



ЖЕЛДОРИПОТЕКА
ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»



Облигационный заем 1 500 000 000 рублей



ЖЕЛДОРИПОТЕКА
ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

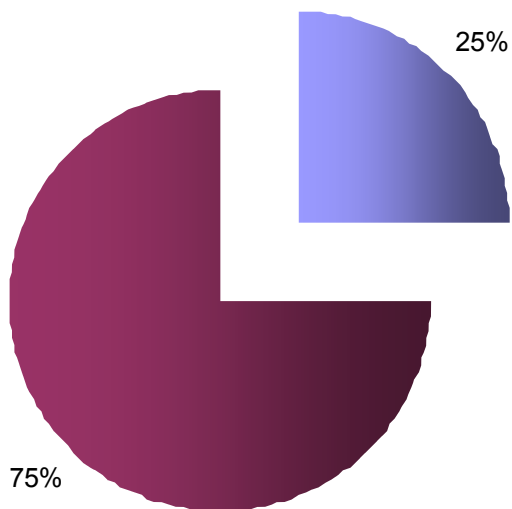
ЗАО «Желдорипотека»: общие сведения

- ✓ ЗАО «Желдорипотека» - дочерняя компания ОАО «Российские железные дороги»
- ✓ Основная цель деятельности ЗАО «Желдорипотека» - удовлетворение потребностей в жилье работников ОАО «РЖД» в доступном жилье
- ✓ Потенциальными клиентами Компании являются более 25,5 тыс. сотрудников ОАО «РЖД» - претендентов на корпоративную поддержку при покупке жилья
- ✓ На сегодняшний день по масштабам деятельности и зоне охвата ЗАО «Желдорипотека» занимает лидирующие позиции на рынке недвижимости



ЖЕЛДОРИПОТЕКА
ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

Направления деятельности ЗАО «Желдорипотека»

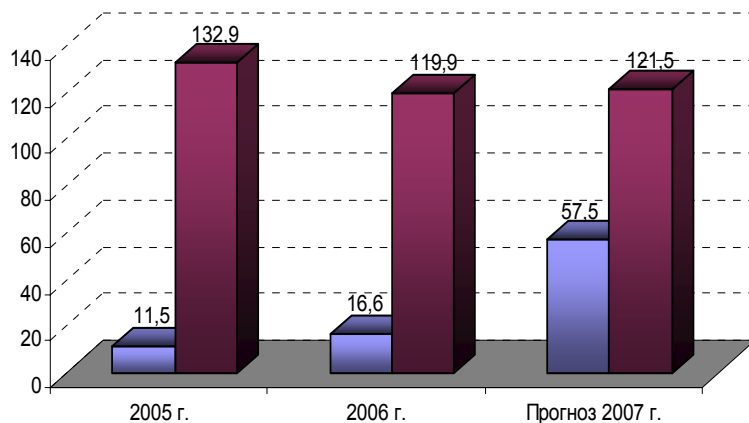


- строительство жилой и коммерческой недвижимости и последующая ее продажа на рыночных условиях
- строительство жилья с последующей его продажей работникам ОАО "РЖД" с использованием механизма субсидирования части затрат на уплату процентов, начисленных по ипотечным договорам

Помимо реализации Программы ипотечного жилищного кредитования ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы, с конца 2006 года Компания развивает новое направление - ***управление непрофильными активами ОАО «РЖД»***

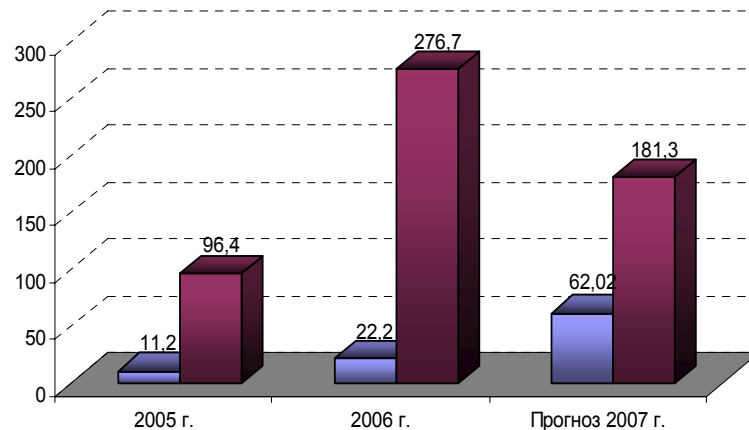


Ввод жилья



■ в рамках собственной инвестиционной программы
■ в рамках ипотечной программы ОАО "РЖД"

Продажи жилья



■ в рамках собственной инвестиционной программы
■ в рамках ипотечной программы ОАО "РЖД"

Управление непрофильными активами ОАО «РЖД»

В декабре 2006 года распоряжением президента ОАО «РЖД» Владимира Якунина ЗАО «Желдорипотека» было назначено головной управляющей компанией по вовлечению в хозяйственный оборот непрофильных активов РЖД



На сегодняшний день одним из первых крупных проектов в этом направлении является освоение 55 Га территории грузового двора бывшего Варшавского вокзала в г. Санкт-Петербург

Наряду с позитивной динамикой ввода в эксплуатацию жилья, Компания демонстрирует устойчивый рост финансовых показателей. Так, выручка за период 2003-2006гг. возросла с 0,7 до 2,1 млрд. руб., чистая прибыль – с 36,5 до 86,6 млн. руб.

Основные финансовые результаты ЗАО «Желдорипотека» (млн. руб.)

	2003	2004	2005	2006	II 2007
Активы	4 590,9	6 519,9	8 936,3	14 447,6	20 950,0
Собственный капитал	573,7	679,0	729,3	809,8	955,9
Долг	3 418,9	4 981,0	6 852,8	8 063,6	11 986,1
в т.ч. долгосрочные займы ОАО «РЖД» без учета начисленных %	3 404,5	4 956,0	6 817,2	6 817,2	6 817,2
Выручка	687,6	1 468,2	1 263,0	2 147,9	6 553,9
Валовая прибыль	63,8	159,8	139,0	341,3	558,9
Чистая прибыль	36,5	105,4	60,8	86,6	119,9

Скорректированные финансовые результаты

С учетом того, что займы со стороны «материнской» компании - ОАО «РЖД» - предоставлялись на длительный срок и на нерыночных (льготных) условиях, считаем возможным при расчете финансовых показателей относить их на собственный капитал Компании. Таким образом, с учетом данной корректировки величины собственного капитала и долга, основные показатели Компании будут выглядеть следующим образом:

Скорректированные финансовые результаты ЗАО «Желдорипотека»

	2003	2004	2005	2006	П 2007
Рентабельность капитала, ROE	0,9%	1,9%	0,8%	1,1%	1,5%
Долг/выручка	0,02	0,02	0,03	0,58	0,8
Кэфф. автономии	86,7%	86,4%	84,5%	52,7%	37,1%
Кэфф. фин. устойчивости	87,0%	86,8%	84,9%	59,7%	57,4%

Займы общим объемом 6 868,7 млн. руб. предоставлялись в 2001-2005гг. на срок 16 лет, при этом 3 412,7 млн. руб. было получено Компанией на беспроцентной основе, 3 456,0 млн. руб. под 5% годовых, выплачиваемых при погашении кредита

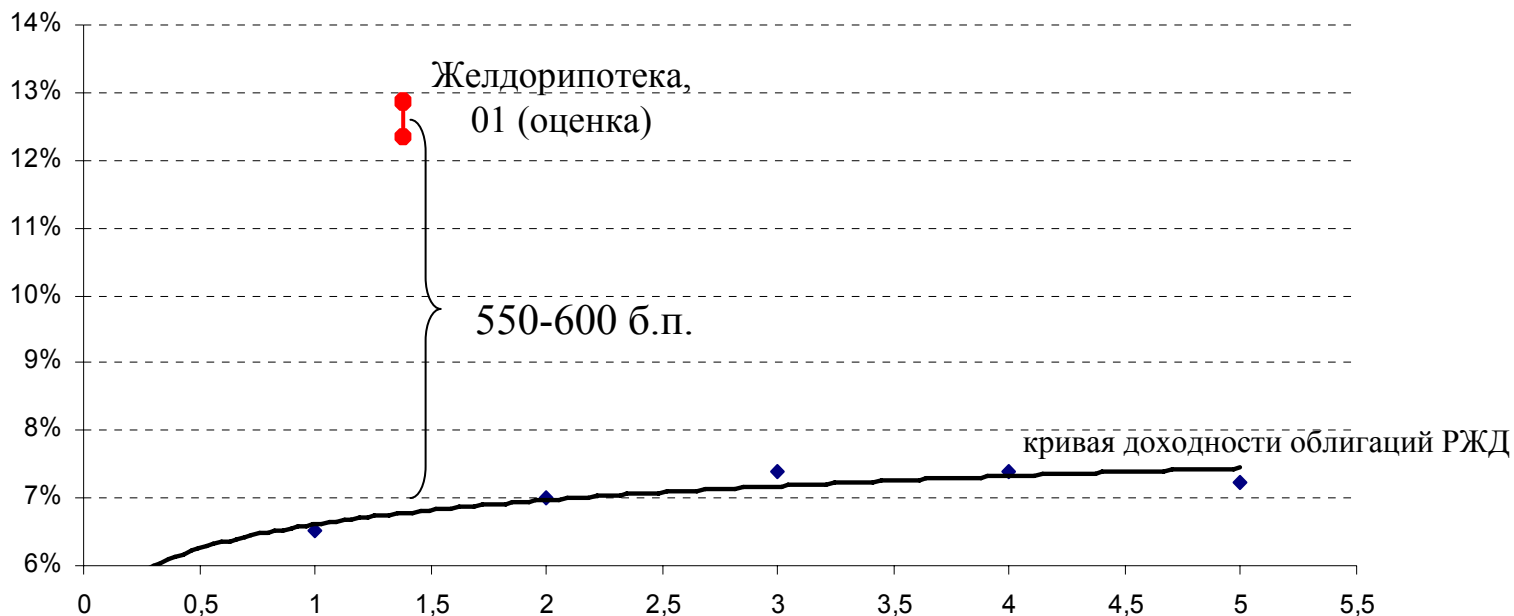
- ✓ Планом строительства и приобретения жилья для реализации работникам отрасли на условиях, определенных Концепцией жилищной политики ОАО «РЖД» на 2007-2009гг., в **2008** году запланирован ввод **150 тыс. квадратных метров жилья или 2500 квартир**
- ✓ Реализация проектов собственной инвестиционной программы в количестве **30 проектов со сроком реализации в 2007 - 2009гг.** Крупнейшие из них - коттеджный поселок в курортном районе г. Санкт-Петербург и бизнес-центр «Гвардейский» в г. Ростов-на-Дону
- ✓ Увеличение объема проектов **собственной инвестиционной программы до 11-12 млрд. рублей**



ЖЕЛДОРИПОТЕКА
ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

Параметры облигационного займа

Эмитент:	ЗАО «Желдорипотека»
Государственный регистрационный номер выпуска и дата государственной регистрации:	4-01-29168-Н, 16.08.2007г.
Поручительство:	ООО «Транс-Инвест»
Общий объем выпуска:	1 500 000 000 рублей
Срок обращения и купонные периоды:	3 года, 6 полугодовых купонных периодов
Способ размещения:	Открытая подписка, конкурс по купону
Цена размещения:	100% от номинала
Оферта:	через 1,5 года после размещения по цене 100% от номинала
Организаторы:	ОАО «ТрансКредитБанк», ИГ «Капиталь», ОАО Банк «Петрокоммерц»
Агент по размещению:	ОАО «ТрансКредитБанк»
Депозитарий:	НДЦ
Организатор торгов:	ФБ ММВБ



Прогнозируемая доходность выпуска облигаций ЗАО «Желдорипотека»
составляет **12,4-12,9% годовых к оферте через 1,5 года**