

РАЕХ (Эксперт РА) присвоил рейтинг компании «ДОМ.РФ» на уровне ruAAA

Москва, 16 июля 2018 г.

Рейтинговое агентство РАЕХ (Эксперт РА) присвоило [рейтинг кредитоспособности финансовой компании «ДОМ.РФ»](#) на уровне ruAAA. Прогноз по рейтингу - стабильный.

ДОМ.РФ выполняет функцию единого института развития в жилищной сфере в соответствии с ФЗ №225 в рамках реализации государственной политики на рынке жилья. ДОМ.РФ создан по решению Правительства РФ в 1997 году (ранее - АИЖК). 100% акций ДОМ.РФ принадлежит государству в лице Росимущества. Деятельность ДОМ.РФ находится под контролем государства, что выражается в том числе в формировании органов управления и контроля (Наблюдательный совет, Ревизионная комиссия), выдаче директив членам Наблюдательного совета - представителям интересов Российской Федерации по ключевым вопросам деятельности компании, аудите со стороны Счетной палаты. В состав Наблюдательного совета ДОМ.РФ входят представители аппарата Правительства, федеральных органов исполнительной власти, крупнейших государственных банков и Банка России. Также через ДОМ.РФ реализуются правительственные программы помощи ипотечным заемщикам, оказавшимся в сложной финансовой ситуации. Кроме того, особый статус ДОМ.РФ связан с вхождением в список защищенных от приватизации стратегических предприятий, а также иммунитетом от банкротства.

Основной целью деятельности ДОМ.РФ является повышение доступности жилья в РФ. Высокая интеграция стратегии развития ДОМ.РФ с приоритетами внутренней национальной политики свидетельствует о стратегической значимости компании для государства. Агентство оценивает вероятность финансовой и административной поддержки ДОМ.РФ со стороны государства как высокую и отмечает прецеденты оказания поддержки в прошлом. Компания получает агентское вознаграждение за выполнение уникальной функции - продажу и предоставление в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности, которое рассматривается агентством как форма докапитализации. По итогам 2017 г. ДОМ.РФ получил 4,3 млрд руб чистой прибыли за выполнение функций агента РФ. Кроме того, в обращении на конец 2017 года находились 17 выпусков облигаций на общую сумму 71,1 млрд руб, выплаты по которым имеют гарантию РФ. Также компания получила долгосрочные кредиты от ВЭБ на общую сумму 54 млрд руб.

Основными задачами деятельности компании являются развитие ипотечного кредитования и ипотечной секьюритизации, рынка арендного жилья через механизм коллективных инвестиций и создание ипотечно-строительного банка на базе Банка Российский Капитал, переданного ДОМ.РФ от АСВ в конце 2017 г.

Агентство высоко оценивает кредитное качество ипотечных активов на балансе ДОМ.РФ и его ипотечных агентов. Общая сумма ипотечных активов, включающих закладные и ипотечные ценные бумаги третьих лиц, представляющие старшие транши, составляет 374 млрд рублей на 31.12.2017, увеличившись за 2017 г. более, чем на 100 млрд руб в результате крупных сделок ипотечной секьюритизации через Фабрику ипотечных ценных бумаг. Доля закладных, по которым имеется на 31.12.2017 просроченная задолженность свыше 90 дней, составила 3,2%. Отношение скорректированных на качество активов ДОМ.РФ за исключением банка к балансовой стоимости активов составляет 0,96 на 31.12.2017, что оказывает положительное влияние на уровень рейтинга.

Также агентство отмечает высокую диверсификацию активов. Крупнейшим объектом с долей 4,4% в активах или 21 млрд руб на 31.12.2017 является вложение в IQ-квартал, который был приобретен для переезда федеральных органов исполнительной власти в единый правительственный комплекс и дальнейшей передачи подготовленного здания в виде неденежных дивидендов акционеру. Кроме того, суммарно 21,8 млрд руб вложено в проекты развития арендного жилья. Несмотря на планы компании по росту вложений в строительство арендных объектов, агентство не ожидает роста доли этих активов от валюты баланса. Тем не менее, в связи с ожидаемым участием ДОМ.РФ в механизме гарантирования целевых кредитов застройщиков при переходе от долевого финансирования строительства жилья в России к проектному финансированию, подверженность ДОМ.РФ рискам, связанным с сектором жилого строительства, может вырасти в 2019-2020 гг.

Для ДОМ.РФ характерны высокие показатели ликвидности. Отношение краткосрочных активов к краткосрочным обязательствам с учетом ожидаемых сроков погашения составляет 1,2 на 31.12.2017 без учета банка. ДОМ.РФ

реализует политику размещения свободной ликвидности в соответствии с лимитными и рейтинговыми ограничениями.

Агентство отмечает высокий уровень организации риск-менеджмента, связанный с оценкой кредитного качества ипотечных активов через систему внутренних рейтингов и сценарным моделированием процентного риска, рисков досрочных погашений и ликвидности. Степень регламентации риск-менеджмента также оценивается высоко. Функции управления рисками возложены на Наблюдательный совет, комитет Наблюдательного совета по аудиту, комитет по рискам при Правлении, а также подразделение по управлению рисками.

Присоединение банка «Российский Капитал» ухудшило метрики ДОМ.РФ по консолидированной отчетности. Достаточность собственных средств, рассчитанная как отношение собственных средств к сумме активов, по консолидированной отчетности снизилась с 44% на 31.12.2016 до 15% на 31.12.2017. Агентство отмечает высокий разрыв в оценке кредитоспособности банка «Российский Капитал» (ruBBB-) и ДОМ.РФ. Банк был присоединен с отрицательной стоимостью чистых активов в размере -36 млрд руб. Агентство ожидает, что помимо списания субординированного займа для дополнительной докапитализации банка потребуется порядка 20-30 млрд руб. Относительно источников докапитализации, а также успешности интеграции банка в группу сохраняется неопределенность.

Агентство отмечает высокие показатели рентабельности ДОМ.РФ, рассчитанные без учета банка. По скорректированной чистой прибыли рентабельность активов по итогам 2017 г. составила 3,3%, капитала - 9%. Тем не менее, по итогам 2017 г. у группы снизилась чистая процентная маржа с 6,1% до 5,3%, по итогам 1 квартала 2018 г. - на 3,3 п.п. по сравнению 1 кварталом 2017 г. до 3,1%, что связано главным образом с ростом среднего значения заемных средств к среднему значению активов, приносящих процентный доход, в результате присоединения банка.

Агентство высоко оценивает долговые метрики ДОМ.РФ. Отношение процентных расходов к прибыли до налогообложения, скорректированной на процентные расходы, по итогам 2017 г. составило 0,45. Долговая нагрузка ДОМ.РФ без учета банка главным образом представлена корпоративными облигациями ДОМ.РФ (48%), выпусками ипотечных ценных бумаг в рамках Фабрики ИЦБ (30%) и кредитами ВЭБа (15%) на 31.12.2017. Доля крупнейшего кредитора не превышает 10% от пассивов. При этом большая часть долговых обязательств имеет фиксированную процентную ставку. Также у ДОМ.РФ отсутствуют валютные риски, поскольку фондирование под рублевые активы привлекается в рублях.

На 31.12.2017 активы ДОМ.РФ по консолидированной МСФО отчетности составили 767 млрд руб, капитал – 115 млрд руб, чистая прибыль по итогам 2017 г. – 18 млрд руб.

Контакты для СМИ: pr@raexpert.ru, тел.: +7 (495) 225-34-44.

Применяемые рейтинговые методологии: методология присвоения рейтингов кредитоспособности финансовых компаний https://raexpert.ru/ratings/credits_fin/method (применяемая версия методологии вступила в силу 23.04.2018). Ключевые источники информации: данные АО «ДОМ.РФ», Банка России, RAEX (Эксперт РА).

Агентство ранее не присваивало рейтинг кредитоспособности объекту рейтинга. Рейтинговый комитет в отношении публикуемого рейтингового действия был проведен 09.07.2018. Пересмотр прогноза по рейтингу ожидается не позднее, чем через 12 месяцев. Рейтинг кредитоспособности был инициирован объектом рейтинга (с рейтингуемым лицом заключен договор об осуществлении рейтинговых действий), объект рейтинга принимал участие в присвоении рейтинга. Агентство в течение последних 12 месяцев не оказывало рейтингуемому лицу дополнительные (отличные от присвоения и мониторинга (поддержания) присвоенного рейтинга) услуги. Рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию, включая информацию, полученную от третьих лиц и из публичных (общедоступных) источников, относящуюся к объекту рейтинга, которая находится в распоряжении Агентства, достоверность и качество которой, по мнению Агентства, являются надлежащими. Информация, используемая Агентством, является достаточной для применения методологии.

членам рейтингового комитета факторы, влияющие на рейтинг, члены комитета выразили свои мнения и предложения. Председатель рейтингового комитета предоставил возможность каждому члену рейтингового комитета высказать свое мнение до начала процедуры голосования.

Рейтинги выражают мнение АО «Эксперт РА» и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения. Агентство не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными Агентством рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных Агентством, или отсутствием всего перечисленного. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт Агентства www.raexpert.ru.