное кредитование физических лиц в целях приобретения объектов недвижимости.

**Информация об Инициаторе и проектах устойчивого развития:**

Инициатором является ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Исключительным предметом деятельности ООО «ДОМ.РФ» Ипотечный агент» является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных залогом (ипотекой), а именно выпуска облигаций с ипотечным покрытием и поручительством АО «ДОМ.РФ» (ИЦБ ДОМ.РФ), путем их секьюритизации.

#### **Направления и цели рефинансирования выбранного портфеля «зеленых» проектов**

Направление: строительство.

Цель 1: снижение выбросов CO<sub>2</sub>.

Цель 2: энергосбережение и повышение эффективности использования ресурсов.

#### **Оценка соответствия финансируемого проекта устойчивого развития критериям проектов устойчивого развития (в части «зеленых» проектов):**

Соответствует (см. стр. 2–4 настоящего пресс-релиза).

#### **Результаты анализа целей, на которые направлены привлеченные денежные средства, процедур обеспечения рекомендаций к использованию и управлению денежными средствами:**

Соответствует (см. стр. 5–11 настоящего пресс-релиза).

#### **Результаты анализа процедур отбора и одобрения проектов устойчивого развития:**

Соответствует (см. стр. 6 настоящего пресс-релиза).

#### **Результаты анализа контроля реализации проектов устойчивого развития:**

Соответствует (см. стр. 6 настоящего пресс-релиза).

#### **Значение показателей и независимое подтверждение ожидаемого экологического эффекта от реализации проектов устойчивого развития<sup>19</sup>:**

Эксплуатация квартир, являющихся предметом ипотеки по удостоверенным закладными ипотечным кредитам в составе ипотечного покрытия, в домах с классами энергоэффективности А, А+, А++ общей площадью 37,7 тыс. кв. м позволяет добиться положительного эффекта с точки зрения воздействия на окружающую среду, который выражается в следующем:

- ежегодное сокращение потребления тепловой энергии — на **3 639 488,9 кВт\*ч**;
- ежегодное сокращение потребления электроэнергии на общедомовые нужды — на **150 650,8 кВт\*ч**;
- ежегодное сокращение выбросов CO<sub>2</sub> от генерации тепловой энергии — на **842,2 тонн CO<sub>2</sub>**;
- ежегодное сокращение выбросов CO<sub>2</sub> от генерации электроэнергии — на **52,4 тонн CO<sub>2</sub>**;
- относительное сокращение энергопотребления и выбросов CO<sub>2</sub> по проектному сценарию относительно базового сценария (см. Ключевые допущения) — на **40% снижения от базового сценария**.

#### **Размер планируемых показателей экологического эффекта от реализации «зеленых» проектов:**

---

<sup>19</sup> На дату подписания Решения о выпуске.

Представлен на стр. 2–3 настоящего пресс-релиза.

**Информация о наличии (отсутствии) конфликта интересов и о независимости суждения:**

Конфликты интересов в рамках процесса оценки выявлены не были (см. стр. 13 настоящего пресс-релиза).

**Вывод о соответствии:**

Оцениваемый финансовый инструмент (облигации) в части рефинансирования «зеленых» проектов соответствует критерию 3.5 Таксономии «зеленых» проектов — «Ипотечное кредитование физических лиц в целях приобретения объектов недвижимости».

## ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Оценка рассматриваемого выпуска облигаций устойчивого развития ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (ISIN RU000A106YR5), проекта, рефинансированного в рамках выпуска данных облигаций, отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, за 12 месяцев 2023 года, на соответствие международно признанным целям, принципам, стандартам и критериям в сфере экологии и «зеленого» финансирования (ПЗО-2021), а также социального финансирования (ПСО-2023) была проведена на основании [Методологии оценки социальных долговых обязательств и долговых обязательств в области устойчивого развития](#) в части оценки облигаций в области устойчивого развития.

Мнение АКРА о соответствии облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» международно признанным целям, принципам, стандартам и критериям в сфере экологии и «зеленого» финансирования (ПЗО-2021), а также социального финансирования (ПСО-2023), проекта, рефинансированного в рамках выпуска данных облигаций, отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, за 12 месяцев 2023 года, основано на данных, предоставленных ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Оценка соответствия облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» международно признанным целям, принципам, стандартам и критериям в сфере экологии и «зеленого» финансирования (ПЗО-2021), а также социального финансирования (ПСО-2023), проекта, рефинансированного в рамках выпуска данных облигаций, а также отчета об использовании денежных средств, полученных от размещения облигаций, за 12 месяцев 2023 года, была запрошенной. ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» принимало участие в процессе оценки.

При проведении оценки использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологии.

Конфликты интересов в рамках процесса оценки выявлены не были.

Присвоенная оценка не является кредитным рейтингом.

(С) 2024

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)  
Москва, Большой Гнезниковский пер., д. 1, стр. 2  
[www.acra-ratings.ru](http://www.acra-ratings.ru)

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) создано в 2015 году. Акционерами АКРА являются 27 крупнейших компаний России, представляющие финансовый и корпоративный сектора, а уставный капитал составляет более 3 млрд руб. Основная задача АКРА — предоставление качественного рейтингового продукта пользователям российского рейтингового рынка. Методологии и внутренние документы АКРА разрабатываются в соответствии с требованиями российского законодательства и с учетом лучших мировых практик в рейтинговой деятельности.

Представленная информация, включая, помимо прочего, кредитные и некредитные оценки и/или рейтинги, факторы рейтинговой оценки, подробные результаты кредитного анализа, методологии, модели, прогнозы, аналитические обзоры и материалы и иную информацию, размещенную на сайте АКРА (далее — Информация), а также программное обеспечение сайта и иные приложения, предназначены для использования исключительно в ознакомительных целях. Настоящая Информация не может модифицироваться, воспроизводиться, распространяться любым способом и в любой форме ни полностью, ни частично в рекламных материалах, в рамках мероприятий по связям с общественностью, в сводках новостей, в коммерческих материалах или отчетах без предварительного письменного согласия со стороны АКРА и ссылки на источник. Использование Информации в нарушение указанных требований и в незаконных целях запрещено.

Кредитные рейтинги АКРА отражают мнение АКРА относительно способности рейтингуемого лица исполнять принятые на себя финансовые обязательства или относительно кредитного риска отдельных финансовых обязательств и инструментов рейтингуемого лица на момент опубликования соответствующей Информации.

Некредитные оценки и/или рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с оцениваемым лицом. Присваиваемые кредитные рейтинги и некредитные оценки и/или рейтинги отражают всю относящуюся к оцениваемому / рейтингуемому лицу и находящуюся в распоряжении АКРА существенную информацию (включая информацию, полученную от третьих лиц), качество и достоверность которой АКРА сочло надлежащими. АКРА не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной клиентами или связанными третьими сторонами. АКРА не осуществляет аудита или иной проверки представленных данных и не несет ответственности за их точность и полноту. АКРА проводит рейтинговый анализ представленной клиентами информации с использованием собственных методологий. Тексты утвержденных методологий доступны на сайте АКРА по адресу: [www.acra-ratings.ru/criteria](http://www.acra-ratings.ru/criteria).

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных рейтингах и некредитных оценках и/или рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — [www.acra-ratings.ru](http://www.acra-ratings.ru). Информация представляется на условии «как есть». Информация должна рассматриваться пользователями исключительно как мнение АКРА и не является советом, рекомендацией, предложением покупать, держать или продавать ценные бумаги или любые финансовые инструменты, офертой или рекламой.

АКРА, его работники, а также аффилированные с АКРА лица (далее — Стороны АКРА) не предоставляют никакой выраженной в какой-либо форме или каким-либо образом непосредственной или подразумеваемой гарантии в отношении точности, своевременности, полноты или пригодности Информации для принятия инвестиционных или каких-либо иных решений. АКРА не выполняет функции фидуциария, аудитора, инвестиционного или финансового консультанта. Информация должна рассматриваться исключительно как один из факторов, влияющих на инвестиционное или иное бизнес-решение, принимаемое любым лицом, использующим ее. Каждому из таких лиц необходимо провести собственное исследование и дать собственную оценку участнику финансового рынка, а также эмитенту и его долговым обязательствам, которые могут рассматриваться в качестве объекта покупки, продажи или владения. Пользователи Информации должны принимать решения самостоятельно, привлекая собственных независимых консультантов, если сочтут это необходимым.

Стороны АКРА не несут ответственности за любые действия, совершенные пользователями на основе данной Информации. Стороны АКРА ни при каких обстоятельствах не несут ответственности за любые прямые, косвенные или случайные убытки и издержки, возникшие у пользователей в связи с интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с такой информацией.

Информация, предоставляемая АКРА, актуальна на дату подготовки и опубликования материалов и может изменяться АКРА в дальнейшем. АКРА не обязано обновлять, изменять, дополнять Информацию или уведомлять кого-либо об этом, если это не было зафиксировано отдельно в письменном соглашении или не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

АКРА не оказывает консультационных услуг. АКРА может оказывать дополнительные услуги, если это не создает конфликта интересов с рейтинговой деятельностью. АКРА и его работники предпринимают все разумные меры для защиты всей имеющейся в их распоряжении конфиденциальной и/или иной существенной непубличной информации от мошеннических действий, кражи, неправомерного использования или непреднамеренного раскрытия. АКРА обеспечивает защиту конфиденциальной информации, полученной в процессе деятельности, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.