



БАНК

КОНЦЕПЦИЯ
ЗЕЛЕННЫХ ОБЛИГАЦИЙ
АО «БАНК ДОМ.РФ»





СОДЕРЖАНИЕ

1	Банк ДОМ.РФ как уполномоченный банк в сфере жилищного строительства	3
2	Направления и цели использования денежных средств	4
3	Порядок оценки и отбора зеленых проектов	5
4	Управление привлеченными средствами	6
5	Отчетность	7
6	Внешняя оценка и верификация	7

1

БАНК ДОМ.РФ КАК УПОЛНОМОЧЕННЫЙ БАНК В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Банк ДОМ.РФ, Банк) является уполномоченным банком в сфере жилищного строительства 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». Единственным акционером Банка является единый институт развития в жилищной сфере – АО «ДОМ.РФ» (далее – ДОМ.РФ). Ключевая деятельность Банка направлена на выполнение задач ДОМ.РФ как единого института развития в жилищной сфере, в том числе развития ипотечного жилищного кредитования и проектного финансирования жилищного строительства.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» единственным источником финансирования нового жилищного строительства с привлечением средств граждан является проектное финансирование. В рамках данного механизма денежные средства, поступающие застройщику от продажи квартир (в том числе от физических лиц) от реализации проекта попадают на счета эскроу без возможности для застройщика использовать эти средства до ввода здания в эксплуатацию. Это позволяет распределить риски между участниками проекта. По состоянию на 30.08.2022 **Банк ДОМ.РФ входит в топ-3 банков** по портфелю проектного финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу.

В рамках реализации Политики ДОМ.РФ в области устойчивого развития, к которой также присоединен и Банк, одним из приоритетов является снижение негативного влияния на окружающую среду и экологию. Банк признает важную роль банковской системы в зеленой трансформации экономики, включая строительную отрасль, и обращает внимание отрасли на актуальность зеленого и энергоэффективного жилищного строительства.

В 2021 году Банк ДОМ.РФ вошел в топ-3 банков-организаторов выпусков ESG-облигаций за счет организации размещения 4 выпусков социальных ипотечных облигаций и облигаций для финансирования инфраструктуры организаций ДОМ.РФ на общую сумму более 32 млрд руб. Это позволило ЕИРЖС также стать крупнейшим эмитентом социальных облигаций России.

Кроме того, ранее, в 2020 году Банк стал организатором первого в России выпуска социальных облигаций, размещенного СФО «Социального развития».

Социальные ипотечные облигации и облигации для финансирования инфраструктуры организаций ДОМ.РФ были признаны лучшим выпуском социальных облигаций и социальными облигациями года соответственно на премиях Cbonds Awards 2020 и 2021.

2 НАПРАВЛЕНИЯ И ЦЕЛИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ



Все средства, привлеченные в рамках выпуска зеленых облигаций Банка ДОМ.РФ, направляются на финансирование выданных или рефинансирование портфеля в рамках проектного финансирования, направленного на реализацию зеленых проектов в жилищном строительстве. Такие зеленые проекты должны соответствовать:



критериям, целям и направлениям, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.09.2021 №1587 (далее – Таксономия)¹;



категориям Принципов зеленых облигаций ICMA² и нести дополнительный положительный экологический эффект, измеримый количественными и качественными характеристиками.

Категория зеленых проектов	Критерий зеленых проектов	Цель устойчивого развития ООН
<p>Зеленые здания </p> <p>соответствие национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации», а также иным национальным зеленым стандартам</p>	<p>Таксономия³ 3.1. Строительство зеленых зданий и сооружений: соответствие одному или нескольким национальным стандартам в сфере зеленого строительства, разработанным в соответствии с требованиями Федерального закона «О стандартизации в Российской Федерации».</p> <p>Принципы зеленых облигаций ICMA: Зеленые здания, соответствующие региональным, национальным или международным признанным стандартам, или сертификатам экологических показателей.</p>	<p>7 НЕДОРОГОСТОЯЩАЯ И ЧИСТАЯ ЭНЕРГИЯ </p> <p>8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ </p> <p>9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА </p> <p>11 УСТОЙЧИВЫЕ ГОРОДА И НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ </p>
<p>Энергоэффективные здания: класс энергоэффективности А, А+ или А++⁴</p>	<p>Таксономия 3.2.2. Эффективное теплоснабжение и кондиционирование: для новых объектов – эффект на окружающую среду и климат определяется инициатором и подтверждается верификатором при условии снижения потребления энергии более чем на 20 процентов (в кВт*ч/м²) потребления энергии аналогичных объектов на территории Российской Федерации.</p> <p>Принципы зеленых облигаций ICMA: Энергоэффективность (например, в новых и отремонтированных зданиях, накопителях энергии, централизованном теплоснабжении, интеллектуальных сетях, бытовых приборах и продуктах). Снижение потребления энергии в кВт*ч/м² по сравнению с базовой линией/ строительным кодексом (определяется на местном уровне).</p>	<p>13 БОРЬБА С ИЗМЕНЕНИЕМ КЛИМАТА </p>

Концепция зеленых облигаций АО «Банк ДОМ.РФ» (далее – Концепция) подразумевает, что спецификация условий отбора кредитов для каждого выпуска зеленых облигаций Банка будет указана в заключении верификатора, включенного в национальный перечень верификаторов, которые могут осуществлять верификацию финансовых инструментов устойчивого развития в соответствии с Таксономией, и/или в список верификаторов, предоставляющих независимую внешнюю оценку, ведение которого осуществляет Международная ассоциация рынков капитала (ISMA).

Концепция может быть дополнительно обновлена и расширена по мере финансирования Банком иных отраслей (помимо строительства), развития рынка ценных бумаг и рыночных практик, а также развития регуляторной среды и формирования международных и национальных стандартов.

3 ПОРЯДОК ОЦЕНКИ И ОТБОРА ЗЕЛЕННЫХ ПРОЕКТОВ



09.09.2022 утвержден национальный стандарт ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации».

Соответствие категории «Зеленые здания: соответствие национальному стандарту ГОСТ Р 70346-2022 «Зеленые» стандарты. Здания многоквартирные жилые «зеленые». Методика оценки и критерии проектирования, строительства и эксплуатации», а также иным национальным зеленым стандартам» п. 2 Концепции подтверждается в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и предлагается к публикации в ЕИСЖС.

В соответствии с положениями 214-ФЗ ДОМ.РФ является оператором Единой информационной системы жилищного строительства (наш.дом.рф, далее – ЕИСЖС), в которой размещается и регулярно актуализируется полная информация о рынке жилищного строительства, в том числе обо всех строящихся зданиях.

Информация о классе энергоэффективности здания, которое может признаваться зеленым проектом жилищного строительства в соответствии с п. 2 Концепции, обязательно указывается в пункте 9.2.24 проектной декларации, которая размещается в ЕИСЖС. Форма проектной декларации утверждена Приказом Минстроя России от 04.04.2022 № 239/пр «Об утверждении формы проектной декларации».

Все поля проектной декларации являются обязательными для заполнения застройщиком. Ответственность за качество предоставляемой информации несет застройщик. Контроль за качеством заполнения проектной декларации застройщиком осуществляют уполномоченные органы исполнительной власти и местного самоуправления в силу законодательства.

Таким образом, информация в ЕИСЖС позволяет достоверно установить факт отнесения жилых зданий к проектам устойчивого развития в соответствии с категорией «Энергоэффективные здания: класс энергоэффективности А, А+ или А++» п. 2 Концепции.

Признание проекта зеленым и допустимым для финансирования (рефинансирования) за счет средств от размещения зеленых облигаций осуществляется:

для финансирования новых проектов – перед вынесением на уполномоченный орган Банка вопроса об одобрении лимита на проектное финансирование проекта жилищного строительства в рамках заключения соответствующих бизнес-подразделений при рассмотрении проекта;

для рефинансирования существующих проектов – подразделением «Устойчивое развитие» Банка совместно с бизнес-подразделениями перед формированием пула проектов, выдачи по которым планируется рефинансировать выпуском зеленых облигаций Банка.

Перед формированием пула проектов, для финансирования (рефинансирования) которых будут выпускаться зеленые облигации, подразделение Банка «Устойчивое развитие» проверяет правильность маркировки и подтверждает соответствие таких проектов Концепции (при необходимости, совместно со сторонними верификаторами).

4 УПРАВЛЕНИЕ ПРИВЛЕЧЕННЫМИ СРЕДСТВАМИ



Средства, полученные от размещения зеленых облигаций Банка, подлежат использованию только в соответствии с направлениями, предусмотренными решением о выпуске ценных бумаг и п. 2 Концепции.

Банк создает реестр выпущенных облигаций устойчивого (в том числе зеленого) развития (далее — Реестр) с целью учета расходования средств, привлеченных в рамках размещения зеленых облигаций. Проекты жилищного строительства, финансируемые посредством зеленых облигаций Банка, маркируются и отслеживаются во внутренних информационных системах Банка.

Банк намерен поддерживать совокупную сумму зеленых проектов жилищного строительства, финансируемых в рамках размещения зеленых облигаций, не меньше совокупной номинальной стоимости зеленых облигаций, находящихся в обращении.

При досрочном погашении кредита или исключении проекта из Реестра зеленых облигаций все высвободившиеся средства будут направлены на финансирование (рефинансирование) иных зеленых проектов, отвечающих п.2 Концепции. В случае отсутствия таких проектов, а также если общая номинальная стоимость выпуска превышает общую номинальную стоимость зеленых кредитов, временно свободные денежные средства размещаются в номинированные в российских рублях инструменты управления ликвидностью в соответствии внутренними регламентами Банка.

5 ОТЧЕТНОСТЬ



Информационная открытость и прозрачность являются одними из принципов работы Банка.

Банк раскрывает информацию о порядке расходования денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, в составе обязательного для раскрытия в соответствии с решением о выпуске ценных бумаг отчета для инвесторов.

Отчет планируется к публикации на странице в сети «Интернет»⁵ и содержит следующую информацию:

- **О целевом расходовании денежных средств;**
- **О достигнутом экологическом эффекте;**
- **О сумме денежных средств (при их наличии), не использованных для рефинансирования и подлежащих возврату инвесторам в первую дату выплаты купонного дохода по зеленым облигациям в составе частичного погашения номинальной стоимости зеленых облигаций.**

Кроме того, для обеспечения прозрачности своей деятельности, Банк ежегодно планирует публиковать Отчет об устойчивом развитии (самостоятельный документ или в качестве приложения к годовому отчету).

6 ВНЕШНЯЯ ОЦЕНКА И ВЕРИФИКАЦИЯ



Верификация зеленых облигаций Банка проводится в строгом соответствии с требованиями к верификации, определенными в Таксономии и/или Принципах зеленых облигаций ICMA.

Зеленые облигации Банка подлежат оценке независимым верификатором (верификаторами), включенным (включенными) в перечень верификаторов Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» или в список верификаторов, предоставляющих независимую внешнюю оценку, ведение которого осуществляет Международная ассоциация рынков капитала (ICMA).

¹ 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»

² Принципы зеленых облигаций (Green Bond Principles 2021), разработанные Международной ассоциацией рынков капитала (International Capital Market Association, ICMA). <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

³ В случае изменения законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития после утверждения Концепции, положения (требования, условия), закрепленные Концепцией будут действовать с учетом изменившихся императивных требований законодательства Российской Федерации и/или нормативных актов в сфере критериев проектов устойчивого (в том числе зеленого) развития.

⁴ Класс энергоэффективности определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 27.09.2021 №1628 «Об утверждении Правил установления требований энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов». 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» класс энергетической эффективности А соответствует отклонению значения фактического удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня от -40% до -50%, класс энергетической эффективности А+ – от -50% до -60%, класс энергетической эффективности А++ – от -60% до -70%.

⁵ <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=3196>