



ЖЕЛДОРИПОТЕКА

ФАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

Информационный меморандум



Облигационный заем 1 500 000 000 рублей



 **ТрансКредитБанк**



Содержание

I. Сведения об облигациях	3
1.1 Основные условия выпуска	3
1.2 Основные участники размещения	3
1.3 Цели эмиссии	4
II. Краткая информация об эмитенте и поручителе	5
2.1 Эмитент	5
2.2 Поручитель	5
2.3 Учредитель и цели создания ЗАО «Желдорипотека»	5
2.4 История ЗАО «Желдорипотека»	5
III. Производственная деятельность Эмитента	7
3.1 Описание производственной деятельности.....	7
3.2 Программа ипотечного жилищного кредитования работников ОАО «РЖД».....	8
3.3 Собственная инвестиционная программа	10
3.4 Управление непрофильными активами ОАО «РЖД».....	11
3.5 Результаты деятельности	11
3.6 Финансовые результаты.....	13
3.7 Планы.....	15
IV. Приложение. Бухгалтерская отчетность Эмитента	17
V. Контакты	20



I. Сведения об облигациях

1.1 Основные условия выпуска

Эмитент:	ЗАО «Желдорипотека»
Облигации:	неконvertируемые документарные процентные на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации:	4-01-29168-Н, 16.08.2007г.
Поручительство:	ООО «Транс-Инвест»
Общий объем выпуска:	1 500 000 000 рублей
Номинальная стоимость одной облигации:	1 000 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:	для инвесторов предусмотрена возможность продать облигации эмитенту через 1,5 года после размещения по цене 100% от номинала
Организатор, андеррайтер, платежный агент:	ТрансКредитБанк
Депозитарий:	НДЦ
Организатор торгов:	ФБ ММВБ

1.2 Основные участники размещения

Эмитент
ЗАО «Желдорипотека» Адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 2 Телефон: (495) 788-19-30, www.zdi.ru
Поручитель
ООО «Транс-Инвест» Адрес: 107078, Москва, ул. Новая Басманная, д. 13/2, стр. 3 Телефон/факс: (495) 262-13-63
Организатор, андеррайтер, платежный агент
ОАО «ТрансКредитБанк» Адрес: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.37А Телефон: (495) 788-08-80, www.tcb.ru
Финансовый консультант
ОАО «ИК «Еврофинансы» Адрес: 117049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корп.2 Телефон: (495) 545-35-35, www.eufn.ru
Биржа
ЗАО «Фондовая биржа ММВБ» Адрес: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., д.13 Телефон: (495) 234-48-16, www.micex.ru
Депозитарий
Некоммерческое партнерство «Национальный депозитарный центр» Адрес: 125009, г. Москва, Средний Кисловский пер., д.1/13, стр. 4 Телефон: (495) 956-27-90, www.ndc.ru



1.3 Цели эмиссии

Средства от размещения выпуска облигаций будут направлены на следующие цели:

- 1) приобретение новых участков под застройку и производство проектно-изыскательских работ в рамках жилищной ипотечной программы и собственной инвестиционной программы;
- 2) финансирование строительства новых объектов в рамках жилищной ипотечной программы и собственной инвестиционной программы.



II. Краткая информация об эмитенте и поручителе

2.1 Эмитент

Эмитентом настоящего выпуска облигаций выступает инвестиционно-строительная компания ЗАО «Желдорипотека», осуществляющая привлечение средств для финансирования жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы.

2.2 Поручитель

Поручителем по настоящему облигационному займу выступает ООО «Транс-Инвест», единственным учредителем которого является некоммерческая организация «Негосударственный пенсионный фонд «Благосостояние».

2.3 Учредитель и цели создания ЗАО «Желдорипотека»

ЗАО «Желдорипотека» - дочерняя компания ОАО «Российские железные дороги».

Основная цель деятельности ЗАО «Желдорипотека» - удовлетворение потребностей в жилье работников ОАО «РЖД».

При достижении этой цели Компания руководствуется принципами корпоративного строительства согласно Стратегической программе развития ОАО «Российские железные дороги». При этом Компания стремится стать полноценной бизнес-организацией с высокой рыночной стоимостью.

Цель ЗАО «Желдорипотека» достигается путем решения следующих задач:

- увеличение объемов ввода жилья для работников ОАО «РЖД»;
- предоставление работникам ОАО «РЖД» возможности приобретать жилье на льготных условиях;
- использование новых форм привлечения средств очередников для строительства и передачи в эксплуатацию жилья;
- вовлечение собственных и заемных средств общества в строительство жилых помещений для работников ОАО «РЖД»;
- снижение нагрузки на бюджет ОАО «РЖД»;
- внедрение ипотечного кредитования для приобретения работниками ОАО «РЖД» жилья.

2.4 История ЗАО « Желдорипотека»

- Февраль 2001 года — ЗАО «Желдорипотека» создано для решения жилищных проблем работников федерального железнодорожного транспорта. Реализация жилья осуществляется на принципах приобретения сотрудниками ОАО «РЖД» жилья за счет собственных средств с рассрочкой платежа и долгосрочных ипотечных кредитов.
- Октябрь 2003 года — ОАО «РЖД» становится 100%-ым акционером Компании.



- Май 2005 года — разработана новая схема финансирования строительства и продаж жилья, в соответствии с которой ЗАО «Желдорипотека» ведет строительство за счет собственных средств и осуществляет продажу жилья работникам ОАО «РЖД» только на условиях ипотечного кредитования. Принят документ, определяющий деятельность ЗАО «Желдорипотека» — «Концепция жилищной политики ОАО «РЖД» на 2005 - 2007 годы и на период до 2010 года».
- Февраль 2006 — подписано Положение о субсидировании ОАО «РЖД» процентной ставки по ипотечным кредитам.



III. Производственная деятельность ЗАО «Желдорипотека»

3.1 Описание производственной деятельности

Основной продукцией ЗАО «Желдорипотека» являются жилые и нежилые помещения. В рамках отраслевой программы ипотечного жилищного кредитования с корпоративной поддержкой ОАО «РЖД», Компания строит только жилые помещения. Строительство нежилых помещений осуществляется в рамках собственной инвестиционной программы.

На сегодняшний день по масштабам деятельности и зоне охвата ЗАО «Желдорипотека» занимает лидирующие позиции на строительном рынке.

Основные филиалы ЗАО «Желдорипотека»



В своей производственной деятельности Компания использует следующие схемы работы:

- выполнение функций заказчика (застройщика);
- долевое строительство;
- инвестирование.

При выполнении функций заказчика (застройщика) ЗАО «Желдорипотека» осуществляет комплекс мероприятий по оформлению участков под застройку, готовит исходно-разрешительную и проектно-сметную документацию, проводит выбор генподрядчиков, осуществляет технический надзор за ходом строительства, производит сдачу объектов государственной комиссии.

При приобретении жилых и нежилых помещений по договорам долевого строительства и инвестирования ЗАО «Желдорипотека» выполняет функции «оптового инвестора». При этом



Компания контролирует процесс разработки исходно-разрешительной и проектно-сметной документации, а также осуществляет контроль хода строительства.

Инвестиционный цикл строительства жилых и нежилых помещений достаточно длителен и имеет различную продолжительность в зависимости от схемы работы, а именно:

- застройщик (заказчик) или дольщик – 2-4 года;
- инвестор – 1-2 года.

Жилые помещения, вводимые по разным схемам работы, будут в 2007 году использоваться для реализации:

- железнодорожникам в рамках отраслевой программы (75%);
- на рынке недвижимости (25%).

Нежилые помещения будут реализовываться только на рынке недвижимости в рамках собственной инвестиционной программы Компании, реализуемой на всей территории России.

До 2005 года продажа квартир работникам железнодорожной отрасли осуществлялась по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа. Такая схема продаж была обусловлена ролью ЗАО «Желдорипотека» в строительстве (Инвестор) и продиктована требованием законодательства.

В 2006 - 2007 годах ЗАО «Желдорипотека» перешло на новую схему продаж с применением ипотечного кредита. Таким образом, покупатель расплачивается за приобретаемую квартиру единовременно.

3.2 Программа ипотечного жилищного кредитования работников ОАО «РЖД»

ОАО "РЖД", являясь социально ответственной компанией, несет обязательства по обеспечению своих работников социальными гарантиями, одной из которых является создание доступных условий для приобретения жилых помещений в собственность. В этих целях ОАО "РЖД" оказывает корпоративную поддержку работникам ОАО "РЖД", улучшающим жилищные условия за счет собственных средств.

Формы предоставления корпоративной поддержки работников ОАО "РЖД", приобретающих жилые помещения в собственность, включают:

- субсидирование части затрат на уплату начисленных процентов по кредитам (займам), полученным для приобретения жилых помещений в собственность, а также при покупке работниками ОАО "РЖД" жилых помещений в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой);
- предоставление безвозмездных субсидий на часть стоимости жилого помещения, приобретаемого на условиях ипотеки;
- предоставление целевых займов на уплату части стоимости приобретаемого жилого помещения;



- продажа жилых помещений работникам ОАО "РЖД" в кредит с рассрочкой платежа и залогом недвижимости (ипотекой), а также предоставлением целевых займов на приобретение жилых помещений в собственность в соответствии с нормативными документами ОАО "РЖД";
- предоставление работникам ОАО "РЖД" возможности участвовать в долевом финансировании (инвестировании) строительства многоквартирных жилых домов, инвесторами-застройщиками которых являются ОАО "РЖД", ЗАО "Желдорипотека" и НО "Фонд "Жилсоципотека", иные юридические лица, привлекающиеся к реализации конкретного инвестиционного проекта в качестве соинвесторов;
- формирование системы накопления на персональных счетах работников ОАО "РЖД" финансовых средств ОАО "РЖД" для приобретения (строительства) ими жилого помещения в собственность.

Основными документами, регламентирующими права и обязанности сторон в рамках Программы ипотечного жилищного кредитования работников ОАО «РЖД» с возможностью получения корпоративной ипотечной субсидии, являются:

- «Концепция жилищной политики ОАО «РЖД» на 2005 - 2007 годы и на период до 2010 года» от 25.05.2005;
- «Положение о субсидировании работникам ОАО «РЖД» части затрат на уплату начисленных процентов по договорам ипотечного кредита» от 23.01.2007;
- «Регламент взаимодействия сторон, участвующих в программе ипотечного субсидирования работников ОАО «РЖД» от 30.01.2007.

Схема работы, описанная в вышеуказанных нормативных документах, предполагает следующий алгоритм действий:

1. сотрудник ОАО «РЖД» (далее сотрудник) обращается в жилищную комиссию, где ответственный работник жилищной комиссии заполняет соответствующие графы реестра и предоставляет их в финансовую службу. Ответственный работник финансовой службы рассчитывает расчетную сумму, вносит ее в реестр и передает в жилищную комиссию для рассмотрения и утверждения;
2. жилищная комиссия рассматривает документы и выносит решение о предоставлении ипотечной субсидии;
3. в случае положительного решения жилищной комиссии сотрудник обращается к специалистам ЗАО «Желдорипотека», которые определяют его платежеспособность, помогают сотруднику выбрать квартиру и подготовить пакет документов, необходимый для передачи в уполномоченный банк;
4. документы передаются в банк, который рассматривает заявку в течение 5-7 дней и выносит решение;
5. в случае положительного решения банка сотрудник заключает предварительный договор с ЗАО «Желдорипотека» на приобретение квартиры и вносит на счет ЗАО «Желдорипотека» первоначальный взнос (при необходимости);
6. сотрудник обращается в аккредитованную банком страховую компанию для страхования рисков (жизни и трудоспособности);
7. сотрудник предоставляет в банк предварительный договор с ЗАО «Желдорипотека» на приобретение жилого помещения, подтверждение о внесении первоначального взноса, договор поручительства, страховой полис и заключает с банком кредитный договор;



8. банк переводит оставшуюся сумму на расчетный счет ЗАО «Желдорипотека»;
9. сотрудник оформляет квартиру в собственность. В течение 30 дней с момента регистрации права собственности страхуется риск утраты предмета залога, страховой полис предоставляется в банк.

Уполномоченные банки, осуществляющие кредитование:

- ОАО «ТрансКредитБанк»
 - ОАО «Читапромстройбанк»
 - ОАО «МеТраКомБанк»
 - ОАО Банк «Юго-Восток»
 - ООО КБ «Востокбизнесбанк»
 - ОАО «АКБ Возрождение»
 - ОАО «КИТ ФИНАНС Инвестиционный банк»
 - АБ «Газпромбанк» (ЗАО)
- } дочерние банки ОАО
«ТрансКредитБанк»

При продаже жилья за полную стоимость с использованием ипотечного кредита ОАО «РЖД» предоставляет ипотечную субсидию своему работнику. Субсидия предоставляется на уплату части начисленных процентов по договору ипотечного кредита в размере разницы между ставкой рефинансирования и 2%. Предоставление ипотечной субсидии осуществляется в течение срока действия договора ипотечного кредита, но не более 15 лет.

До момента оформления прав собственности заемщика на приобретаемую квартиру ЗАО «Желдорипотека» выступает поручителем перед банком за исполнение обязательств, предусмотренных кредитным договором.

С юридической точки зрения схема договорных отношений между продавцом (ЗАО «Желдорипотека») и покупателем (очередник-железнодорожник) имеет два варианта: договор долевого участия и предварительный договор купли-продажи. Выбор схемы зависит от формы участия ЗАО «Желдорипотека» в строительстве и продиктован требованиями российского законодательства.

3.3 Собственная инвестиционная программа

Основными объектами собственной инвестиционной программы ЗАО «Желдорипотека» являются жилые дома.

По всем проектам, реализуемых в рамках собственной инвестиционной программы, предварительно производится оценка их экономической эффективности. Основными критериями отбора проектов являются: соответствие типа строящейся недвижимости профилю деятельности Компании (в первую очередь, это жилая недвижимость эконом- или среднего класса); наличие необходимых разрешительных документов и возможность их получения; наличие ресурсов и возможностей, в т.ч. в филиалах и в регионе, для успешной и своевременной реализации проекта и т.д.



Дальнейшая реализация коммерческой недвижимости и жилых помещений происходит на условиях полной оплаты стоимости приобретаемого объекта недвижимости. При этом может применяться схема предоставления рассрочки платежа на срок до окончания строительства. В качестве возможных схем работы с покупателем используется несколько вариантов: по предварительному договору, с последующим заключением договора купли-продажи, по договору долевого строительства или по договору переуступки прав требования – в зависимости от формы участия ЗАО «Желдорипотека» в строительстве продаваемого объекта недвижимости.

Цена реализуемой недвижимости и порядок оплаты определяются на основе рыночных цен в месте расположения объекта.

В ближайшей перспективе ЗАО «Желдорипотека» планирует строительство не только жилой недвижимости эконом-класса, но и жилых комплексов бизнес-класса.

3.4 Управление непрофильными активами ОАО «РЖД»

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».

Согласно Распоряжению № 2552р, подписанному 26 декабря 2006 года президентом ОАО «РЖД» Владимиром Якуниным, ЗАО «Желдорипотека» приняло на себя функции управляющей компании. В результате, для реализации инвестиционных проектов строительства объектов жилого и коммерческого назначения, в управление ЗАО «Желдорипотека» переданы активы, неиспользуемые для обеспечения перевозки грузов и пассажиров.

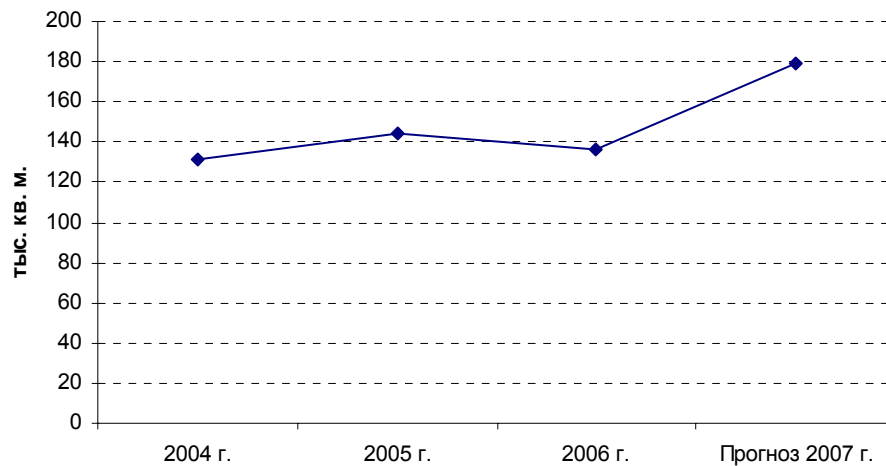
По сути, ЗАО «Желдорипотека» стала специализированной девелоперской компанией ОАО «РЖД», призванной максимизировать доходы ОАО «РЖД» от вовлечения в хозяйственный оборот непрофильных активов. На сегодняшний день одним из первых крупных проектов в этом направлении является освоение 55 Га территории грузового двора станции Санкт-Петербург – Варшавский.

3.5 Результаты деятельности

На протяжении последних четырех лет Компания демонстрирует стабильные результаты производственной деятельности. Ввод жилья в эксплуатацию в рамках реализации жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы вырос с 131,8 тыс. кв. м в 2004 году до 136,5 тыс. кв. м по итогам 2006 года.

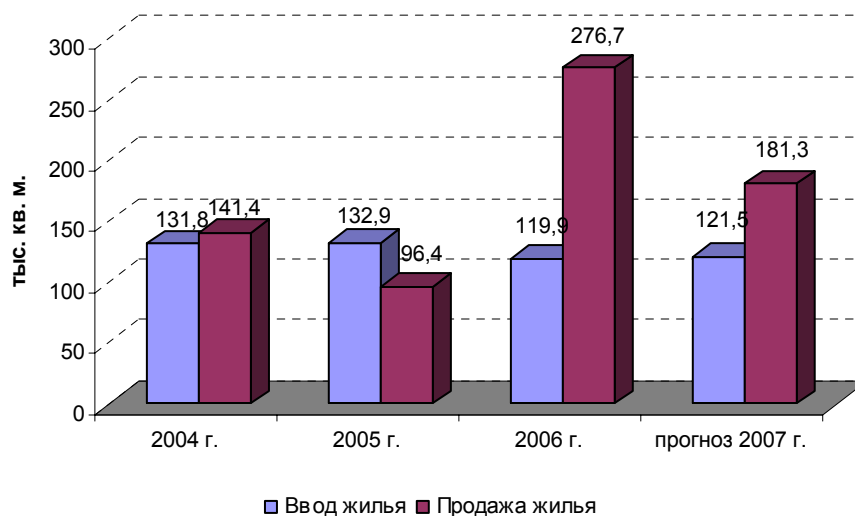


Совокупный ввод жилья ЗАО «Желдорипотека»



Основная часть жилья вводится в эксплуатацию в рамках реализации жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД».

Реализация жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД»



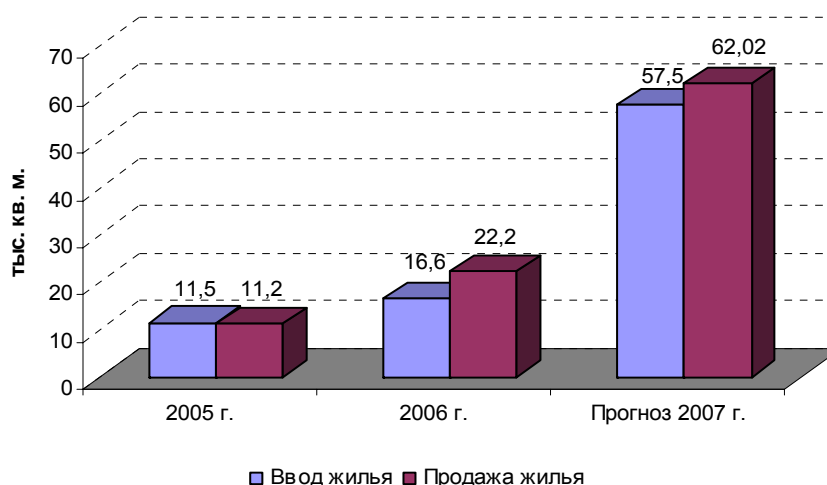
Всего в 2006 году в рамках жилищной ипотечной программы было продано 2870 квартир общей площадью более 170 тыс. кв.м. Кроме того, было продано более 1 100 квартир по предыдущим схемам работы Компании. Таким образом, в 2006 году силами ЗАО «Желдорипотека» была решена жилищная проблема почти 4000 работников ОАО «РЖД», причем более 3 700 из них – очередники.

Отсутствие сильной корреляции между вводом жилья и последующими продажами объясняется спецификой бизнеса. Так, наблюдаемый в 2006 году резкий рост продаж был обеспечен жильем, построенным в 2002-2004 годах.



Другое важное направление – строительство жилой и коммерческой недвижимости и последующая ее продажа на рыночных условиях. Доля возводимого жилья в рамках собственной инвестиционной программы увеличивается с каждым годом.

Реализация собственной инвестиционной программы



3.6 Финансовые результаты

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	I П 2007
Активы	4 590,9	6 519,9	8 936,3	14 447,6	17 411,05
Собственный капитал	573,7	679,0	729,3	809,8	813,95
Долг	3 418,9	4 981,0	6 852,8	8 063,6	9 841,36
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	1 254,85
Валовая прибыль	63,8	159,8	139,0	341,3	239,52
Чистая прибыль	36,5	105,4	60,8	86,6	4,18
Валовая рентабельность	9,3%	10,9%	11,0%	15,9%	19,09%
Рентабельность по чистой прибыли	5,3%	7,2%	4,8%	4,0%	0,33%
Рентабельность активов, ROA	0,8%	1,6%	0,7%	0,6%	0,02%
Рентабельность капитала, ROE	6,4%	15,5%	8,3%	10,7%	0,51%
Долг/выручка	5,0	3,4	5,4	3,8	7,84
Кэфф. автономии	12,5%	10,4%	8,2%	5,6%	4,67%
Кэфф. фин. устойчивости	87,0%	86,8%	84,9%	59,7%	49,73%



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:

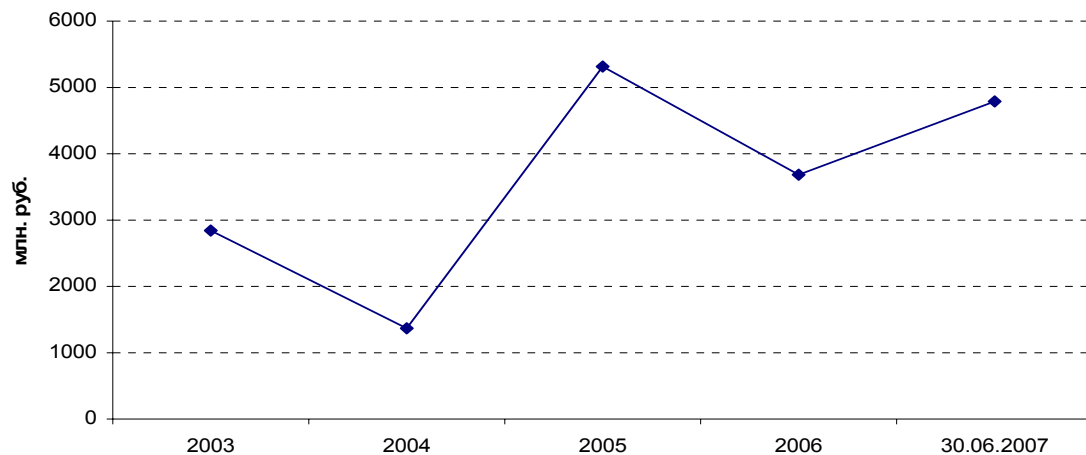
Рентабельность капитала, ROE	0,92%	1,87%	0,81%	1,14%	0,05%
Долг/выручка	0,02	0,02	0,03	0,58	2,41
Коэфф. автономии	86,65%	86,43%	84,45%	52,79%	43,83%
Коэфф. фин. устойчивости	86,97%	86,81%	84,85%	59,69%	49,73%

Выручка от реализации недвижимости проходит по бухгалтерскому учету в момент оформления права собственности на покупателя квартиры и списания ее с баланса Компании.

Исторически, основной объем выручки компания генерирует ближе к концу года. Это обусловлено спецификой формирования спроса на жилой фонд со стороны основного заказчика - ОАО «РЖД».

Необходимо также отметить, что в 2006 году реализация отраслевой жилищной ипотечной программы осуществлялась по новой схеме с использованием субсидирования процентной ставки. Это позволило за счет более быстрого возврата средств нарастить объемы инвестиций в строительство жилья, существенно не увеличивая при этом долгосрочную дебиторскую задолженность, как это происходило ранее при продаже по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа.

Долгосрочная дебиторская задолженность



Вся долгосрочная дебиторская задолженность состоит из задолженности покупателей - физических лиц по договорам купли-продажи квартир с рассрочкой платежа и задолженности заказчиков-застройщиков по договорам долевого участия в строительстве.



По состоянию на 31.06.2007 доля собственного капитала Компании в источниках финансирования составляет 4,6%, при этом следует учитывать, что около 39,5% валюты баланса составляют займы от ОАО «РЖД» и филиалов ОАО «РЖД».

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.

3.7 Планы

Основой составления плана строительства является Письмо Департамента социального развития ОАО «РЖД» (Исх. № ЦСР – 34/370 от 13.11.2006) с утвержденным планом-заказом по потребностям в жилищном строительстве на 2007-2008 гг.

Планом строительства и приобретения жилья для реализации работникам отрасли на условиях, определенных Концепцией жилищной политики ОАО «РЖД» на 2007-2009гг., в 2007 году запланировано строительство 279,2 тыс. квадратных метров жилья или 4 639 квартир общей стоимостью 6 811,6 млн. руб., при этом в эксплуатацию запланировано ввести 121,5 тыс. квадратных метров жилья или 1 979 квартир.

В проект плана включено 118 объектов строительства, из которых 45 объектов были начаты в 2006 году. На 23-х вновь начинаемых объектах строительства ЗАО «Желдорипотека» выступает Заказчиком-застройщиком (32% от общего количества вновь начинаемых объектов плана 2007 года).

План продаж жилья в 2007 году в рамках жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД»

	Кол-во квартир	Площадь квартир кв. м.	Стоимость квартир млн. руб.
Филиал в г. Санкт-Петербург (Октябрьская ж/д)	186	11 447	476,3
Филиал в г. Калининград (Калининградская ж/д)	10	600	24,9
Филиал в г. Нижний Новгород (Горьковская ж/д)	252	14 111	430,0
Филиал в г. Ярославль (Северная ж/д)	211	14 000	341,0
Филиал в г. Ростов-на-Дону (Северо-Кавказская ж/д)	280	16 821	436,3
Филиал в г. Воронеж (Юго-Восточная ж/д)	146	8 500	152,9
Филиал в г. Саратов (Приволжская ж/д)	78	4 600	113,8
Филиал в г. Самара (Куйбышевская ж/д)	198	10 828	306,9
Филиал в г. Екатеринбург (Свердловская ж/д)	302	17 276	552,0
Филиал в г. Челябинск (Южно-Уральская ж/д)	271	15 700	478,9
Филиал в г. Новороссийск (Западно-Сибирская ж/д)	320	19 504	548,2
Филиал в г. Красноярск (Красноярская ж/д)	272	17 972	500,5
Филиал в г. Иркутск (Восточно-Сибирская ж/д)	181	10 710	256,3
Филиал в г. Чита (Забайкальская ж/д)	116	7 900	173,0
Филиал в г. Хабаровск (Дальневосточная ж/д)	161	9 800	373,4
Филиал в г. Южно-Сахалинск (Сахалинская ж/д)	25	1 500	61,5
Всего	3 009	181 268	5 225,8



Поскольку себестоимость строительных объектов в значительной степени складывается из обременений, возникающих на этапе оформления исходно-разрешительной документации, и зависит от отношений со строительными организациями, выполнение функций Заказчика-застройщика позволит Компании осуществлять контроль над формированием себестоимости.

Планируемая средняя себестоимость строительства 1 квадратного метра жилья, вводимого в 2007 году, составляет 24 000 рублей. Такой относительно невысокий уровень себестоимости объясняется наличием в программе объектов, строительство которых началось в предыдущие годы и себестоимость которых сформирована частично за счет цен предыдущих лет.

Помимо реализации Программы ипотечного жилищного кредитования ОАО «РЖД», Компанией сформирован портфель проектов собственной инвестиционной программы в количестве 19 проектов на общую сумму более 7 млрд. рублей 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. В ближайших планах Компании увеличение объема проектов собственной инвестиционной программы до 11-12 млрд. рублей, в основном за счет активизации своей деятельности в Москве и Московской области.



IV. Приложение. Бухгалтерская отчетность Эмитента

Баланс ЗАО «Желдорипотека» (тыс. рублей)

Актив	код стр.	2003	2004	2005	2006	30.06.07
I. Внеоборотные активы						
Нематериальные активы	110	32	28	24	19	17
Основные средства	120	20 245	18 479	16 501	22 723	24 218
Незавершенное строительство	130	1 170	15 688	296 045	823 595	771 266
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-	-	348 025	341 810
Долгосрочные финансовые вложения	140	102 042	344 780	659 753	693 471	1 179 192
Отложенные налоговые активы	145	(270)	-	199	202	202
Прочие внеоборотные активы	150	392 777	491 507	952 392	-	-
Итого по разделу I		515 996	870 482	1 924 914	1 888 035	2 316 705
II. Оборотные активы						
Запасы,	210	208 445	182 550	133 463	296 340	176 373
в том числе:						
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	109	103	42	266	593
затраты в незавершенном производстве	213	-	-	-	327	423
готовая продукция и товары для перепродажи	214	198 760	181 663	131 812	293 047	172 663
расходы будущих периодов	216	11 576	784	1 609	2 700	2 694
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	29 379	160 902	348 018	274 294	166 596
Дебиторская задолженность (платежи более чем через 12 месяцев)	230	2 838 289	1 363 769	5 310 145	3 680 800	4 797 974
в том числе:						
покупатели и заказчики	231	-	1 363 769	2 555 426	3 645 519	4 639 574
Дебиторская задолженность (платежи менее чем через 12 месяцев)	240	108 716	3 027 690	253 116	5 860 484	8 311 137
в том числе:						
покупатели и заказчики	241	16 086	2 900 334	122 834	5 612 238	496 806
Краткосрочные финансовые вложения	250	844 055	444 365	378 792	1 031 443	312 700
Денежные средства	260	46 019	465 505	587 892	495 517	405 559
Прочие оборотные активы	270	-	4 509	-	920 669	924 004
Итого по разделу II		4 074 903	5 640 391	7 011 426	12 559 547	15 094 343
Баланс		4 590 899	6 519 873	8 936 340	14 447 582	17 411 048



Пассив	Код стр.	2003	2004	2005	2006	30.06.07
III. Капитал и резервы						
Уставный капитал	410	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Добавочный капитал	420	4	4	-	-	-
Резервный капитал, в том числе:	430	264	2 091	7 359	10 398	10 398
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	264	2 091	7 359	10 398	10 398
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	73 403	176 936	221 911	299 366	303 549
Итого по разделу III	490	573 672	679 032	729 270	809 764	813 947
IV. Долгосрочные обязательства						
Займы и кредиты	510	3 418 990	4 981 030	6 852 813	7 813 578	7 845 016
Отложенные налоговые обязательства	515	-	2 353	496	587	393
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	1 555	943 752	734 391	897 311
Итого по разделу IV	590	3 418 990	4 985 038	7 797 061	8 548 556	8 742 720
V. Краткосрочные обязательства						
Займы и кредиты	610	-	-	-	250 000	1 996 346
Кредиторская задолженность	620	559 232	854 598	410 009	4 839 262	5 856 532
в том числе:	621	12 254	188 208	13 502	24 201	65 428
поставщики и подрядчики	622	44	-	219	21	3 251
задолженность перед персоналом организации	623	16	39	140	23	282
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	624	19 534	11 731	984	15 237	2 528
задолженность по налогам и сборам	625	566 384	654 621	395 164	4 799 780	5 785 043
прочие кредиторы	640	5	1 205	-	-	-
Доходы будущих периодов	640	5	1 205	-	-	-
Итого по разделу V	690	598 237	855 803	410 009	5 089 262	7 854 381
Баланс	700	4 590 899	6 519 873	8 936 340	14 447 582	17 411 048



Отчет о прибылях и убытках ЗАО «Желдорипотека» (тыс. рублей)

	код стр.	2003	2004	2005	2006	30.06.07
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	687 595	1 468 202	1 262 962	2 147 653	1 254 854
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	-623 761	-1 308 449	-1 123 953	-1 806 315	-1 015 332
Валовая прибыль	029	63 834	159 753	139 009	341 338	239 522
Коммерческие расходы	030	-	-	-	-	-207
Управленческие расходы	040	-88 819	-82 502	-94772	-194624	-153 430
Прибыль (убыток) от продаж	050	-24 985	77 251	44 236	145 714	85 885
<i>II. Прочие доходы и расходы</i>						
Проценты к получению	060	-	7 997	26 245	64 280	39 483
Проценты к уплате	070	-	-10 540	-10842	54 319	-93 174
Доходы от участия в других организациях	080	-	-	-	1 285	-
Прочие операционные доходы	090	3 275 391	639 908	1 475 885	1 813 956	2 918 158
Прочие операционные расходы	100	-3 163 967	-574 090	-1 445 807	-1 852 910	-2 941 327
Внереализационные доходы	120	1 333	27 810	35 680	-	-
Внереализационные расходы	130	-10 645	-29 318	-41 576	-	-
Чрезвычайные доходы	135	49	97	7	-	-
Чрезвычайные расходы	136	-79	-13	-8	-	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	57 097	139 102	83 820	119 006	9 025
Отложенные налоговые активы	141	-	-	199	3	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-270	-	-132	-91	195
Текущий налог на прибыль	150	-20 268	-33 384	-21 582	-32 346	-5 037
Иные обязательные платежи	180	-	-358	1 493	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	36 539	105 360	60 778	86 572	4 183



V. Контакты

ТрансКредитБанк	http://www.tcb.ru	105066, Москва, ул. Новая Басманная, д. 37А
Департамент инвестиционно-банковских услуг	e-mail: IB@bnk.ru	Телефон: (495) 788-08-80 Факс: (495) 788-08-80 доб. 1439
Синдикация и продажи	Андрей Поляков Ольга Марченко	bond@bnk.ru (495) 500-31-70 olga.marchenko@bnk.ru (495) 500-31-70



Важная информация

Настоящий меморандум носит исключительно информационный характер и не является документом или частью пакета документов, подлежащих предоставлению в регистрирующие или иные государственные органы Российской Федерации или какого-либо иностранного государства в связи с регистрацией ценных бумаг, упомянутых в данном документе. При ознакомлении с данным меморандумом каждому потенциальному инвестору рекомендуется самостоятельно ознакомиться с официальными документами,готавливаемыми Эмитентом в соответствии с законодательством РФ.

Данный меморандум не может рассматриваться в качестве средства побуждения к действиям любого характера с ценными бумагами Эмитента. Основной целью информационного меморандума является предоставление потенциальным инвесторам дополнительной информации об Эмитенте Облигаций и других участниках размещения сверх нормативного объема, предусмотренного законодательством РФ. Ни одно лицо не уполномочено предоставлять в связи с размещением Облигаций какую-либо информацию или делать какие-либо заявления, за исключением информации и заявлений, содержащихся в официальных документах и данном меморандуме. Если такая информация была предоставлена или такое заявление было сделано, то на них не следует опираться как на информацию или заявления, санкционированные Эмитентом или участниками размещения.

Настоящий меморандум подготовлен на основании информации, предоставленной Эмитентом, а также полученной из других источников, надежность которых не вызывает сомнений. Кроме того, после проведения добросовестной проверки, Эмитент принимает на себя ответственность за информацию, содержащуюся в данном меморандуме, и подтверждает, что эта информация является правдивой и точной во всех существенных фактах и не вводит в заблуждение. Мнения и намерения Эмитента, выраженные в настоящем документе, являются добросовестными мнениями и намерениями Эмитента. Организатор не проводил самостоятельной проверки информации и полагается на заверения Эмитента относительно её достоверности. Ни одна из российских или иностранных национальных, региональных или местных служб по финансовым рынкам или какой-либо иной орган, регулирующий порядок совершения операций с ценными бумагами, не давал никаких специальных рекомендаций по поводу приобретения Облигаций. Кроме того, вышеуказанные органы не рассматривали настоящий документ, не подтверждали и не определяли его адекватность или точность.

Эмитент принимает на себя ответственность только за правильное воспроизведение представленной им вышеуказанной информации, не принимает на себя иных обязательств, не делает никаких иных заявлений и не предоставляет иных гарантий относительно такой информации. Ни Эмитент, ни другие участники сделки не принимают на себя никаких обязательств по обновлению данных, мнений и выводов, содержащихся в настоящем меморандуме после даты его опубликования.

Ни вручение данного меморандума, ни размещение Облигаций ни при каких обстоятельствах не подразумевают отсутствие возможности неблагоприятных изменений в состоянии дел Эмитента после даты опубликования настоящего меморандума, либо после даты внесения последних изменений и/или дополнений в данный меморандум. В связи с тем, что вложения в ценные бумаги сопряжены со значительным риском, при принятии инвестиционного решения мы рекомендуем инвесторам самостоятельно определять для себя значимость информации, содержащейся в настоящем меморандуме, и при рассмотрении возможности приобретения Облигаций опираться на исследования и иные проверки, которые могут быть сочтены необходимыми. Организаторы выпуска не принимали и не принимают на себя обязательств по изучению положения дел и финансового состояния Эмитента в течение срока действия договоренностей, предусмотренных данным меморандумом, и не обязуются консультировать кого-либо из инвесторов или потенциальных инвесторов в Облигации относительно изложенной информации.