

«Эксперт РА» подтвердил рейтинг кредитоспособности финансовой компании «ДОМ.РФ» на уровне ruAAA

Москва, 27 мая 2020 г.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило [рейтинг кредитоспособности](#) финансовой компании «ДОМ.РФ» на уровне ruAAA со стабильным прогнозом.

ДОМ.РФ (далее Группа) является единым институтом развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ и на 100% принадлежит государству в лице Росимущества. Стратегической целью ДОМ.РФ является повышение качества и доступности жилья в России. Агентство отмечает высокую значимость Группы для государства и полный контроль деятельности со стороны государства, включая утверждение стратегии, назначение наблюдательного совета и ревизионной комиссии, а также надзор со стороны Счетной палаты и Банка России. В состав наблюдательного совета ДОМ.РФ входят представители федеральных органов исполнительной власти РФ, а также крупнейших системно-значимых кредитных организаций. В соответствии с 225-ФЗ с 1 апреля 2020 года в отношении ДОМ.РФ были введены отдельные нормативы финансовой устойчивости: достаточности собственных средств (капитала) (мин. 11,5%), максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (мин. 25%) и финансового рычага (мин. 2,5%), которые выполняются Группой с существенным превышением. Особый статус ДОМ.РФ обусловлен включением в список защищенных от приватизации стратегических предприятий и наличием иммунитета от банкротства.

Положительное влияние на рейтинг по-прежнему оказывает высокая вероятность административной и финансовой поддержки ДОМ.РФ со стороны государства, в том числе ввиду наличия фактов ее оказания в прошлом. Текущая поддержка осуществляется в различных формах. Так, Группе были предоставлены целевые кредиты от ВЭБ.РФ на общую сумму 54 млрд руб. В качестве докапитализации агентство расценивает вознаграждение, которое получает ДОМ.РФ за исполнение функций агента РФ при продаже и предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в федеральной собственности (по итогам 2019 г. получено 8,8 млрд руб.). Кроме того, в обращении на конец 2019 года находилось 11 выпусков облигаций, обеспеченных государственной гарантией, на общую сумму 41 млрд руб.

Основными направлениями деятельности компании являются развитие рынка ипотечных ценных бумаг, создание на базе АО «Банк ДОМ.РФ» универсального ипотечно-строительного банка, развитие рынка арендного жилья с использованием механизма коллективных инвестиций, вовлечение в оборот и предоставление находящихся в федеральной собственности земельных участков для целей жилищного строительства, а также развитие единой информационно-системы жилищного строительства. Агентство обращает внимание на то, что текущие целевые показатели стратегии Группы на период с 2019 по 2024 гг. будут пересматриваться с учетом макроэкономических изменений, произошедших в 2020 г.

Агентство отмечает значимую роль, отведенную Группе в рамках текущего антикризисного плана государства по поддержке строительного сектора. ДОМ.РФ стал оператором программы субсидирования ставок по ипотеке на новостройки до 6,5% и по кредитам застройщикам до уровня не выше ключевой ставки. Под указанные программы предусмотрены дополнительные взносы в имущество ДОМ.РФ в размере 6 и 12 млрд руб. соответственно. Также компания планирует осуществлять выкуп квартир у застройщиков на общую сумму до 50 млрд рублей.

Банк «ДОМ.РФ» является уполномоченным банком в сфере жилищного строительства. В декабре 2019 года была досрочно завершена процедура финансового оздоровления банка. В течение 2019-2020 гг. банк был докапитализирован на общую сумму 80 млрд руб., из них 25 млрд руб. за счет бюджетных средств. Агентство отмечает, что за 2019 год кредитная организация почти в три раза (до 117,8 млрд руб.) нарастила ипотечный кредитный портфель, и ввиду новых льготных ипотечных программ ожидается его дальнейший рост. Также в прошлом году банк начал активную работу в сегменте проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу. За 2019 г. на цели проектного финансирования было выдано 23,9 млрд руб., при этом объем неиспользованных кредитных линий на начало 2020 г. составил 242,3 млрд руб. К концу 2020 г. бизнес-планом ДОМ.РФ предполагалось увеличение кредитного портфеля проектного финансирования до 225

млрд рублей, однако ввиду ухудшения макроэкономической ситуации целевой уровень может быть пересмотрен в сторону понижения. По мнению агентства, планируемый активный рост портфеля проектного финансирования в 2020-2021 гг. будет оказывать давление на покрытие обязательств скорректированными на качество активами Группы. На 31.12.2019 этот показатель составлял 1,1. В то же время агентство полагает, что рост подверженности ДОМ.РФ рискам, связанным с сектором жилищного строительства, компенсируется усилением вероятности оказания поддержки со стороны государства.

Агентство отмечает хорошую диверсификацию и высокое качество активов ДОМ.РФ. Отношение скорректированных на качество активов к балансовой стоимости активов составляет 0,92 на 31.12.2019. Порядка 70% активов (718,5 млрд руб.) группы формируют закладные по ипотечным жилищным кредитам и ипотечные ценные бумаги третьих лиц, представляющие старшие транши. При этом отмечается существенный рост совокупных ипотечных активов Группы в 2019 году (+46% или 227,6 млрд руб.), который в основном был обеспечен проводимыми сделками секьюритизации под ипотечный портфель Банка ВТБ. В 2020 г. объем планируемых сделок секьюритизации, по ожиданиям ДОМ.РФ, должен сохраниться на уровне 2019 года. Однако на фоне ухудшения макроэкономической обстановки рост вероятности дефолтов заемщиков, а также распространение кредитных каникул, по мнению агентства, создадут временную неопределенность в отношении равновесных ставок размещения ипотечных облигаций и стоимости поручительства ДОМ.РФ по сделкам, что может увеличить ожидаемые сроки размещений.

Агентство отмечает, что на конец 2019 года 72,2% в общем объеме закладных Группы приходится на ипотечный портфель Банка ВТБ, приобретенный ИА ДОМ.РФ в рамках сделок секьюритизации. На 31.12.2019 доля закладных на балансе ДОМ.РФ, имеющих просроченную задолженность свыше 90 дней, составляет 1%, средневзвешенный LTV составляет 66%. Агентство ожидает ухудшения качества ипотечных активов ДОМ.РФ и рынка в целом, что связано со снижением платежеспособности населения на фоне общего спада в экономике и роста цен, а также сокращения рабочих мест и приостановки деятельности предприятий в ряде отраслей, наиболее чувствительных к введенным карантинным мерам для противодействия коронавирусу. Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле, по мнению агентства, может увеличиться до 1,5% в течение года. По прогнозам ДОМ.РФ, ожидаемые объемы выкупа дефолтных закладных с баланса ИА ДОМ.РФ в 2020 году могут составить от 5 до 15 млрд руб. в зависимости от сценария развития ситуации. Ожидаемый рост дефолтности ипотечных кредитов заложен агентством в оценку качества активов Группы, которое, тем не менее, при базовом сценарии сохранится на высоком уровне.

Агентство положительно оценивает умеренно высокие показатели рентабельности деятельности Группы: по итогам 2019 г. ROE =13% ROA=2,2%. При этом отмечается продолжающееся снижение чистой процентной маржи - с 2,8% за 2018 г. до 2,2% за 2019 г., которое обусловлено ввиду репрофилирования банка снижением в структуре активов доли прочих кредитов и займов юридическим и физическим лицам, характеризующихся высокой доходностью, а также общей тенденцией снижения ставок на рынке вслед за изменением ключевой ставки. В 2019 г. также произошел рост инвестиционной недвижимости на балансе ДОМ.РФ (+23,6%), связанный с расширением портфеля проектов арендного жилья, положительной переоценкой портфеля инвестиционной недвижимости Группы и капитализацией затрат на содержание крупнейшего актива Группы - комплекса IQ квартал, приобретенным для переезда ФОИВ. На 31.12.2019 доля инвестиционной недвижимости в структуре активов ДОМ.РФ составляла 6,2%. При этом наблюдается рост арендного дохода Группы, который за 2019 год уже составил 18,5% по отношению к чистому процентному доходу. До конца 2020 г. ожидается снижение темпов вхождения ДОМ.РФ в новые арендные проекты из-за изменения макроэкономической ситуации.

Объем корпоративных облигаций ДОМ.РФ (без учета казначейских), по которым запланированы оферты в 2020 г., составляет 56 млрд руб., с учетом прошедших погашений до конца года предстоят оферты на 48 млрд руб. Высокая доля облигаций с офертами, как и годом ранее, оказывает сдерживающее влияние на оценку текущей ликвидности ДОМ.РФ: по расчетам агентства на основе консолидированной финансовой отчетности Группы, отношение суммы краткосрочных активов и долгосрочных активов, под которые возможно привлечь залоговое финансирование, к краткосрочным обязательствам составляет 0,8 на 31.12.2019. В то же время агентство отмечает наличие у Группы широкого доступа к рефинансированию задолженности, а также высокую вероятность пролонгации привлеченных от ВЭБ.РФ средств на долгосрочный период, что положительно влияет на рейтинговую оценку.

Долговая нагрузка ДОМ.РФ главным образом представлена одотраншевыми выпусками ипотечных ценных бумаг (66,3%), корпоративными облигациями ДОМ.РФ (20,1%) и кредитами ВЭБ.РФ (7,4%) на 31.12.2019. Доля крупнейшего кредитора не превышает 10% от пассивов. Большая часть долговых обязательств имеет фиксированную процентную ставку. Отношение расходов на обслуживание долга к чистым доходам от операционной деятельности сохранилось в 2019г. на высоком уровне и составило 0,7. У ДОМ.РФ отсутствуют валютные риски, поскольку фондирование под рублевые активы привлекается в рублях.

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, Правление, а также подразделение по управлению рисками.

На 31.03.2020 активы ДОМ.РФ по консолидированной МСФО отчетности составили 1 трлн руб., капитал – 159млрд руб., чистая прибыль по итогам 1кв2020 г. – 441 млн руб.

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

Кредитный рейтинг АО «ДОМ.РФ» был впервые опубликован 16.07.2018. Предыдущий рейтинговый пресс-релиз по данному объекту рейтинга был опубликован 28.05.2019.

Кредитный рейтинг присвоен по российской национальной шкале и является долгосрочным. Пересмотр кредитного рейтинга и прогноза по нему ожидается не позднее года с даты выпуска настоящего пресс-релиза.

При присвоении кредитного рейтинга применялась методология присвоения рейтинг кредитоспособности финансовых компаний <https://raexpert.ru/ratings/methods/current/> (вступила в силу 02.09.2019).

Присвоенный рейтинг и прогноз по нему отражают всю существенную информацию в отношении объекта рейтинга, имеющуюся у АО «Эксперт РА», достоверность и качество которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими. Ключевыми источниками информации, использованными в рамках рейтингового анализа, являлись данные Банка России, АО «ДОМ.РФ», а также данные АО «Эксперт РА». Информация, используемая АО «Эксперт РА» в рамках рейтингового анализа, являлась достаточной для применения методологии.

Кредитный рейтинг был присвоен в рамках заключенного договора, АО «ДОМ.РФ» принимало участие в присвоении рейтинга.

Число участников рейтингового комитета было достаточным для обеспечения кворума. Ведущий рейтинговый аналитик представил 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.

АО «Эксперт РА» в течение последних 12 месяцев не оказывало АО «ДОМ.РФ» дополнительных услуг.

Кредитные рейтинги, присваиваемые АО «Эксперт РА», выражают мнение АО «Эксперт РА» относительно способности рейтингуемого лица (эмитента) исполнять принятые на себя финансовые обязательства и (или) о кредитном риске его отдельных финансовых обязательств и не являются установлением фактов или рекомендацией покупать, держать или продавать те или иные ценные бумаги или активы, принимать инвестиционные решения.

Присваиваемые АО «Эксперт РА» рейтинги отражают всю относящуюся к объекту рейтинга и находящуюся в распоряжении АО «Эксперт РА» информацию, качество и достоверность которой, по мнению АО «Эксперт РА», являются надлежащими.

АО «Эксперт РА» не проводит аудита представленной рейтингуемыми лицами отчетности и иных данных и не несет ответственность за их точность и полноту. АО «Эксперт РА» не несет ответственности в связи с любыми последствиями, интерпретациями, выводами, рекомендациями и иными действиями третьих лиц, прямо или косвенно связанными с рейтингом, совершенными АО «Эксперт РА» рейтинговыми действиями, а также выводами и заключениями, содержащимися в пресс-релизах, выпущенных АО «Эксперт РА», или отсутствием всего перечисленного.

Представленная информация актуальна на дату её публикации. АО «Эксперт РА» вправе вносить изменения в представленную информацию без дополнительного уведомления, если иное не определено договором с контрагентом или требованиями законодательства РФ. Единственным источником, отражающим актуальное состояние рейтинга, является официальный интернет-сайт АО «Эксперт РА» www.raexpert.ru.