



ЖЕЛДОРИПОТЕКА

ОАО «РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ»

ИНФОРМАЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Облигационный заем серии 02

2 500 000 000 рублей



МЫ СТРОИМ ПО ВСЕЙ СТРАНЕ!



ТрансКредитБанк



Москва
март, 2008



ЗАО «Желдорипотека»

Краткий обзор компании

- ✓ Доля ОАО «РЖД» в капитале ЗАО «Желдорипотека» составляет 100% минус 1 акция. ОАО «РЖД» предоставило комфортное письмо по выпуску облигаций;
- ✓ В 2007 году ЗАО «Желдорипотека» реализовало свыше 169 тыс. кв. м жилья в рамках жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» и еще 21 тыс. кв. м в рамках собственной инвестиционной программы (оценка);
- ✓ Выручка ЗАО «Желдорипотека» за 2007 год составила 6,6 млрд. рублей, чистая прибыль – 120 млн. рублей (оценка);
- ✓ Покупатели единовременно оплачивают 100% приобретаемого жилья, ипотечное кредитование осуществляют уполномоченные банки;
- ✓ Потенциальными клиентами ЗАО «Желдорипотека» являются более 25,5 тыс. сотрудников ОАО «РЖД» - претендентов на корпоративную поддержку при покупке жилья;
- ✓ ЗАО «Желдорипотека» назначено головной управляющей компанией по вовлечению в хозяйственный оборот непрофильных активов ОАО «РЖД».



СОДЕРЖАНИЕ

I. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЛИГАЦИЯХ.....	4
1.1 Основные условия выпуска	4
1.2 Основные участники размещения.....	5
1.3 Цели эмиссии	5
II. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ И ПОРУЧИТЕЛЕ	6
2.1 Эмитент	6
2.2 Поручитель	6
2.3 Учредитель и цели создания ЗАО «Желдорипотека»	6
2.4 История ЗАО «Желдорипотека»	6
III. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ЗАО «ЖЕЛДОРИПОТЕКА».....	8
3.1 Описание производственной деятельности.....	8
3.2 Программа ипотечного жилищного кредитования работников ОАО «РЖД».....	9
3.3 Собственная инвестиционная программа	11
3.4 Управление непрофильными активами ОАО «РЖД»	12
3.5 Результаты деятельности	13
3.6 Финансовые результаты	14
3.7 Планы	15
IV. ПРИЛОЖЕНИЕ. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗАО «ЖЕЛДОРИПОТЕКА»	18
V. КОНТАКТЫ	21



I. Сведения об облигациях

1.1 Основные условия выпуска

Эмитент:	ЗАО «Желдорипотека»
Облигации:	неконвертируемые документарные процентные на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением
Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации:	4-02-29168-Н, 16.08.2007г.
Поручительство:	ООО «Транс-Инвест»
Общий объем выпуска:	2 500 000 000 рублей
Номинальная стоимость одной облигации:	1 000 рублей
Срок обращения и купонные периоды:	4 года, 8 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 год после размещения по цене 100% от номинала
Организаторы:	ОАО «ТрансКредитБанк», ИБ «ТРАСТ»
Агент по размещению, платежный агент:	ОАО «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

Агент по размещению, 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 ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы;
- 2) финансирование строительства новых объектов в рамках жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы.



II. Краткая информация об эмитенте и поручителе

2.1 Эмитент

Эмитентом настоящего выпуска облигаций выступает инвестиционно-строительная компания ЗАО «Желдорипотека» (Компания), 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».

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 в строительство жилья 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 осуществлялась 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;
- Осень 2005 года - начало активной реализации собственной инвестиционной программы Компании;
- Декабрь 2006 года – ЗАО «Желдорипотека» становится головной управляющей компанией, привлекаемой для реализации инвестиционных проектов строительства объектов жилого и коммерческого назначения с вовлечением объектов недвижимости, неиспользуемых для обеспечения перевозки грузов и пассажиров, находящихся в собственности или пользовании ОАО «РЖД».



III. Производственная деятельность ЗАО «Желдорипотека»

3.1 Описание производственной деятельности

Основной продукцией ЗАО «Желдорипотека» является недвижимость. 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 России.

Филиалы ЗАО «Желдорипотека»



В своей производственной деятельности Компания использует следующие схемы работы:

- выполнение функций заказчика (застройщика);
- долевое участие в строительстве;
- 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, обеспечивает ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов.

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 за ходом 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.

Недвижимость, строящаяся по разным схемам работы, в 2007 году реализовывались:

- железнодорожникам в рамках отраслевой программы (85%);
- на рынке недвижимости (15%).

До 2005 года продажа квартир работникам железнодорожной отрасли осуществлялась по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа. Такая схема продаж была обусловлена условиями, определенными жилищной ипотечной программой ОАО «РЖД».

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. С этой целью ОАО "РЖД" оказывает корпоративную поддержку работникам ОАО "РЖД", улучшающим жилищные условия за счет собственных средств.

Формы предоставления корпоративной поддержки работникам ОАО "РЖД", приобретающим 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 (далее 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. после ввода объекта в эксплуатацию сотрудник оформляет квартиру в собственность. В течение 30 дней с момента регистрации права собственности страхуется риск утраты предмета залога, страховой полис предоставляется в банк.



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

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» (ОАО)
- } 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.

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 и коммерческая недвижимость.

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); расчетные финансовые характеристики проекта (рентабельность, внутренняя норма доходности, чистый приведенный доход), наличие необходимых разрешительных документов или возможность их получения; наличие ресурсов и возможностей, в т.ч. в филиалах и в регионе, для успешной и своевременной реализации проекта и т.д.

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 своей работе Компания использует несколько вариантов оформления отношений с покупателями: 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. Во исполнение данного Распоряжения для реализации инвестиционных проектов строительства объектов жилого и коммерческого назначения в управление ЗАО «Желдорипотека» передаются активы, неиспользуемые для обеспечения перевозки грузов и пассажиров.



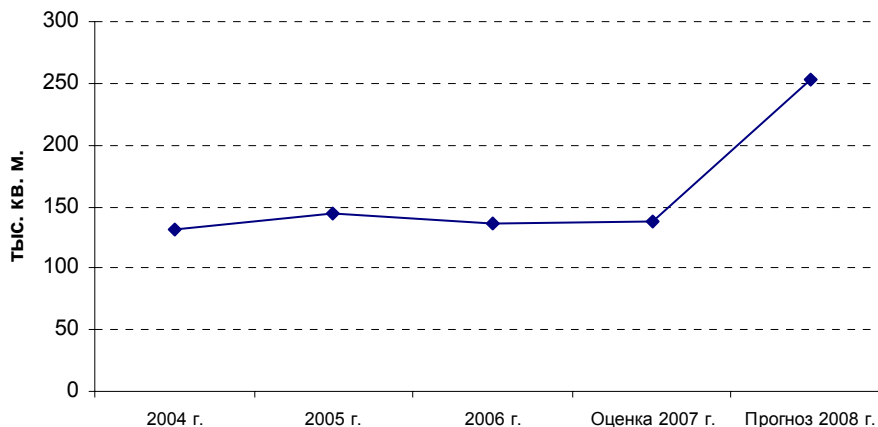
Приняв на себя функции управляющей компании ЗАО «Желдорипотека» стала специализированным девелопером, призванным максимизировать доходы ОАО «РЖД» от вовлечения в хозяйственный оборот непрофильных активов. На сегодняшний день одним из первых крупных проектов в этом направлении является освоение 55 Га территории грузового двора станции Санкт-Петербург – Варшавский.



3.5 Результаты деятельности

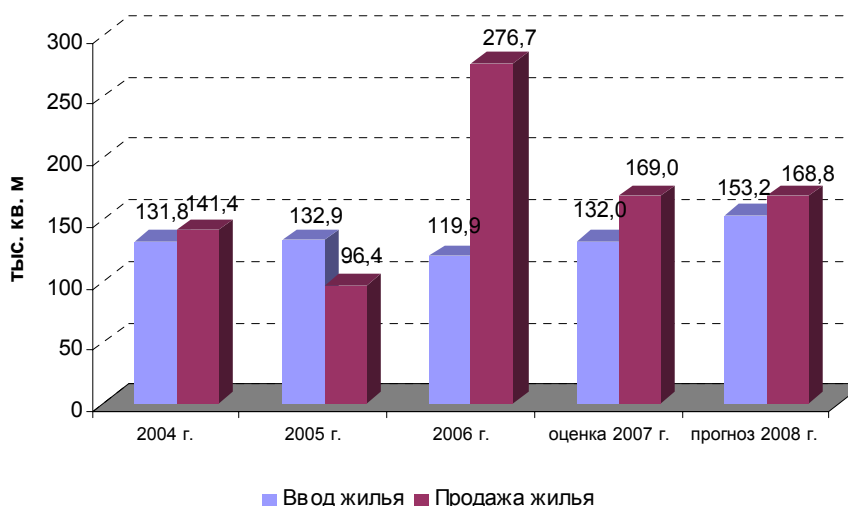
На протяжении последних четырех лет Компания демонстрирует стабильные результаты производственной деятельности. Ввод жилья в эксплуатацию в рамках реализации жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» и собственной инвестиционной программы возрос с 131,8 тыс. кв. м в 2004 году до 138,6 тыс. кв. м по итогам 2007 года (оценка).

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»



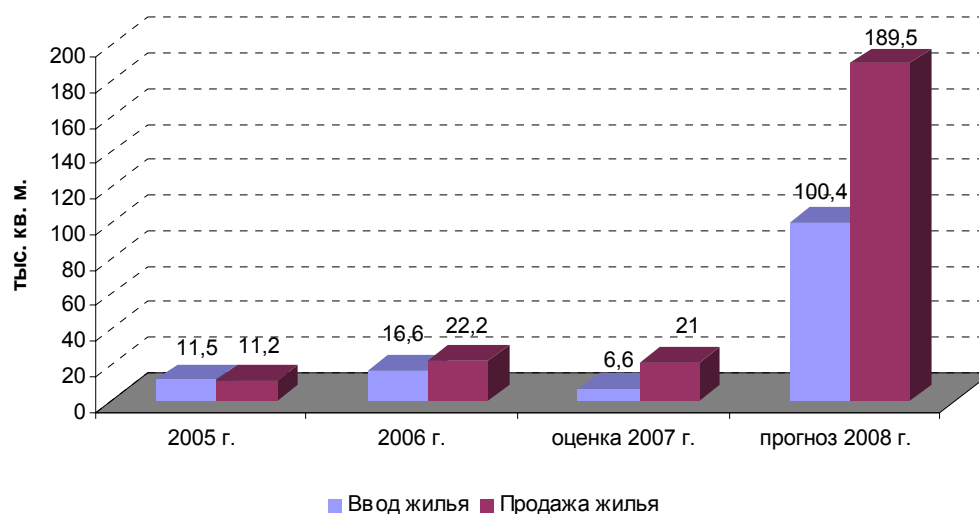
По предварительной оценке, всего в 2007 году в рамках жилищной ипотечной программы ОАО «РЖД» было продано порядка 3000 квартир общей площадью более 169 тыс. кв.м.

Отсутствие сильной корреляции между вводом жилья и последующими продажами объясняется спецификой бизнеса. Так, наблюдавшийся 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 жилья, реализуемого 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 2003-2007гг. возросла с 0,7 до 6,6 млрд. руб., чистая прибыль – с 36,5 до 120 млн. руб. (данные за 2007г. – оценка).

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

	2003	2004	2005	2006	9 мес. 2007	2007О
Активы	4 590,9	6 519,9	8 936,3	14 447,6	19 211,04	20 949,99
Собственный капитал	573,7	679,0	729,3	809,8	854,74	955,88
Долг	3 418,9	4 981,0	6 852,8	8 063,6	10 337,66	11 986,11
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	6 817,2
Выручка	687,6	1 468,2	1 263,0	2 147,9	1 807,26	6 553,88
Валовая прибыль	63,8	159,8	139,0	341,3	350,52	558,92
Чистая прибыль	36,5	105,4	60,8	86,6	59,34	119,92
Валовая рентабельность	9,3%	10,9%	11,0%	15,9%	19,40%	8,53%
Рентабельность по чистой прибыли	5,3%	7,2%	4,8%	4,0%	3,28%	1,83%
Рентабельность активов, ROA	0,8%	1,6%	0,7%	0,6%	0,31%	0,57%
Рентабельность капитала, ROE	6,4%	15,5%	8,3%	10,7%	6,94%	12,54%
Долг/выручка	5,0	3,4	5,4	3,8	5,72	1,83
Коэфф. автономии	12,5%	10,4%	8,2%	5,6%	4,45%	4,56%
Коэфф. фин. устойчивости	87,0%	86,8%	84,9%	59,7%	45,37%	57,37%



Исторически, основной объем выручки Компания генерирует в IV квартале года, в момент оформления права собственности покупателем квартиры и списания ее с баланса Компании. Это обусловлено спецификой строительного бизнеса.

Долгосрочная дебиторская задолженность состоит из задолженности покупателей - физических лиц по договорам купли-продажи квартир с рассрочкой платежа (около 80%) и задолженности заказчиков-застройщиков по договорам долевого участия в строительстве (около 20%).

По состоянию на 01.01.2008 доля собственного капитала Компании в источниках финансирования составляет 4,6%, при этом следует учитывать, что около 32,8% валюты баланса формируют долгосрочные займы, полученные от ОАО «РЖД» и его филиалов.

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% за весь срок пользования, выплачиваемых при погашении кредита.

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

	2003	2004	2005	2006	9 мес. 2007	2007О
Рентабельность капитала, ROE	0,92%	1,87%	0,81%	1,14%	0,77%	1,54%
Долг/выручка	0,02	0,02	0,03	0,58	1,95	0,79
Коэфф. автономии	86,65%	86,43%	84,45%	52,79%	39,94%	37,10%
Коэфф. фин. устойчивости	86,97%	86,81%	84,85%	59,69%	45,37%	57,37%

3.7 Планы

Основой для 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 2007-2008гг.

Планом строительства Компании в рамках жилищной ипотечной программы, осуществляемой на условиях Концепции жилищной политики ОАО «РЖД» на 2007-2009гг, в 2008г. запланирован ввод 153,2 тыс. кв. м. жилья или 2,5 тыс. квартир. В целом в строительстве будет находиться 371,7 тыс. квадратных метров жилья или 6 тыс. квартир.



**План продаж жилья в 2008 году в рамках жилищной ипотечной программы
ОАО «РЖД»**

	Кол-во квартир	Площадь квартир тыс. кв. м.
Санкт-Петербург	164	9,3
Калининград	30	2,0
Нижний Новгород	147	8,3
Ярославль	370	21,4
Ростов-на-Дону	141	7,7
Воронеж	115	7,9
Саратов	203	11,3
Самара	185	9,4
Екатеринбург	378	22,9
Челябинск	223	14,4
Новосибирск	270	16,6
Красноярск	203	10,5
Иркутск	153	9,3
Чита	87	6,5
Хабаровск	164	10,2
Южно-Сахалинск	25	1,2
Итого:	2858	168,8

Поскольку себестоимость возводимых 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 2008 году, составляет 31 000 рублей. Такой относительно невысокий уровень себестоимости объясняется как наличием в программе объектов, строительство которых началось в предыдущие годы и себестоимость которых сформирована частично за счет цен предыдущих лет, так и региональной спецификой (стоимость строительства в небольших городах значительно ниже, чем в крупных).

Помимо реализации Программы ипотечного жилищного кредитования ОАО «РЖД», Компания сформировала портфель 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.



План продаж жилья в 2008 году в рамках собственной инвестиционной программы

Филиалы	Кол-во квартир	Площадь квартир тыс. кв.м.
Санкт-Петербург	220	50,2
Калининград	29	1,9
Нижний Новгород	74	5,2
Ярославль	247	13,6
Ростов-на-Дону	210	18,3
Воронеж	0	0,0
Саратов	197	11,2
Самара	243	19,1
Екатеринбург	82	5,0
Челябинск	94	8,6
Новосибирск	202	14,7
Красноярск	102	13,1
Иркутск	104	6,6
Чита	85	7,9
Хабаровск	16	1,5
Южно-Сахалинск	0	0,0
Москва	152	12,6
Итого:	2057	189,5

В 2008г. Компания планирует в рамках собственной инвестиционной программы ввод 110,4 тыс. кв. м. недвижимости. 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 ЗАО «Желдорипотека»

Баланс ЗАО «Желдорипотека» (тыс. рублей)

Актив	код стр.	2003	2004	2005	2006	30.09.07
I. Внеоборотные активы						
Нематериальные активы	110	32	28	24	19	16
Основные средства	120	20 245	18 479	16 501	22 723	24 597
Незавершенное строительство	130	1 170	15 688	296 045	823 595	1 643 860
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-	-	348 025	338 693
Долгосрочные финансовые вложения	140	102 042	344 780	659 753	693 471	1 398 762
Отложенные налоговые активы	145	(270)	-	199	202	202
Прочие внеоборотные активы	150	392 777	491 507	952 392	-	139 880
Итого по разделу I		515 996	870 482	1 924 914	1 888 035	3 546 010
II. Оборотные активы						
Запасы,	210	208 445	182 550	133 463	296 340	878 178
в том числе:						
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	109	103	42	266	391
затраты в незавершенном производстве	213	-	-	-	327	4 005
готовая продукция и товары для перепродажи	214	198 760	181 663	131 812	293 047	728 533
расходы будущих периодов	216	11 576	784	1 609	2 700	145 249
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	29 379	160 902	348 018	274 294	157 482
Дебиторская задолженность (платежи более чем через 12 месяцев)	230	2 838 289	1 363 769	5 310 145	3 680 800	5 793 863
в том числе:						
покупатели и заказчики	231	-	1 363 769	2 555 426	3 645 519	5 628 597
Дебиторская задолженность (платежи менее чем через 12 месяцев)	240	108 716	3 027 690	253 116	5 860 484	6 846 288
в том числе:						
покупатели и заказчики	241	16 086	2 900 334	122 834	5 612 238	6 614 814
Краткосрочные финансовые вложения	250	844 055	444 365	378 792	1 031 443	312 438
Денежные средства	260	46 019	465 505	587 892	495 517	382 490
Прочие оборотные активы	270	-	4 509	-	920 669	1 294 296
Итого по разделу II		4 074 903	5 640 391	7 011 426	12 559 547	15 665 035
Баланс		4 590 899	6 519 873	8 936 340	14 447 582	19 211 045



Пассив	Код стр.	2003	2004	2005	2006	30.09.07
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	14 727
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	264	2 091	7 359	10 398	14 727
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	73 403	176 936	221 911	299 366	340 014
Итого по разделу III	490	573 672	679 032	729 270	809 764	854 741
IV. Долгосрочные обязательства						
Займы и кредиты	510	3 418 990	4 981 030	6 852 813	7 813 578	7 861 157
Отложенные налоговые обязательства	515	-	2 353	496	587	303
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	1 555	943 752	734 391	1 471 264
Итого по разделу IV	590	3 418 990	4 985 038	7 797 061	8 548 556	9 332 724
V. Краткосрочные обязательства						
Займы и кредиты	610	-	-	-	250 000	2 476 502
Кредиторская задолженность	620	559 232	854 598	410 009	4 839 262	6 468 120
в том числе:						
поставщики и подрядчики	621	12 254	188 208	13 502	24 201	80 309
задолженность перед персоналом организации	622	44	-	219	21	3 429
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	16	39	140	23	1 031
задолженность по налогам и сборам	624	19 534	11 731	984	15 237	23 751
прочие кредиторы	625	566 384	654 621	395 164	4 799 780	6 359 600
Доходы будущих периодов	640	5	1 205	-	-	76 437
Итого по разделу V	690	598 237	855 803	410 009	5 089 262	9 023 580
Баланс	700	4 590 899	6 519 873	8 936 340	14 447 582	19 211 045



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

	код стр.	2003	2004	2005	2006	30.09.07
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	1 807 262
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	-623 761	-1 308 449	-1 123 953	-1 806 315	-1 456 741
Валовая прибыль	029	63 834	159 753	139 009	341 338	350 521
Коммерческие расходы	030	-	-	-	-	-1 159
Управленческие расходы	040	-88 819	-82 502	-94 772	-194 624	-251 364
Прибыль (убыток) от продаж	050	-24 985	77 251	44 236	145 714	97 998
<i>II. Прочие доходы и расходы</i>						
Проценты к получению	060	-	7 997	26 245	64 280	10 648
Проценты к уплате	070	-	-10 540	-10 842	-54 319	-179 917
Доходы от участия в других организациях	080	-	-	-	1 285	-
Прочие операционные доходы	090	3 275 391	639 908	1 475 885	1 813 956	3 123 532
Прочие операционные расходы	100	-3 163 967	-574 090	-1 445 807	-1 852 910	-2 969 402
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	82 859
Отложенные налоговые активы	141	-	-	199	3	-
Отложенные налоговые обязательства	142	-270	-	-132	-91	284
Текущий налог на прибыль	150	-20 268	-33 384	-21 582	-32 346	-23 795
Иные обязательные платежи	180	-	-358	1 493	-	-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	36 539	105 360	60 778	86 572	59 348



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	Ольга Марченко	bond@bnk.ru olga.marchenko@bnk.ru (495) 500-31-70
Инвестиционный банк «ТРАСТ»	http://www.trust.ru	107045 Москва, Уланский переулок, д. 26
Департамент продаж продуктов с фиксированной доходностью		Телефон: (495) 647-25-95 Факс: (495) 647-28-77
	Илья Бучковский	ilya.buchkovsky@trust.ru (495) 540-95-78
	Александр Панфилов	aleksandr.panfilov@trust.ru (495) 789-32-60
	Андрей Поляков	andrey.polyakov@trust.ru (495) 789-36-22
	Валентина Сухорукова	valentina.sukhorukova@trust.ru (495) 647-25-90
	Наталья Шейко	nataliya.sheyko@trust.ru (495) 647-28-39



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.