

АКРА ПОДТВЕРДИЛО КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ АО «ДОМ.РФ» НА УРОВНЕ AAA(RU), ПРОГНОЗ «СТАБИЛЬНЫЙ», И ЕГО ОБЛИГАЦИЙ — НА УРОВНЕ AAA(RU)

МИХАИЛ ПОЛУХИН

Директор, группа рейтингов финансовых институтов

+7 (495) 139 03 47

mikhail.polukhin@acra-ratings.ru

АЛЕКСЕЙ БРЕДИХИН

Директор, группа рейтингов финансовых институтов

+7 (495) 139 04 83

alexey.bredikhin@acra-ratings.ru

АКРА подтвердило кредитный рейтинг АО «ДОМ.РФ» (далее — ДОМ.РФ, Компания) на уровне AAA(RU), прогноз «Стабильный», и кредитные рейтинги выпусков облигаций Компании (БО-05, БО-06, БО-07, БО-08, БО-10, 001P-01R, 001P-02R, 001P-03R, 001P-04R, 001P-05R, 001P-06R, 001P-07R, 001P-08R, 001P-09R, 001P-10R) на уровне AAA(RU).

Кредитный рейтинг ДОМ.РФ обусловлен очень высокой вероятностью получения экстраординарной поддержки от поддерживающего лица по причине исключительной значимости Компании для российской экономики и определяющего влияния акционера на ее деятельность и кредитоспособность. При этом ДОМ.РФ характеризуется достаточно высоким уровнем собственной кредитоспособности. Активное развитие бизнеса Компании в рамках актуализированной стратегии на период до 2030 года потребует дополнительного увеличения капитала.

ДОМ.РФ в соответствии с законом выполняет уникальную функцию единого института развития в жилищной сфере, ключевые направления деятельности которого включают: развитие рынка ипотечных ценных бумаг (ИЦБ); финансирование жилищного строительства и создание специализированной кредитной организации — уполномоченного банка в сфере жилищного строительства (далее — Банк); предоставление поручительств по кредитам застройщикам; развитие строительства объектов инфраструктуры; вовлечение в оборот и предоставление находящихся в федеральной собственности земельных участков для целей жилищного строительства; развитие рынка арендного жилья с использованием механизма коллективных инвестиций; развитие единой информационной системы жилищного строительства.

АКРА ожидает, что в сценарии системного экономического стресса и (или) в случае существенного ухудшения собственной кредитоспособности Компании поддерживающее лицо предоставит ей достаточный объем экстраординарной поддержки в форме капитала или ликвидности для удовлетворения требований кредиторов. Это основывается на изложенных ниже предпосылках.

КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ ОЦЕНКИ

Очень высокая вероятность оказания экстраординарной поддержки Компании со стороны акционера. ДОМ.РФ является институтом развития, который в соответствии с мандатом, определенным законом, выполняет уникальную функцию развития и поддержки

жилищной сферы в России. Компания входит в список стратегических предприятий. Улучшение жилищных условий граждан и развитие жилищного строительства указаны в числе приоритетных целей развития РФ, в реализации данных задач одну из ключевых ролей играет ДОМ.РФ. Акционер принимает участие в определении стратегических направлений развития и осуществляет контроль за операционной деятельностью Компании. Другими факторами, подтверждающими исключительность роли Компании в экономике и ее социальную значимость, являются:

- значительный объем выпущенных ИЦБ с поручительством Компании, дефолт по которым, а также по ее собственным обязательствам будет сопряжен для поддерживающего лица с существенными финансовыми и репутационными потерями;
- исполнение ДОМ.РФ социальных задач в жилищной сфере, в том числе функции оператора льготных программ по поддержке ипотечных заемщиков, и получение в этих целях прямого финансирования со стороны поддерживающего лица в форме субсидий;
- обеспечение безотзывными гарантиями поддерживающего лица части облигаций, выпущенных ДОМ.РФ;
- интеграция дочернего Банка и развитие на его базе уполномоченного банка в сфере жилищного строительства, занимающегося ипотечным кредитованием и проектным финансированием жилищного строительства.

К другим факторам, определяющим сильную взаимосвязь с поддерживающим лицом и оценку Агентством степени поддержки как очень высокой, АКРА относит: (1) законодательный иммунитет от установленной процедуры банкротства; (2) закрепленную законом возможность и многочисленные факты оказания поддерживающим лицом экстраординарной поддержки (в том числе в 2022 году); (3) осуществление текущей поддержки в различных формах (целевые кредиты, доходы от операций продажи и предоставления в аренду федеральных земельных участков).

Собственная кредитоспособность Компании на данный момент оценивается на достаточно высоком уровне, однако есть риски ее снижения в среднесрочном периоде при сохранении текущей динамики роста масштабов бизнеса. Агентство отмечает достаточный запас по капиталу ДОМ.РФ согласно отчетности Компании по МСФО. Значение норматива Н1 (достаточности собственных средств (капитала)) на дату проведения анализа (01.04.2022) находилось на комфортном уровне и превышало величину, минимально установленную для ДОМ.РФ (11,5%). Поддержание показателей достаточности капитала на приемлемом уровне потребует в будущем дополнительного увеличения капитала, учитывая активное развитие Компании в рамках основных направлений деятельности.

Поддерживаемый Компанией запас ликвидности оценивается как достаточный с учетом значительных возможностей по привлечению фондирования в случае необходимости. ДОМ.РФ устойчиво демонстрирует положительный финансовый результат, при этом за 2021 год показатель чистой процентной маржи (NIM) существенно не изменился, а операционная эффективность (cost to income) улучшилась. Доля проблемных активов на балансе Компании за 2021 год сократилась, при этом значительная часть таких активов представлена старыми проблемными ссудами на балансе дочернего Банка.

В настоящее время ДОМ.РФ соблюдает нормативы финансовой устойчивости (достаточности собственных средств (капитала), максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и финансового рычага), методика расчета и порядок осуществления контроля за соблюдением которых были утверждены

Правительством РФ в октябре 2020 года. Оперативный мониторинг за Компанией осуществляется в рамках межведомственной рабочей группы при Банке России.

По мнению АКРА, к ухудшению финансового состояния ДОМ.РФ и возникновению потребности в привлечении дополнительной поддержки акционера может привести значительный рост объемов деятельности Компании в рамках принятой стратегии развития, что обусловлено:

- реализацией плана по увеличению объема закладных на балансе через реализацию механизма «Фабрики ИЦБ» при росте объема выпускаемых ипотечных облигаций с поручительством ДОМ.РФ;
- ростом объемов кредитования Банком предприятий строительной отрасли;
- развитием механизма финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования, обеспеченных поручительством ДОМ.РФ;
- предоставлением банкам поручительств ДОМ.РФ по кредитам в рамках проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

Принимая во внимание мнение АКРА об очень высокой вероятности получения Компанией поддержки со стороны поддерживающего лица в случае необходимости, обозначенные риски в настоящее время не влияют на уровень ее кредитного рейтинга.

КЛЮЧЕВЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- сохранение структуры акционерного и операционного контроля;
- реализация стратегии развития ДОМ.РФ.

ФАКТОРЫ ВОЗМОЖНОГО ИЗМЕНЕНИЯ ПРОГНОЗА ИЛИ РЕЙТИНГА

«Стабильный» прогноз предполагает с высокой долей вероятности неизменность рейтинга на горизонте 12–18 месяцев.

К негативному рейтинговому действию могут привести:

- существенное снижение уровня системной значимости Компании для экономики РФ;
- потеря акционерного или операционного контроля со стороны акционера;
- значительное ухудшение собственной кредитоспособности Компании в случае снижения готовности поддерживающего лица оказывать регулярную и экстраординарную поддержку.

КОМПОНЕНТЫ РЕЙТИНГА

Оценка собственной кредитоспособности (ОСК): отсутствует.

Корректировки: отсутствуют.

Поддержка: паритет с РФ.

РЕЙТИНГИ ВЫПУСКОВ

АО «ДОМ.РФ», БО-05 (ISIN RU000A0JX2R1); срок погашения — 22.12.2049, объем эмиссии — 5 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», БО-06 (ISIN RU000A0ZYF20); срок погашения — 07.11.2050, объем эмиссии — 5 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», БО-07 (ISIN RU000A0ZYF38); срок погашения — 07.11.2050, объем эмиссии — 5 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», БО-08 (ISIN RU000A0ZYFM5); срок погашения — 13.11.2050, объем эмиссии — 5 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», БО-10 (ISIN RU000A0ZYFN3); срок погашения — 13.11.2050, объем эмиссии — 10 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-01R (ISIN RU000A0ZYLU6); срок погашения — 13.12.2027, объем эмиссии — 15 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-02R (ISIN RU000A0ZYQU5); срок погашения — 21.01.2028, объем эмиссии — 15 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-03R (ISIN RU000A0ZZ1N0); срок погашения — 24.03.2028, объем эмиссии — 15 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-04R (ISIN RU000A0ZZ7C0); срок погашения — 10.05.2028, объем эмиссии — 25 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-05R (ISIN RU000A1004W6); срок погашения — 16.02.2029, объем эмиссии — 10 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-06R (ISIN RU000A100ET6); срок погашения — 12.05.2039, объем эмиссии — 25 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-07R (ISIN RU000A101590); срок погашения — 11.11.2039, объем эмиссии — 20 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-08R (ISIN RU000A101SQ0); срок погашения — 07.06.2023, объем эмиссии — 15 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-09R (ISIN RU000A104123); срок погашения — 15.11.2022, объем эмиссии — 15 млрд руб., — **AAA(RU)**.

АО «ДОМ.РФ», 001P-10R (ISIN RU000A104ZA3); срок погашения — 20.07.2023, объем эмиссии — 20 млрд руб., — **AAA(RU)**.

Обоснование кредитного рейтинга. Перечисленные выше эмиссии являются старшим необеспеченным долгом ДОМ.РФ. По причине отсутствия структурной и контрактной субординации выпусков АКРА оценивает эти облигации как равные по очередности исполнения другим существующим и будущим необеспеченным и несубординированным обязательствам ДОМ.РФ. Согласно методологии АКРА, кредитный рейтинг эмиссий приравнивается к кредитному рейтингу ДОМ.РФ.

РЕГУЛЯТОРНОЕ РАСКРЫТИЕ

Кредитные рейтинги АО «ДОМ.РФ» и облигационных выпусков АО «ДОМ.РФ» были присвоены по национальной шкале для Российской Федерации на основе **Методологии анализа рейтингуемых лиц, связанных с государством или группой**, а также **Основных понятий, используемых Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством**

в рейтинговой деятельности. Для определения отдельных факторов собственной кредитоспособности использовались элементы Методологии присвоения кредитных рейтингов банкам и банковским группам по национальной шкале для Российской Федерации. При присвоении кредитного рейтинга указанным выпускам также использовалась Методология присвоения кредитных рейтингов отдельным выпускам финансовых инструментов по национальной шкале для Российской Федерации.

Впервые кредитные рейтинги АО «ДОМ.РФ» и облигационных выпусков АО «ДОМ.РФ» (ISIN RU000A0JX2R1, RU000A0ZYF20, RU000A0ZYF38, RU000A0ZYFM5, RU000A0ZYFN3, RU000A0ZYLU6, RU000A0ZYQU5, RU000A0ZZ1N0, RU000A0ZZ7C0, RU000A1004W6, RU000A100ET6, RU000A101590, RU000A101SQ0, RU000A104123 RU000A104ZA3) были опубликованы АКРА 29.12.2016, 18.01.2017, 31.10.2017, 31.10.2017, 09.11.2017, 09.11.2017, 25.12.2017, 01.02.2018, 05.04.2018, 17.05.2018, 28.02.2019, 05.06.2019, 24.12.2019, 10.06.2020, 16.11.2021 и 21.07.2022 соответственно. Очередной пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по кредитному рейтингу АО «ДОМ.РФ», а также кредитного рейтинга облигационных выпусков АО «ДОМ.РФ» ожидается в течение одного года с даты опубликования настоящего пресс-релиза.

Кредитные рейтинги были присвоены на основании данных, предоставленных АО «ДОМ.РФ», информации из открытых источников, а также баз данных АКРА. Рейтинговый анализ был проведен с использованием консолидированной отчетности АО «ДОМ.РФ» по МСФО и управленческой отчетности АО «ДОМ.РФ». Кредитные рейтинги АО «ДОМ.РФ» и его облигационных выпусков (БО-05, БО-06, БО-07, БО-08, БО-10, 001P-01R, 001P-02R, 001P-03R, 001P-04R, 001P-05R, 001P-06R, 001P-07R, 001P-08R, 001P-09R, 001P-10R) являются запрошенными, АО «ДОМ.РФ» принимало участие в процессе присвоения кредитных рейтингов.

При присвоении кредитных рейтингов использовалась информация, качество и достоверность которой, по мнению АКРА, являются надлежащими и достаточными для применения методологий.

АКРА оказывало АО «ДОМ.РФ» дополнительные услуги. Конфликты интересов в рамках процесса присвоения кредитных рейтингов выявлены не были.

(С) 2022

Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество), АКРА (АО)
Москва, Садовническая набережная, д. 75
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 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 рейтинги АКРА отражают мнение АКРА о некоторых некредитных рисках, принимаемых на себя заинтересованными лицами при взаимодействии с рейтингуемым лицом.

Присваиваемые кредитные и некредитные рейтинги отражают всю относящуюся к 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.

Единственным источником, отражающим актуальную Информацию, в том числе о кредитных и некредитных рейтингах, присваиваемых АКРА, является официальный интернет-сайт АКРА — 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 расцениваться 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 предпринимая 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.