

# Отчет о выражении независимого заключения о соответствии биржевых облигаций ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» серии БО-001Р-13 принципам социальных облигаций

## Содержание

Резюме .....	1
Обоснование мнения .....	2
О компании .....	2
Соответствие принципам социальных облигаций .....	3
Использование средств .....	3
Процесс оценки и отбора проектов .....	5
Управление средствами .....	5
Отчетность .....	6
Приложение .....	7

## Резюме

В соответствии с методологией выражения независимого заключения о соответствии облигаций принципам социальных облигаций (second party opinion) агентство «Эксперт РА» подтверждает, что выпуск облигаций серии БО-001Р-13 Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Облигации) соответствует принципам социальных облигаций (SBP) Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) (далее – Принципы социальных облигаций).

Выпуск Облигаций полностью соответствует четырем базовым критериям Принципов социальных облигаций, а именно:

- Использование средств;
- Процесс оценки и отбора проектов;
- Управление средствами;
- Отчетность.

Для формирования независимого заключения ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» (далее – Компания, Эмитент, Ипотечный агент) предоставило всю необходимую информацию. В ходе работы Агентство не выявило признаков недостоверности в представленных материалах.

Компанией представлены документы, устанавливающие подходы Эмитента и АО «ДОМ.РФ» к оценке и отбору проектов, одобрению финансирования, управлению средствами, подготовке и публикации отчетности в рамках «социального» финансирования.

### Контакты для СМИ

+7 (495) 225-34-44  
(доб. 1706, 1650)

+7 (495) 225-23-54  
(доб. 1706, 1650)

pr@raexpert.ru

### АО «Эксперт РА»

Москва, ул. Николаямская, дом 13, строение 2

+7 (495) 225-34-44

+7 (495) 225-23-54

info@raexpert.ru

© 2021 АО «Эксперт РА». Все материалы и публикации Агентства, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, являются интеллектуальной собственностью АО «Эксперт РА» (кроме случаев, когда прямо указано другое авторство) и охраняются законом.

Представленная информация предназначена для использования исключительно в ознакомительных целях.

Никакие из материалов, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не должны копироваться, воспроизводиться, периздаваться, использоваться, размещаться, передаваться или распространяться любым способом и в любой форме без предварительного письменного согласия со стороны Агентства и ссылки на источник. Использование информации в нарушение указанных требований запрещено.

Агентство не несет ответственности за перепечатку материалов Агентства третьими лицами, в том числе за искажения, несоответствия и интерпретации таких материалов.

Рейтинговые оценки, обзоры, исследования и иные публикации, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендаций покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не принимает на себя никакой ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями, прямо или косвенно связанными с рейтинговой оценкой, совершенными Агентством, рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в рейтинговом отчете и пресс-релизах, исследованиях, обзорах и иных публикациях, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного.

Агентство не несет ответственности и не имеет прямых или косвенных обязательств в связи с любыми возможными или возникшими потерями или убытками любого характера, связанными с содержанием сайта и с использованием материалов и информации, размещенных в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, в том числе прямо или косвенно связанных с рейтинговой оценкой, независимо от того, что именно привело к потерям или убыткам.

Никакие материалы, отчеты, исследования, информация или разъяснения, размещенные на сайте Агентства либо в любом другом источнике размещения и вне зависимости от формата публикации информации, не могут в каком бы то ни было отношении служить заменой иных проверок и процедур, которые должны быть выполнены при принятии решений, равно как и заменять суждения, которые должны быть выработаны относительно вопросов, представляющих интерес для пользователей. Никто не должен действовать на основании таких материалов, отчетов, исследований, информации или разъяснений, которые могут предоставляться Агентством в связи с ознакомлением с указанными материалами, отчетами, исследованиями, информацией, разъяснениями в каких бы то ни было целях.

На сайте Агентства могут быть предоставлены ссылки на сайты третьих лиц. Они предоставляются исключительно для удобства посетителей сайта. В случае перехода по этим ссылкам, Вы покидаете сайт Агентства. АО «Эксперт РА» не просматривает сайты третьих лиц, не несет ответственности за эти сайты и любую информацию, представленную на этих сайтах, не контролирует и не отвечает за материалы и информацию, содержащуюся на сайтах третьих лиц, в том числе не отвечает за их достоверность.

Единственным источником, отражающим реальное состояние рейтинговой оценки, является официальный сайт АО «Эксперт РА» [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).

АО «Эксперт РА» оставляет за собой право вносить изменения в информационные материалы сайта в любой момент и без уведомления третьих лиц. При этом Агентство не несет никаких обязательств по обновлению сайта и материалов, представленных на сайте.

**Параметры выпуска:**

Тип ценной бумаги	Биржевые неконвертируемые процентные без- документарные с централизованным учетом прав жилищные облигации с ипотечным покры- тием и с обеспечением в форме поручительства серии БО-001Р-13
Регистрационный номер выпуска и дата его регистрации	4B02-13-00307-R-001P от 10.11.2021
Объем эмиссии	5 353 129 000 руб.
Дата начала размещения	17.11.2021
Дата погашения	28.10.2031

## Обоснование мнения

### О компании

АО «ДОМ.РФ» является единым институтом развития в жилищной сфере и осуществляет свою деятельность в целях содействия проведению государственной жилищной политики, развитию жилищной сферы, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации, формированию благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, а также повышению эффективности управления в жилищной сфере. Деятельность АО «ДОМ.РФ» регулируется 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».

АО «ДОМ.РФ» способствует достижению национальных целей развития в соответствии с Указами Президента Российской Федерации В.В. Путина<sup>1</sup> и национальными проектами «Демография», а также «Жилье и городская среда», ключевой задачей которых является улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей и ввод 120 миллионов квадратных метров жилья ежегодно.

К числу основных задач АО «ДОМ.РФ» относятся:

- содействие развитию территорий общего пользования, благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, территорий городских населенных пунктов, городских поселений и городских округов, городов федерального значения для удовлетворения социально-бытовых потребностей граждан, в том числе проживающих на соответствующей территории, содействие развитию жилищного строительства (включая строительство стандартного жилья, наемных домов), в том числе с использованием механизмов, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
- содействие развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг, иных финансовых инструментов, повышению их ликвидности;
- содействие комплексному развитию территории и повышению качества городской среды, в том числе в части выполнения мероприятий по благоустройству, созданию парков, промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов;
- содействие развитию рынка найма (аренды) гражданами (юридическими лицами) помещений, предназначенных для проживания;

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации В.В. Путина от 07.05.2019 № 204 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2024 года»; Указ от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

- снижение рисков на рынке ипотечного жилищного кредитования и ипотечных ценных бумаг;
- мониторинг в сфере жилищного строительства.

Реализация задач по развитию ипотечного жилищного кредитования и развитию рынка ипотечных ценных бумаг осуществляется в том числе специально созданной дочерней компанией АО «ДОМ.РФ» – ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент». Исключительным предметом деятельности Ипотечного агента АО «ДОМ.РФ» является рефинансирование кредитов (займов), обеспеченных ипотекой, путем их секьюритизации – выпуска облигаций с ипотечным покрытием и поручительством АО «ДОМ.РФ» (далее – «ИЦБ»).

Ипотечный агент не имеет штата сотрудников, а функции единоличного исполнительного органа (генерального директора) выполняет управляющая организация – Общество с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами», 100% участником которого является АО «ДОМ.РФ». ИЦБ выпускаются в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (далее – «Закон об ИЦБ»).

## Соответствие принципам социальных облигаций

### Использование средств

В ипотечное покрытие рассматриваемого выпуска Облигаций включены исключительно закладные, выданные Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (далее – «Банк ДОМ.РФ») по льготной программе ипотечного кредитования «Семейная ипотека», которая реализуется в рамках федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей» национального проекта «Демография», в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 №1711 (далее – «Семейная ипотека»). Согласно условиям программы «Семейная ипотека», семьи, в которых с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г. родился первый ребенок или последующие дети, или есть ребенок-инвалид могут взять кредит на покупку жилья, либо рефинансировать ранее взятый кредит по льготной ставке кредитования. Оператором программы «Семейная ипотека» выступает АО «ДОМ.РФ».

Единственный участник Эмитента АО «ДОМ.РФ» утвердил Концепцию социальных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», в которой описываются критерии отбора закладных для выпуска социальных облигаций. Процесс отбора проектов осуществляется в рамках регламентированного порядка, опубликованного на сайте ИЦБ.ДОМ.РФ и доступного потенциальным originatorам. Ключевые критерии для рефинансирования закладных в рамках выпуска социальных облигаций с ипотечным покрытием:

- заемщик – физическое лицо;
- предмет залога – жилое помещение, апартаменты, предназначенные для проживания, или права требования по долевого строительству жилья;
- объект недвижимости расположен на территории РФ;
- валюта кредитования – рубли РФ;
- размер кредита не превышает 20 млн рублей для г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга и 10 млн рублей – для остальных субъектов Российской Федерации

(лимит рассчитан АО «ДОМ.РФ», с учетом средней стоимости квартиры на семью из четырех человек площадью 81 кв. м в соответствующих регионах с учетом норм обеспеченности жильем по договору социального найма<sup>2</sup>).

Критерии включения закладных в ипотечное покрытие Облигаций соответствуют критериям отбора закладных для выпуска социальных облигаций Эмитента. При этом эмиссионной документацией были установлены дополнительные требования к отбору закладных, в том числе:

1. Кредитный договор на момент заключения должен соответствовать требованиям программы «Семейной ипотеки», либо к кредитному договору должно быть заключено дополнительное соглашение, приводящее условия кредитного договора в соответствие требованиями программы «Семейная ипотека».
2. У заемщика был рожден второй или последующий ребенок (не ранее 01.01.2018), либо ребенок, которому была установлена категория инвалидности.
3. Первоначальный размер ипотечного кредита для кредитного договора, заключенного изначально в соответствии с семейной ипотекой или остаток задолженности при заключении дополнительного соглашения к кредитному договору, в рамках которого осуществляется присоединение к семейной ипотеке не превышал:
  - 12 000 000 (Двенадцати миллионов) рублей для ипотечных кредитов, предмет ипотеки по которым расположен на территории города Москвы, города Санкт-Петербурга, Московской области;
  - 6 000 000 (Шести миллионов) рублей для ипотечных кредитов, предмет ипотеки по которым расположен на территории иных субъектов Российской Федерации.

Банк ДОМ.РФ обязан выкупить закладные, входящие в ипотечное покрытие Облигаций, если будет установлено, что на дату включения в ипотечное покрытие, они не соответствовали критериям вышеуказанного отбора закладных.

Выдача ипотечных кредитов в рамках программы «Семейная ипотека» основана на принципах устойчивого развития, так как подразумевает обеспечение семей с детьми доступным и комфортным жильем, а также расширение социально-экономических возможностей населения. Использование средств с целью рефинансирования выдачи «Семейной ипотеки» соответствует Принципам социальных облигаций.

<sup>2</sup> Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма устанавливается органами местного самоуправления в соответствии со статьей 50 Жилищного кодекса РФ и составляет в большинстве регионов РФ для семьи из трех и более человек 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи и может быть увеличена не более чем на 9 квадратных метров с учетом конструктивных и технических параметров многоквартирного или жилого дома.

**Уменьшение неравенства**

Льготная программа кредитования дает возможность семьям улучшить жилищные условия после рождения ребенка, либо рефинансировать по льготной ставке ранее полученный кредит. Ожидается сокращение неравенства в обществе за счет повышения доступности жилья и снижения расходов на обслуживание кредитов.

**Устойчивые города и населенные пункты**

Обеспечение доступа семей с детьми к новому, современному, безопасному и недорогому жилью, в том числе, в менее экономически развитых регионах. России. Программа рассчитана на приобретение новой жилой недвижимости и стимулирует обновление жилого фонда и коммуникаций городов и поселений.

**Партнерство в интересах устойчивого развития**

Выпуск облигаций, обеспеченный залогом выданными по программе «Семейная ипотека» стимулирует партнерство между государством (субсидирует процентную ставку по ипотеке), АО «ДОМ.РФ» (предоставляет поручительство по облигациям), частными инвесторами, приобретающими облигации, банками и финансовыми организациями, выдающими ипотеку.

## Процесс оценки и отбора проектов

Отбор проектов для выпуска ИЦБ осуществляется на основании стандартного регламентированного порядка, опубликованного им на сайте ИЦБ.ДОМ.РФ и доступного потенциальным originatorам. При этом, определяются как требования к финансовым организациям (originatorам), которые планируют рефинансировать свои ипотечные портфели, так и требования к залогодателям.

В процессе подготовки сделки АО «ДОМ.РФ» проводит должную проверку originatorов и выборочный аудит ипотечного портфеля для проверки соответствия заявленных параметров портфеля данным первичной документации.

Процесс отбора залогодателя для включения в ипотечное покрытие Облигаций производится в соответствии с Концепцией социальных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент», а также дополнительными ограничениями, установленными эмиссионной документацией.

Процесс оценки и отбора проектов отвечает Принципам социальных облигаций.

## Управление средствами

Привлеченные в рамках размещения Облигаций средства направляются на оплату приобретенных Эмитентом залогодателя у Банка ДОМ.РФ с целью рефинансирования ипотечных кредитов, выданных в рамках программы «Семейная ипотека».

В случае если номинал размещенных Облигаций превысит остаток основного долга в составе покупной цены приобретенных закладных, включенных в ипотечное покрытие, разница средств будет направлена на частичное погашение номинальной стоимости Облигаций в первую дату выплаты купона по Облигациям.

Каждый выпуск ИЦБ обеспечен залогом одного обособленного ипотечного покрытия. Ипотечным агентом ДОМ.РФ ведется отдельный учет средств, относящихся к отдельным ипотечным покрытиям и контроль расходования средств, полученных от размещения Облигаций. Учет ипотечного покрытия, а также контроль за расходованием средств, находящихся на счете ипотечного покрытия, осуществляет независимый от Эмитента и Банка ДОМ.РФ специализированный депозитарий.

Управление средствами соответствует Принципам социальных облигаций.

## **Отчетность**

В Концепции социальных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент» описан процесс раскрытия информации об использовании денежных средств в рамках выпуска Облигаций. Эмитент будет составлять публично раскрываемый на корпоративном сайте ИЦБ.ДОМ.РФ отчет расчетного агента, который будет содержать в том числе следующую информацию:

- объем привлеченных денежных средств от размещения Облигаций;
- объем денежных средств, направленных на оплату покупной цены по договору купли-продажи закладных;
- сумму денежных средств (при наличии), не использованную для оплаты портфеля закладных и подлежащую возврату инвесторам в первую дату выплаты по Облигациям.

Раскрытие информации отвечает Принципам социальных облигаций.



## Приложение

Список документов, использованных для формирования заключения:

1. Концепция социальных облигаций с ипотечным покрытием ООО «ДОМ.РФ Ипотечный агент»  
<https://ицб.дом.рф/upload/iblock/e3e/bj8yf2wocv9qy2drxzk4rqsdqiqbbics.pdf>
2. Принципы социальных облигаций ICMA  
<https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>
3. Годовой отчет АО «ДОМ.РФ» за 2020 год  
<https://xn--dlaqf.xn--plai/investors/>
4. Паспорт федерального проекта «Финансовая поддержка семей при рождении детей»  
<https://mintrud.gov.ru/ministry/programms/demography/1>
5. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1711 (ред. от 23.08.2021) «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу «ДОМ.РФ» в виде вкладов в имущество акционерного общества «ДОМ.РФ», не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, и Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_287440/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287440/)
6. Программа биржевых облигаций серии 001P (рег. номер 4-00307-R-001P-02E от 29.09.2020 г.)  
<https://e-disclosure.ru/portal/FileLoad.ashx?Fileid=1661304>
7. Изменения в программу биржевых облигаций серии 001P от 07.10.2021  
<https://e-disclosure.ru/portal/FileLoad.ashx?Fileid=1723907>
8. Решение о выпуске ценных бумаг серии БО-001P-13 (рег. номер 4B02-13-00307-R-001P от 10.11.2021г.)  
<https://e-disclosure.ru/portal/FileLoad.ashx?Fileid=1726421>
9. Документ, содержащий условия размещения ценных бумаг серии БО-001P-13 от 16.11.2021  
<https://e-disclosure.ru/portal/FileLoad.ashx?Fileid=1726895>