



ЦФА УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ПАО ДОМ.РФ — одна из крупнейших и самых быстрорастущих финансовых организаций в России, обладает уникальным статусом единого института развития в жилищной сфере и является оператором единой информационной системы жилищного строительства. Компания развивает рынки жилищного и инфраструктурного строительства, ипотечного кредитования и ипотечных ценных бумаг, арендного жилья, проводит цифровизацию строительной отрасли. Численность работников единого института развития в жилищной сфере и его организаций — 9 141 человек.

Принципы экологической, социальной и экономической ответственности являются основой деятельности ПАО ДОМ.РФ по всем бизнес-направлениям.

Все стратегические и операционные инициативы единого института развития в жилищной сфере и его организаций тесно связаны с вопросами устойчивого развития — от повышения доступности жилья и формирования комфортной городской среды до создания условий, способствующих развитию, семейному благополучию и улучшению качества жизни миллионов людей. При развитии и масштабировании основных направлений деятельности особое внимание уделяется поддержке проектов устойчивого развития, в том числе направленных на улучшение качества окружающей среды, повышение энергетической эффективности жилищного строительства и реализацию социально значимых инициатив.

Цели и задачи в области устойчивого развития закреплены в Стратегии развития ПАО ДОМ.РФ и находятся в тесной взаимосвязи с Политикой устойчивого развития, которой компания руководствуется в ходе своей деятельности, что обеспечивает согласованность действий, достижение поставленных целей и создание добавленной стоимости для всех заинтересованных сторон.

В компании действуют стратегические документы:

- Стратегия развития ПАО ДОМ.РФ до 2030 года;
- Политика ПАО ДОМ.РФ в области устойчивого развития;
- Политика ответственного финансирования и инвестирования;
- Регламент маркировки активов в формате устойчивого развития;
- Концепция инструментов финансирования устойчивого развития;
- Концепция социальных облигаций;
- Методика расчёта воздействия «зелёного» проектного финансирования жилой недвижимости на окружающую среду;
- Социальная политика ПАО ДОМ.РФ.

Программа «ЦФА устойчивого развития» нацелена на рациональное потребление ресурсов, повышение энергоэффективности, сокращение выбросов парниковых газов, охрану окружающей среды, цифровизацию жилой инфраструктуры, повышение надёжности и качества недвижимости за счёт формирования специализированного финансового инструмента для финансирования такого проекта. Программа реализована без каких-либо субсидий со стороны государства и является исключительно коммерческим проектом. Её реализация способствует улучшению жилищных условий и качества жизни горожан за счёт строительства и технологического оснащения современного энергоэффективного жилья, а финансирование с помощью верифицированных цифровых финансовых активов (ЦФА) устойчивого развития способствует распространению инновационных практик на рынке недвижимости.

Программа способствует достижению национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» и решению задач национального проекта «Инфраструктура для жизни» (улучшение качества среды для жизни в опорных населённых пунктах на 30 % к 2030 году и на 60 % к 2036 году; обновление к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 года; повышение доступности жилья на первичном рынке; реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн человек к 2030 году), а также национальной цели «Экологическое благополучие» и одноимённого национального проекта, национального проекта «Эффективная и конкурентная экономика» с федеральными проектами «Развитие финансового сектора» и «Низкоуглеродное развитие», национальной цели «Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы» и национального проекта «Экономика данных и цифровая трансформация государства». Программа направлена на достижение Целей в области устойчивого развития: ЦУР 7 «Недорогостоящая и чистая энергия», ЦУР 9 «Создание стойкой инфраструктуры, содействие всеохватной и устойчивой индустриализации и инновациям», ЦУР 11 «Устойчивые города и населённые пункты», ЦУР 12 «Ответственное потребление и производство», ЦУР 13 «Борьба с изменением климата».

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основная цель программы — рефинансирование строительства шести энергоэффективных многоквартирных домов и мультисервисной сети связи девелопера LEGENDA в Санкт-Петербурге и Москве посредством ЦФА.

Задачи программы:

- выпуск ЦФА для рефинансирования затрат на строительство многоквартирных домов с классом энергоэффективности не ниже А;
- создание с использованием части привлечённых средств мультисервисной сети (МСС) для автоматического контроля и управления инженерными системами.

Количественные показатели программы:

- 6 проектов в Санкт-Петербурге и Москве общей площадью 302 657 м², находящиеся на стадии реализации;
- жилая площадь объектов — 161 958 м²;
- сокращение выбросов углекислого газа за год на 7 790,2 т CO₂ (на 48,1 кВт·ч/м²);
- сокращение потребления энергетических ресурсов на 40,0 % (за год на 94,5 кВт·ч/м²).

Сроки реализации: 19.07.2024 — 19.01.2026. *Объём выпуска составил 1 млрд рублей.*

Программа охватывает 6 проектов в Санкт-Петербурге и Москве суммарной площадью 302 657 м² (жилая площадь — 161 958 м²), находившихся на стадии реализации в момент размещения ЦФА. Суммарное расчётное сокращение выбросов углекислого газа за год составит 7 790,2 т CO₂. При сроке обращения ЦФА в 1,5 года среднее сокращение выбросов углекислого газа составляет 11,7 кг CO₂ на тыс. рублей.

Целевые группы заинтересованных сторон

- участники рынка (пенсионные фонды, страховые компании, банки и частные инвесторы, застройщики, строящие энергоэффективные и зелёные здания, верификаторы финансовых инструментов устойчивого развития, сообщество ESG-экспертов) — первый верифицированный выпуск ЦФА устойчивого развития предоставляет новые возможности ответственного финансирования и развития рынка в этом направлении;

- будущие жители домов — снижение затрат на коммунальные услуги, потенциальное снижение расходов на обслуживание и ремонт инженерных систем в связи с их высокой надёжностью и степенью автоматизации, а также повышение комфорта проживания в доме;

- покупатели недвижимости, в том числе коммерческих площадей, — получают более прибыльный и надёжный актив с уникальными характеристиками (энергоэффективность снижает расходы на коммунальные услуги);
- местные субъекты МСП — получают в распоряжение удобные помещения на первых этажах для ведения деятельности с надёжными инженерными системами;
- региональные органы исполнительной власти г. Москвы и г. Санкт-Петербурга — благодаря реализации программы приближаются к достижению целей в сферах ЖКХ и строительства, в том числе по энергоэффективности и ресурсоэффективности, получают реализованные примеры лучших практик строительства с долгосрочными положительными эффектами для тиражирования.



Система управления и механизмы реализации. За реализацию программы отвечает подразделение ПАО ДОМ.РФ «Устойчивое развитие и международное сотрудничество». В компании существует система КПЭ для каждого работника, которые устанавливаются ежеквартально: у ответственного работника установлен КПЭ по реализации указанного проекта, достижение которого непосредственно влияет на размер переменного вознаграждения.

Утверждённый объём финансирования проекта за счёт средств, привлечённых в рамках выпуска ЦФА, составил не более 1 млрд рублей. Целевое использование денежных средств подтверждается верификатором в рамках независимой оценки выпуска ЦФА — верификатором выступило рейтинговое агентство АО «Эксперт РА». Компания начиная с отчётного года, в котором выпустила ЦФА, и до тех пор, пока полученные средства не будут в полном объёме направлены на рефинансирование проектов устойчивого развития, обязуется публиковать ежегодный отчёт об использовании денежных средств, полученных от привлечённого финансирования. Содержание отчёта предполагает:

- краткое описание проекта;
- сведения о состоянии проекта на дату публикации отчёта;

- сведения о расходовании (распределении) средств, привлечённых в рамках выпуска ЦФА;
- сведения о достижении экологического и социального эффекта от реализации проекта;
- сведения о фактах и объёме нецелевого использования денежных средств, полученных от выпуска ЦФА.

Партнёрство. Выпуск был организован для компании-девелопера ООО «ЛЕГЕНДА» на платформе А-Токен, оператором которой является АО «АЛЬФА-БАНК». Верификатором выпуска выступило рейтинговое агентство «Эксперт РА». Соответствующие услуги оказывались на договорных условиях.

РЕЗУЛЬТАТЫ

Программа демонстрирует значимые, долгосрочные и устойчивые результаты, затрагивающие широкие категории заинтересованных сторон — от жителей домов до инвесторов. Помимо строительства энергоэффективных жилых домов и применения современных технологий в сфере ЖКХ, проект положительно влияет на развитие инструментов финансирования устойчивого развития в стране: выпуск ЦФА устойчивого развития, прошедший независимую верификацию, — важный прецедент для тиражирования практики подобных размещений. От развития данных практик выигрывают как институциональные, так и розничные инвесторы, поскольку появляется возможность приобретения активов с полной информационной прозрачностью на базе надёжных цифровых платформ, применяющих технологии распределённого реестра.

- ключевой результат программы выпуска — целевое расходование привлечённых средств — уже достигнут и верифицирован: денежные средства в полном объёме направлены на частичное рефинансирование ранее понесённых затрат по проекту в соответствии с эмиссионной документацией выпуска;

- по состоянию на июль 2025 года в эксплуатацию введено 3 из 6 энергоэффективных многоквартирных домов в составе проекта в г. Санкт-Петербурге; остальные дома находятся в стадии реализации, что свидетельствует о прогрессе в достижении целей и задач проекта и их плановой реализации;

- расчётный расход энергетических ресурсов отклоняется от базового уровня на 40 %, что свидетельствует о значительной экономии; среднее сокращение выбросов углекислого газа достигает 48,1 кг в год на квадратный метр, среднее сокращение потребления энергетических ресурсов — 94,5 кВт·ч/кв. м за год;

- согласно расчёту, произведённому эмитентом, фактический экологический эффект находится в пределах отклонения до 10 % от заявленных целевых показателей, что демонстрирует достижение установленного целевого экологического эффекта в соответствии с эмиссионной документацией выпуска ЦФА; рейтинговое агентство «Эксперт РА» сравнило информацию, предоставленную компанией, с данными проектных деклараций объектов и не обнаружило каких-либо расхождений;

- более 2 тыс. семей смогут улучшить жилищные условия благодаря реализации проекта при сдаче всех объектов в эксплуатацию;

- ООО «ЛЕГЕНДА» первым в России осуществило выпуск цифровых финансовых активов устойчивого развития; соответствие выпуска ЦФА и рефинансируемого проекта принципам устойчивого развития Международной ассоциации рынков капитала (ICMA) было верифицировано агентством «Эксперт РА»;

- наличие независимой верификации подтверждает соответствие проекта критериям зелёного ГОСТ Р для многоквартирных домов: 3.5 Тепловой комфорт, 3.7 Мониторинг качества воздуха, 4.2 Контроль потребления тепловой энергии, 4.4 Энергосбережение в

системе наружного освещения, 4.8 Демонстрация энергопотребления, 5.3 Водосберегающая арматура, 5.4 Датчик протечки воды, 9.2 Умное здание, 10.7 Актуализация технической документации о здании;

- характеристикой проекта является класс энергоэффективности зданий не ниже А («очень высокий»), а также оснащение объектов строительства комплексом МСС.

Промежуточные показатели экологического эффекта не устанавливаются в связи с наступлением эффекта после окончания строительства и полного ввода объектов в эксплуатацию. Результат программы имеет долгосрочный характер: люди будут жить в энергоэффективных домах с надёжной технологичной инженерной инфраструктурой на протяжении десятилетий, обеспечивая устойчивое развитие городов и улучшение качества жизни граждан. Средства, привлечённые на рынок ответственного финансирования, а также внимание, привлечённое благодаря выпуску, способствуют росту данного сегмента и трансформации финансового рынка.

Общественное признание

- Агентство стратегических инициатив совместно с Евразийской экономической комиссией провели оценку климатических инициатив, ориентированных на устойчивое развитие, и отметили выпуск ЦФА устойчивого развития серебряной наградой III Международного климатического совместного конкурса АСИ и ЕЭК «Зелёная Евразия» в рамках Евразийского экономического форума — 2025 в Минске;

- программа получила широкое освещение в федеральных и отраслевых СМИ — «Ведомости», «Ведомости Северо-Запад», «Новый Проспект», CFO Russia, Cbonds, «Платформа ИНФРАГРИН», «Интерфакс», «Среда для жизни».

2025 г.