



«СИСТЕМА-ГАЛС» ОБЪЯВЛЯЕТ НЕАУДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2008 ГОД

МОСКВА, РОССИЯ – 28 апреля 2009 г. – ОАО «Система-Галс» (LSE, ММББ, РТС: HALS), одна из крупнейших диверсифицированных компаний на рынке недвижимости России и СНГ, сегодня объявляет неаудированные консолидированные финансовые результаты деятельности за 2008 г., подготовленные в соответствии с Общепринятыми стандартами бухгалтерского учета Соединенных Штатов Америки («US GAAP»).

Основные финансовые показатели за 2008 г.

- Консолидированная выручка ОАО «Система-Галс» за 2008 г., завершившийся 31 декабря, составила 362,0 млн. долл. США по сравнению с 423,6 млн. долл. США за 2007 г.
- Операционные расходы Компании за 2008 г. увеличились и составили 486,4 млн. долл. США по сравнению с 391,0 млн. долл. США годом ранее за счет признания убытка по проекту «Siemens Tower» (25,4 млн. долл. США), признанием убытка от обесценения внеоборотных активов и начислением резерва на сомнительную дебиторскую задолженность и выданные займы (93,9 млн. долл. США);
- Показатель OIBDA за 2008 г. составил отрицательную величину 100,5 млн. долл. США по сравнению с положительным показателем OIBDA в размере 47,2 млн. долл. США за 2007 г.
- В 2008 г. Компания признала убыток по операциям с иностранной валютой в размере 138,4 млн. долл. США за счет значительного ослабления курса рубля к доллару США в 2008 г.
- В 2008 г. Компания признала чистый убыток в размере 381,1 млн. долл. США по сравнению с чистой прибылью в размере 34,7 млн. долл. США за 2007 г.
- Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 31 декабря 2008 г. увеличилась на 8,0% и составила 1 895,7 млн. долл. США по сравнению с балансовой стоимостью активов в размере 1 755,1 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 г.

«Глобальный финансово-экономический кризис ударил, прежде всего, по сектору недвижимости и серьезно отразился на наших финансовых и операционных результатах по итогам традиционно сильного IV квартала и, соответственно, всего 2008 г. - прокомментировал финансовый директор, Андрей Соловьев. - Кризис ликвидности и ограниченность доступа к кредитным ресурсам потребовали от «Системы-Галс» принятия в декабре 2008 г. пакета антикризисных мер, основные из которых – существенная корректировка производственной программы и сокращение коммерческих и административных расходов. Сегодня нашими приоритетами являются также привлечение дополнительного финансирования для реализации оставшихся в активной фазе проектов, а также реструктуризация долговой нагрузки Компании. Мы надеемся, что комплекс принятых мер позволит нам преодолеть последствия кризиса и сохранить фундамент для дальнейшего развития Компании в среднесрочной перспективе».

Нижеследующий обзор нашего финансового состояния и результатов деятельности Компании должен рассматриваться вместе с нашей консолидированной финансовой отчетностью и комментариями к ней. В данном обзоре содержатся прогнозы, включающие элемент риска и неопределенности. Действительные результаты нашей деятельности могут значительно отличаться от результатов, представленных в прогнозах, в результате влияния различных факторов.

В ноябре 2008 г. «Система-Галс» продала свои доли в Проектно-строительном объединении «Система-Галс» (51%) и ООО «Организатор» (51%). В связи с этим сопоставимая информация была скорректирована, с целью отражения прекращенной деятельности, как если бы выбытие предприятий произошло по состоянию на начало самого раннего из представленных в отчетности финансовых лет.

Результаты независимой оценки стоимости доли Компании в объектах недвижимости и девелоперских проектах

	01.01.2009	01.07.2008	Изменение (%)
Проекты и объекты в портфеле	104	108	(3,7)
Доля ОАО «Системы-Галс» в объектах и проектах (млн. долл. США)	2 049	3 768	(45,6)

По независимой оценке, проведенной компанией C&WS&R, стоимость доли ОАО «Система-Галс» в объектах и проектах уменьшилась на 45,6% за период с 1 июля 2008 г. по 1 января 2009 г. Компания Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (C&WS&R) определила, что по состоянию на 1 января 2009 г. совокупная рыночная стоимость 100% владения в 104 проектах и объектах составляет 2 576 млн. долл. США, из которых доля ОАО «Система-Галс» (за вычетом долей миноритариев) - 2 049 млн. долл. США.

В предыдущем отчете на 1 июля 2008 г. компания C&WS&R оценила 100% долю в объектах и проектах в портфеле ОАО «Система-Галс» в 4 651 млн. долл. США, а принадлежащую непосредственно Компании долю - в 3 768 млн. долл. США.

Уменьшение количества проектов произошло за счет продажи нескольких проектов.

Основными бизнес-направлениями ОАО «Система-Галс» являются девелопмент, управление активами, управление объектами недвижимости (эксплуатация зданий). Компания C&WS&R оценивает только объекты недвижимости и проекты, которые входят в бизнес-сегменты Девелопмент и Управление активами ОАО «Система-Галс».

Вышеизложенная оценка представляет собой совокупность текущих стоимостей различных объектов и проектов в сфере недвижимости и не может восприниматься как оценка портфеля проектов в контексте его продажи целиком.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА 2008 И 2007 ГГ., ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ

	Год, закончившийся 31 декабря		
	2008	2007	Изменение
	(тыс. долл. США)		(%)
Выручка	361 957	423 645	(14,6)
Операционные расходы	(486 429)	(391 040)	24,4
(Убыток)/прибыль от основной деятельности	(124 472)	32 605	-
Прочие расходы, нетто	(10 419)	(1 597)	552,4
Процентный доход	12 026	14 162	(15,1)
Процентный расход, за вычетом капитализированных процентов	(82 722)	(12 695)	551,6
(Убыток)/прибыль по операциям с иностранной валютой	(138 410)	15 158	-
Доля в (убытке)/прибыли зависимых предприятий	(11 446)	214	-
Прибыль от продажи контрольного пакета акций дочернего предприятия	1 012	113	795,6
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров	(354 432)	47 960	-
Налог на прибыль	(15 257)	(11 449)	33,3
(Убыток)/прибыль от продолжающейся деятельности	(376 174)	30 353	-
Прибыль от прекращенной деятельности после вычета налога на прибыль и доли миноритарных акционеров	1 803	4 328	(58,3)
Чистый (убыток)/прибыль	(381 097)	34 681	-

Выручка

За 2008 г. выручка снизилась на 61,7 млн. долл. США или на 14,6% - с 423,6 млн. долл. США до 362,0 млн. долл. США. В нижеприведенной таблице указана наша выручка по сегментам, в том числе в качестве процента от общей выручки.

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение
	2008	% от общей выручки	2007	% от общей выручки	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
Девелопмент	274 314	75,8	356 045	84,0	(23,0)
Управление активами	54 525	15,1	44 830	10,6	21,6
Эксплуатация объектов недвижимости	33 118	9,1	22 770	5,4	45,4
Итого выручка	361 957	100,0	423 645	100,0	(14,6)

Сокращение выручки произошло по сегменту «Девелопмент»: выручка от продаж объектов, проектов и долей в проектах сократилась, что было частично компенсировано увеличением розничных продаж жилья. Снижение выручки обусловлено, преимущественно, отсутствием возможности продаж проектов и объектов в условиях кризиса ликвидности. Более подробная информация приведена в разделе «Анализ по сегментам».



Операционные расходы

Операционные расходы за 2008 г. выросли на 95,4 млн. долл. США, или на 24,4%. В нижеприведенной таблице указаны наши операционные расходы по сегментам, в том числе в качестве процента от общих операционных расходов.

	Год, закончившийся 31 декабря				
	2008 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	2007 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	Изменение (%)
Девелопмент	422 841	86,9	348 359	89,1	21,4
Управление активами	28 798	5,9	19 637	5,0	46,7
Эксплуатация объектов недвижимости	34 790	7,2	23 044	5,9	51,0
Итого операционные расходы	486 429	100,0	391 040	100,0	24,4

Увеличение операционных расходов произошло преимущественно за счет роста расходов в сегменте «Девелопмент», который составил 74,5 млн. долл. США или 21,4%. Данный рост обусловлен, прежде всего, признанием убытка по проекту «Siemens Tower», признанием убытка от обесценения внеоборотных активов и начислением резерва на сомнительную дебиторскую задолженность и займы выданные.

В таблице, представленной ниже, операционные расходы приведены в разбивке по видам затрат:

	Год, закончившийся 31 декабря				
	2008 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	2007 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	Изменение (%)
Себестоимость продаж	254 647	52,4	222 509	56,9	14,4
Коммерческие, административные и управленческие расходы	84 339	17,3	153 980	39,4	(45,2)
Резерв, начисленный на убыток по проекту «Siemens Tower»	25 389	5,2	-	-	-
Обесценение внеоборотных активов	51 124	10,5	-	-	-
Резерв на сомнительную дебиторскую задолженность и займы выданные	42 831	8,8	-	-	-
Амортизация	23 980	4,9	14 551	3,7	64,8
Прочие операционные расходы	4 119	0,8	-	-	-
Итого операционные расходы	486 429	100,0	391 040	100,0	24,4

Себестоимость продаж

В 2008 г. себестоимость продаж увеличилась с 222,5 млн. долл. США до 254,6 млн. долл. США или на 14,4% по сравнению с 2007 г., что обусловлено различиями в структуре портфеля Группы «Система-Галс» на конец отчетных периодов.

Коммерческие, административные и управленческие расходы

Коммерческие, административные и управленческие расходы уменьшились в 2008 г. на 45,2% и составили 84,3 млн. долл. США. В III квартале 2007 г. в отчетности был признан расход на утвержденную компенсационную программу для менеджмента и Совета директоров Компании в размере 99,8 млн. долл. США. Снижение административных расходов было частично скомпенсировано ростом расходов на оплату труда, которые увеличились на 14,5 млн. долл. США, в том числе за счет начисления резерва по компенсациям сотрудникам при увольнении в размере 9,2 млн. долл. США.

Показатель OIBDA¹

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008	2007	
	(в тыс. долл. США)		
Операционный (убыток)/прибыль	(124 472)	32 605	-
Амортизация	23 980	14 551	64,8
OIBDA	(100 492)	47 156	-
Рентабельность по OIBDA	(27,8)%	11,1%	-

Показатель OIBDA уменьшился и составил за 2008 г. отрицательную величину 100,5 млн. долл. США по сравнению с положительным показателем OIBDA в размере 47,2 млн. долл. США за 2007 г.

(Убыток)/прибыль от основной деятельности

В 2008 г. произошло сокращение прибыли от основной деятельности на сумму 157,1 млн. долл. США с 32,6 млн. долл. США, что сформировало убыток в 124,5 млн. долл. США.

В нижеприведенной таблице указана наша прибыль (убыток) от основной деятельности по сегментам, в том числе в качестве процента от общего операционного результата.

¹ Настоящий отчет включает финансовую информацию, подготовленную в соответствии с принципами бухгалтерского учета, общепринятыми в США ("US GAAP"), а также иные финансовые величины, которые упоминаются как не относящиеся к US GAAP. Показатели, не являющиеся финансовыми величинами US GAAP, должны рассматриваться в дополнение к показателям, подготовленным в соответствии с US GAAP, а не как альтернатива им.

OIBDA определяется как операционная прибыль до вычета износа основных средств и амортизации нематериальных активов. Мы раскрываем OIBDA, поскольку рассматриваем его в качестве информативного для инвесторов показателя, отражающих нашу способность обслуживать долг в будущем, обеспечивать необходимый уровень капитальных вложений и оборотного капитала, а также прибыльность нашей деятельности. OIBDA не является показателем, отражающим финансовые результаты в соответствии с US GAAP, и не является альтернативой чистой прибыли в качестве измерителя результатов операционной деятельности или денежным средствам от операционной деятельности в качестве измерителя ликвидности. В то время как износ основных средств и амортизация нематериальных активов рассматриваются стандартами US GAAP как операционные расходы, эти расходы, главным образом, представляют собой неденежное распределение стоимости внеоборотных активов, приобретенных или созданных в предыдущих периодах, на затраты текущего периода. Показатель OIBDA широко используется инвесторами в акции и долговые бумаги и аналитиками для оценки операционных показателей. Расчет OIBDA может отличаться от расчета, используемого другими компаниями; таким образом, сравнимость показателей может быть ограничена. OIBDA рассчитывается на основании неаудированной консолидированной отчетности Компании.



	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008	% от Итого	2007	% от Итого	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
Девелопмент	(148 527)	119,3	7 686	23,6	-
Управление активами	25 727	(20,7)	25 193	77,3	2,1
Эксплуатация объектов недвижимости	(1 672)	1,3	(274)	(0,8)	510,2
Итого (убыток)/прибыль от основной деятельности	(124 472)	100,0	32 605	100,0	-

Компания признала убыток от основной деятельности в 2008 г. в размере 124,5 млн. долл. США. Наибольший убыток произошел в сегменте «Девелопмент», что связано с ростом операционных расходов. Более подробная информация приведена ниже в разделе «Анализ по сегментам».

Убыток по операциям с иностранной валютой

За год, закончившийся 31 декабря 2008 г., убыток по операциям с иностранной валютой составил 138,4 млн. долл. США по сравнению с прибылью в размере 15,2 млн. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2007 г. Данное изменение вызвано, главным образом, признанием отрицательной курсовой разницы от конвертации долга перед ОАО Банк ВТБ в рубли и переоценкой прочих кредитов, номинированных в долларах США по состоянию на 31 декабря 2008 г., в результате значительного ослабления курса рубля к доллару США в 2008 г.

Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль вырос на 3,8 млн. долл. США или на 33,3% - с 11,4 млн. долл. США за 2007 г. до 15,3 млн. долл. США за 2008 г.

Чистый (убыток)/прибыль от продолжающихся операций

В результате вышеперечисленных причин чистый убыток от продолжающихся операций составил 376,2 млн. долл. США за 2008 г. по сравнению с чистой прибылью от продолжающихся операций в размере 30,4 млн. долл. США за 2007 г.

Чистый (убыток)/прибыль

С учетом выбытия дочерних компаний (ПСО «Система-Галс» и ООО «Организатор») Компания признала чистый убыток в размере 381,1 млн. долл. США за 2008 г. по сравнению с чистой прибылью 34,7 млн. долл. США за 2007 г.

Анализ по сегментам

Девелопмент

Деятельность сегмента «Девелопмент» включает, в основном, поиск объектов инвестирования, технико-экономическое обоснование проектов, получение необходимых разрешений на строительство, финансирование и маркетинг проектов. Выручка сегмента формируется, главным образом, в результате продажи завершенных проектов, а также в результате исполнения девелоперских и строительных контрактов с третьими лицами.

В таблице, представленной ниже, приведена выдержка из отчета о прибылях и убытках сегмента «Девелопмент».



	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (в тыс. долл. США)	2007	
Выручка	274 314	356 045	(23,0)
Операционные расходы	(422 841)	(348 359)	21,4
(Убыток)/прибыль от основной деятельности	(148 527)	7 686	-

Выручка

В таблице, представленной ниже, указана выручка сегмента «Девелопмент» в разбивке по категориям объектов.

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	2007 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	
Жилые дома	132 359	48,3	63 578	17,9	108,2
Офисные здания класса В	55 021	20,1	51 063	14,3	7,8
Продажа проектов	29 791	10,9	64 052	18,0	(53,5)
Офисные здания класса А	25 399	9,3	1 700	0,5	1 394,1
Продажа земли	22 215	8,1	23 191	6,5	(4,2)
Прочее	9 529	3,5	6 070	1,7	57,0
Торгово-развлекательные центры	-	-	86 391	24,3	-
Гостиничное хозяйство	-	-	60 000	16,9	-
Итого выручка от реализации	274 314	100,0	356 045	100,0	(23,0)

Выручка сегмента «Девелопмент» за 2008 г. уменьшилась на 81,7 млн. долл. США или на 23,0%, до 274,3 млн. долл. США по сравнению с 356,0 млн. долл. США за 2007 г.

Выручка от строительства жилой недвижимости возросла на 68,8 млн. долл. США с 63,6 млн. долл. США за 2007 г. до 132,4 млн. долл. США за 2008 г.:

- За 2008 и 2007 гг. выручка по проекту «Рублёвское шоссе 111а» была признана в размере 51,8 млн. долл. США и 12,1 млн. долл. США, соответственно. На конец 2008 г. стадия завершения строительства оценивалась в 95,5%.
- За 2008 и 2007 гг. выручка по проектам «Нахимовский», «Днепропетровская» была признана в размере 40,1 млн. долл. США и 12,2 млн. долл. США, соответственно. На конец 2008 г. стадия завершения строительства оценивалась в 100%.
- За 2008 и 2007 гг. выручка по проекту «Мичуринский 39» была признана в размере 30,8 млн. долл. США и 12,0 млн. долл. США, соответственно. На конец 2008 г. стадия завершения строительства оценивалась в 82,4%.
- За 2008 и 2007 гг. выручка по проекту «ул. Ярцевская 27В» была признана в размере 6,6 млн. долл. США и 27,3 млн. долл. США, соответственно. На конец 2008 г. стадия завершения строительства оценивалась в 95,7%.

Выручка от строительства офисных зданий класса «В» возросла на 4,0 млн. долл. США с 51,1 млн. долл. США за 2007 г. до 55,0 млн. долл. США за 2008 г. В 2008 г. данная выручка поступила от продажи комплекса зданий на ул. 8 Марта. В 2007 г. выручка была признана от аренды здания на ул. Садовническая 75 и последующей продажи данного здания.



Выручка от продажи проектов снизилась на 34,3 млн. долл. США с 64,1 млн. долл. США в 2007 г. до 29,8 млн. долл. США в 2008 г. Выручка была признана по следующим проектам:

- в 2007 г. по проекту «Костянский, 13» в размере 50,0 млн. долл. США и по реализации 50% доли по проекту «Каменный остров» в размере 14,1 млн. долл. США;
- в 2008 г. по проекту «Рочдельская» в размере 29,8 млн. долл. США.

Выручка от строительства офисных зданий класса «А» возросла на 23,7 млн. долл. США с 1,7 млн. долл. США за 2007 г. до 25,4 млн. долл. США за 2008 г. Выручка в 2008 г. признана по проекту «Siemens Tower» в сумме, равной затратам на строительство в 2008 г. На конец 2008 г. стадия завершенности строительства оценивалась в 44,1%. Более подробная информация об этом проекте приведена ниже в разделе «Операционные расходы».

Выручка от продажи земельных участков уменьшилась на 1,0 млн. долл. США с 23,2 млн. долл. США за 2007 г. до 22,2 млн. долл. США в 2008 г. Эта выручка поступила от продажи земельных участков в коттеджном поселке «Аврора» в Московской области, а также земельных участков в п. «Горки-8» на Рублево-Успенском шоссе. В 2008 г. продажи земельных участков, расположенных в коттеджном поселке «Аврора», сократились и составили 16,6 млн. долл. США по сравнению с 23,2 млн. долл. США в 2007 г. Также в отчетном году начались продажи на Рублево-Успенском шоссе, выручка от которых составила 5,6 млн. долл. США.

Выручка от прочей реализации увеличилась за счет сдачи в аренду таун-хаусов, расположенных в п. «Горки-8». Выручка от аренды составила в 2008 г. 3,4 млн. долл. США.

Операционные расходы

Операционные расходы сегмента «Девелопмент» выросли на 74,5 млн. долл. США или на 21,4% - с 348,4 млн. долл. США в 2007 г. до 422,8 млн. долл. США в 2008 г. Этот рост, прежде всего, обусловлен следующими факторами:

- признанием убытка по проекту «Siemens Tower» в размере 25,4 млн. долл. США;
- признанием убытка от обесценения внеоборотных активов в размере 51,1 млн. долл. США;
- начислением резерва на сомнительную дебиторскую задолженность и выданные займы – 42,8 млн. долл. США.

В 2003 г. Группа «Система-Галс» заключала с компанией Siemens контракт с фиксированной ценой. Данный проект предусматривает строительство офисного комплекса класса «А», состоящего из двух башен. В течение 2006 и 2007 гг., был отмечен существенный рост цен на строительные материалы, рабочую силу и другие строительные расходы. Вследствие этого Группа оказалась не в состоянии закончить проект в рамках первоначального бюджета. В 2007 г. Группа начала переговоры с Siemens о пересмотре договорной цены контракта с целью возмещения понесенных расходов. Данное соглашение не было достигнуто, хотя переговоры продолжаются в настоящий момент. В апреле 2009 г. Совет директоров Компании принял решение признать в финансовой отчетности за 2008 г. убыток по проекту «Siemens Tower» в размере 25,4 млн. долл. США.

Расходы на амортизацию основных средств по сегменту «Девелопмент» увеличились на 7,8 млн. долл. США или на 85,6% - с 9,1 млн. долл. США в 2007 г. до 16,9 млн. долл. США в 2008 г. Наиболее существенный рост расходов на амортизацию произошел в следующих случаях:

- на 3,5 млн. долл. США за счет начисления годовой амортизации по квартирам и жилым домам в коттеджном поселке «Горки-8», введенным в эксплуатацию в III квартале 2007 г.;
- на 2,3 млн. долл. США за счет начисления амортизации по зданию на Новоданиловской наб. 10, введенному в эксплуатацию в III квартале 2008 г.



(Убыток) /прибыль от основной деятельности

По сравнению с прибылью от основной деятельности в размере 7,7 млн. долл. США за 2007 г., убыток от основной деятельности за 2008 г. составил 148,5 млн. долл. США. В связи с вышеуказанными факторами сокращение прибыли Компании по сегменту «Девелопмент» произошло на 156,2 млн. долл. США в 2008 г.

Управление активами

Деятельность сегмента по управлению активами, прежде всего, заключается в сдаче в аренду жилой и коммерческой собственности, которую мы построили или приобрели. Выручка сегмента включает доходы от аренды и доходы от продажи и переуступки прав на земельные участки и жилые помещения. Доходы от аренды признаются равномерно в течение срока аренды. Доходы от продажи или переуступки прав на объекты недвижимости признаются по завершению продажи.

В таблице, представленной ниже, приведена выдержка из отчета о прибылях и убытках сегмента «Управление активами».

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (в тыс. долл. США)	2007	
Выручка	54 525	44 830	21,6
Операционные расходы	(28 798)	(19 637)	46,7
Прибыль от основной деятельности	25 727	25 193	2,1
Маржа прибыли от основной деятельности	47,2%	56,2%	(16,0)

Выручка

Выручка сегмента «Управление активами» увеличилась на 9,7 млн. долл. США или на 21,6% - с 44,8 млн. долл. США за 2007 г. до 54,5 млн. долл. США за 2008 г. В таблице, представленной ниже, показана выручка сегмента «Управление активами» в разбивке по категориям недвижимости.

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	2007 (тыс. долл. США)	% от Итого (%)	
Дачные участки на продажу	34 156	62,6	24 726	55,2	38,1
Коттеджи, сдающиеся в аренду, в т.ч.	16 427	30,1	11 924	26,6	37,8
Серебряный бор	12 017	-	8 555	-	40,5
Прочее	4 410	-	3 369	-	30,9
Коммунальные услуги	3 700	6,8	1 502	3,4	146,3
Офисы, сдающиеся в аренду	242	0,4	499	1,1	(51,5)
Продажа земли	-	-	6 179	13,8	(100)
Итого выручка	54 525	100	44 830	100	21,6

Выручка от продажи дачных участков увеличилась на 9,4 млн. долл. США или на 38,1% - с 24,7 млн. долл. США за 2007 г. до 34,2 млн. долл. США за 2008 г. Основную выручку от продажи дачных участков составляют продажи участков в Кучино (9,9 млн. долл. США), Серебряном Бору (6,2 млн. долл. США), Удельной (5,7 млн. долл. США), Здравнице (5,0 млн. долл. США) и Заветах Ильича (3,5 млн. долл. США).

Выручка от сдачи в аренду коттеджей, принадлежащих дочерней компании Группы ОАО «Мосдачтрест», выросла на 4,5 млн. долл. США, или на 37,8% - с 11,9 млн. долл. США за 2007 г. до 16,4 млн. долл. США за 2008 г. Основным источником выручки от сдачи помещений в аренду являются коттеджи в поселке Серебряный Бор. Выручка от аренды коттеджей в Серебряном Бору увеличилась в 2008 г. на 40,5% за счет частичного ввода в эксплуатацию коттеджей 2-й очереди.

Выручка от коммунальных услуг увеличилась на 2,2 млн. долл. США или на 146,3% - с 1,5 млн. долл. США за 2007 г. до 3,7 млн. долл. США за 2008 г. Эта выручка поступила от дочерней компании Группы ЗАО «Ландшафт», которая занимается обслуживанием территории и предоставляет коммунальные и прочие услуги в жилом комплексе «Жуковка» в Московской области. Рост выручки произошел, прежде всего, за счет платежей, полученных от владельцев домов в п. Жуковка за ежемесячное обслуживание дачных участков и установку дополнительных электрических мощностей.

Выручка от сдачи офисов в аренду в 2008 г. сократилась с 0,5 млн. долл. США до 0,2 млн. долл. США в связи с уменьшением сдаваемых внешним арендаторам площадей.

Выручка от продажи земельных участков в ЗАО «Ландшафт» в 2008 г. сократилась почти на 100% и составила незначительную сумму.

Операционные расходы

Операционные расходы сегмента «Управление активами» увеличились на 9,2 млн. долл. США или на 46,7% - с 19,6 млн. долл. США за 2007 г. до 28,8 млн. долл. США за 2008 г. Увеличение операционных расходов произошло, главным образом, из-за увеличения себестоимости продаж в связи с соответствующим ростом выручки, а также увеличением стоимости услуг поставщиков Группы «Система-Галс».

Прибыль от основной деятельности

Прибыль от основной деятельности сегмента «Управление активами» увеличилась на 0,5 млн. долл. США или на 2,1% - с 25,2 млн. долл. США за 2007 г. до 25,7 млн. долл. США за 2008 г. Маржа прибыли от основной деятельности уменьшилась с 56,2% за 2007 г. до 47,2% за 2008 г., что обусловлено более значительным ростом затрат по отношению к приросту выручки.

Эксплуатация объектов недвижимости

Деятельность сегмента эксплуатации объектов недвижимости включает предоставление услуг по эксплуатации и обслуживанию объектов, в том числе услуг по обеспечению безопасности, уборке, подбору персонала, оказанию технической поддержки, проведению ремонтных и реконструкционных работ, а также общему обслуживанию зданий. Эти услуги обычно предоставляются на основе договоров, заключаемых на определенный период. Выручка признается по мере того, как услуги оказываются клиенту.

В представленной ниже таблице приведена выдержка из отчета о прибылях и убытках сегмента «Эксплуатация объектов недвижимости».

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (в тыс. долл. США)	2007	
Выручка	33 118	22 770	45,4

Операционные расходы	(34 790)	(23 044)	51,0
Убыток от основной деятельности	(1 672)	(274)	510,2
Маржа прибыли от основной деятельности	(5,0)%	(1,2)%	319,6

Выручка

Выручка от услуг по эксплуатации объектов недвижимости выросла на 10,3 млн. долл. США или 45,4% - с 22,8 млн. долл. США за 2007 г. до 33,1 млн. долл. США за 2008 г. Рост выручки произошел благодаря росту доходов, поступающих, в основном, за ремонт и обслуживание офисов ОАО АФК «Система», ОАО «МТС», ОАО «Детский Мир».

Операционные расходы

Операционные расходы сегмента «Эксплуатация объектов недвижимости» выросли на 11,7 млн. долл. США или на 51,0% - с 23,0 млн. долл. США за 2007 г. до 34,8 млн. долл. США за 2008 г. Этот рост произошел, прежде всего, за счет расходов, связанных с увеличением количества объектов обслуживания в 2008 г.

Убыток от основной деятельности

Убыток от основной деятельности сегмента «Эксплуатация объектов недвижимости» увеличился на 1,4 млн. долл. США или 510,2% - с 0,3 млн. долл. США за 2007 г. до 1,7 млн. долл. США за 2008 г.



КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ БАЛАНСЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2008 И 2007 ГГ.

	31 декабря 2008 г. (тыс. долл. США)	% от валюты баланса (%)	31 декабря 2007 г. (тыс. долл. США)	% от валюты баланса (%)	Измене- ние (%)
АКТИВЫ					
Денежные средства и их эквиваленты	58 328	3,1	37 538	2,1	55,4
Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто	127 123	6,7	207 073	11,8	(38,6)
Прочая дебиторская задолженность, нетто	32 106	1,7	31 740	1,8	1,2
Депозиты, займы к получению и вложения в долговые ценные бумаги и акции	62 787	3,3	129 021	7,4	(51,3)
Активы по прекращенной деятельности	-	-	22 534	1,3	(100)
Налоги к возмещению	75 986	4,0	55 672	3,2	36,5
Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам	192 824	10,2	119 040	6,8	62,0
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕТТО					
Инвестиции в девелоперские проекты	866 131	45,7	856 883	48,8	1,1
Недвижимость, приносящая доход, нетто	345 179	18,2	155 736	8,9	121,6
ИТОГО	1 211 310	63,9	1 012 619	57,7	19,6
Административные здания, машины и оборудование, нетто	11 185	0,6	9 828	0,6	13,8
Права на строительство и прочие нематериальные активы, нетто	29 674	1,6	33 191	1,9	(10,6)
Инвестиции в аффилированные компании и совместные предприятия	78 119	4,1	48 955	2,8	59,6
Расходы на выпуск долговых обязательств за вычетом накопленной амортизации	1 680	0,1	36 866	2,1	(95,4)
Требования по отложенному налогу на прибыль	14 620	0,8	11 014	0,6	32,7
ИТОГО АКТИВЫ	1 895 742	100	1 755 090	100	8,0
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ					
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками	84 960	4,5	57 546	3,3	47,6
Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам	14 387	0,8	31 664	1,8	(54,6)
Начисленные расходы и прочие краткосрочные обязательства	83 537	4,4	62 551	3,6	33,6
Налоги к уплате	16 263	0,9	10 824	0,6	50,2
Займы полученные и векселя выданные	1 466 387	77,4	977 837	55,7	50,0
Отложенные налоговые обязательства	38 256	2,0	32 324	1,8	18,4
Обязательства по прекращенной деятельности	-	-	6 337	0,4	(100)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1 703 790	89,9	1 179 083	67,2	44,5
Доли миноритарных акционеров в собственном капитале дочерних предприятий	34 024	1,8	27 060	1,5	25,7
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ					
Уставный капитал	20 492	1,1	20 492	1,2	0,0



	31 декабря 2008 г.	% от валюты баланса	31 декабря 2007 г.	% от валюты баланса	Изменение
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	(%)
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(1 600)	(0,1)	(1 576)	(0,1)	1,5
Добавочный капитал	527 280	27,8	529 910	30,2	(0,5)
Прочий накопленный убыток (Непокрытый убыток)/нераспределенная прибыль	(12 446)	(0,7)	-	-	-
	(375 798)	(19,8)	121	0,0	-
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	157 928	8,3	548 947	31,3	(71,2)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	1 895 742	100,0	1 755 090	100,0	8,0

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2008 г. денежные средства и их эквиваленты увеличились на 20,8 млн. долл. США или 55,4% и составили 58,3 млн. долл. США по сравнению с 37,5 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 г. Данное увеличение связано, в основном, с получением заемных средств от ОАО Банк ВТБ в рамках новой кредитной линии на 7 млрд. руб., предоставленной Компании в декабре 2008 г.

Инвестиции в недвижимость, нетто

Инвестиции в недвижимость, нетто увеличились на 19,6% и составили 1 211,3 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 г. по сравнению с 1 012,6 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 г. Увеличение связано, главным образом, с приобретением земельного участка класса «Премиум» на Рублево-Успенском шоссе (п. Горки-8), приобретением бизнес-центра на Новоданиловской набережной и затратами по проекту реконструкции ТРК Центральный «Детский мир».

Займы полученные и векселя выданные

Займы полученные и векселя выданные увеличились на 488,6 млн. долл. США или 50,0% и составили 1 466,4 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 г. по сравнению с 977,8 млн. долл. США по состоянию на 31 декабря 2007 г.

На конец 2008 г. краткосрочный долг Группы составил 414,2 млн. долл. США, долгосрочный долг – 1 052,2 млн. долл. США.

В приведенной ниже таблице представлены наши долговые обязательства в разбивке по валютам по состоянию на 31 декабря 2008 г. Доля рублевых кредитов составляет 78,1% от суммарной задолженности.

Валюта	Сумма (в тыс. долл. США)	% от суммарной задолженности
Рубли	1 145 282	78,1
Доллары США	321 105	21,9
Итого	1 466 387	100,0

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2008 И 2007 ГГ.

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (тыс. долл. США)	2007	
<i>Денежные средства от основной деятельности, нетто</i>	(167 647)	(161 342)	3,9
Денежные средства от инвестиционной деятельности:			
Инвестиции в недвижимость	(518 459)	(713 416)	(27,3)
Выручка от продажи инвестиций в недвижимость	123 645	68 254	81,2
Поступления от продажи основных средств	1 537	-	100,0
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(6 191)	(8 672)	(28,6)
Предоставление ссуд и покупка векселей	(9 450)	(189 628)	(95,0)
Выплаты по предоставленным ссудам и купленным векселям	49 308	143 597	(65,7)
Краткосрочные депозиты	(11 238)	(50 000)	(77,5)
Погашения краткосрочных депозитов	21 874	146 896	(85,1)
Долгосрочные депозиты	(11 229)	-	-
Приобретение акций зависимых предприятий	(1 338)	(2 737)	(51,1)
Поступления от продажи контрольного пакета акций дочернего предприятия	(6 746)	(362)	1 763,5
Поступления от продажи акций зависимых предприятий	3 490	25	13 860,0
<i>Итого денежные средства от инвестиционной деятельности, нетто</i>	(364 797)	(606 043)	(39,8)
Денежные средства от финансовой деятельности:			
Платежи по выкупу собственных акций	(2 232)	(2 781)	(19,7)
Погашение основной суммы долгосрочных кредитов и займов	(138 651)	(10 226)	1 255,9
Поступления от долгосрочных займов	386 621	729 201	(47,0)
Затраты по выпуску долговых обязательств	-	(40 000)	-
Погашение основной суммы краткосрочных кредитов и займов	(67 305)	(438 609)	(84,7)
Поступления от краткосрочных кредитов и займов	370 083	294 884	25,5
Поступления денежных средств от АФК «Система»	5 177	27 500	(81,2)
Перевод денежных средств в пользу АФК «Система»	-	(5 658)	-
Дивиденды, выплаченные миноритарным акционерам дочерних предприятий	(986)	(4 655)	(78,8)
<i>Итого денежные средства от финансовой деятельности, нетто</i>	552 707	549 656	0,6
Влияние пересчета валют на денежные средства и их эквиваленты	(7 333)	1 175	-
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	12 930	(216 554)	-
Денежные средства на начало года	45 398²	261 952	(82,7)

² Включая денежные средства и их эквиваленты от дочерних компаний Группы «ПСО» и «Организатор», которые составляли бизнес направление «Управление проектами и строительством» и были проданы в 2008 г. По состоянию на 31 декабря 2007 г. денежные средства и их эквиваленты этих компаний составляли 7,860 млн. долл. США.



	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (тыс. долл. США)	2007	
Денежные средства на конец года	58 328	45 398	28,5

Денежные средства от основной деятельности, нетто

Денежные средства от основной деятельности, нетто составили 167,6 млн. долл. США за 12 месяцев 2008 г. по сравнению с 161,3 млн. долл. США за 12 месяцев 2007 г. Увеличение отрицательного потока денежных средств по операционной деятельности на 3,9% обусловлено увеличением оплат поставщикам и субподрядчикам.

Денежные средства от инвестиционной деятельности, нетто

Денежные средства от инвестиционной деятельности, нетто составили за 12 месяцев 2008 г. 364,8 млн. долл. США по сравнению с 606,0 млн. долл. США за 12 месяцев 2007 г. Инвестиции в недвижимость в 2008 г. сократились на 195,0 млн. долл. США и составили 518,5 млн. долл. США по сравнению с 713,4 млн. долл. США в 2007 г. В течение 2008 г. выдача займов и ссуд сократилась на 95,0% или на 180,2 млн. долл. США в абсолютном выражении.

Денежные средства от финансовой деятельности, нетто

Денежные средства от финансовой деятельности, нетто составили 552,7 млн. долл. США за 12 месяцев 2008 г. по сравнению с 549,7 млн. долл. США за 12 месяцев 2007 г. Поступление средств от привлечения долгосрочных займов в 2008 г. сократилось на 342,6 млн. долл. США. Выплаты по полученным краткосрочным кредитам и займам сократились на 371,3 млн. долл. США в связи со значительными выплатами по кредитам в 2007 г.

События после отчетной даты

В феврале 2009 г. «Система-Галс» завершила сделку по продаже 50% акций ООО «Союзкоминт» за 10 млн. долл. США.

В феврале 2009 г. «Система-Галс» увеличила свою долю владения в ООО «Сиб-Брок» (проектная компания по строительству элитного жилого комплекса в г. Ялта) с 75% до 100%. Стоимость сделки оценивается в 7,8 млн. долл. США.

В I квартале 2009 г. Группа «Система-Галс» получила около 96 млн. долл. США от Группы АФК «Система» в форме размещения векселей, срок погашения которых наступает в 2009 – 2011 гг., а процентная ставка варьируется от 0% до 20,5%.

В апреле-марте 2009 г. Группа «Система-Галс» полностью погасила часть долга перед ОАО «Альфабанк» в размере 68 млн. долл. США. Оставшаяся сумма долга в размере 22 млн. долл. США была пролонгирована до конца апреля 2009 г.

В апреле 2009 г. Компания разместила путем открытой подписки рублевые облигационные займы первой и второй серии в количестве 3 и 2 миллиона бумаг, соответственно, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая и со сроком погашения в 2014 г. Организатором выпусков выступили ЗАО «Райффайзенбанк» и ООО «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант». По итогам размещения обоих выпусков ставка купона определена в размере 15% и 12%,



соответственно. Размещение обоих выпусков проведено в полном объеме по цене 1 000 рублей за облигацию. Полученные денежные средства были направлены на реструктуризацию текущего долга Группы.

Согласно официальному пресс-релизу ОАО АФК «Система» от 7 апреля 2009 г., «АФК «Система» заключила соглашение с ОАО Банк ВТБ (ВТБ) о продаже пакета акций ОАО «Система-Галс». Сделка осуществляется в два этапа. На первом этапе, завершившемся сегодня, ВТБ за 30 рублей приобрел 19,5% акций компании и получил call-опцион на выкуп 31,5% акций за 30 рублей. Исполнение опциона возможно с момента получения разрешения регулирующих органов. В случае реализации опциона, доля ВТБ в уставном капитале ОАО «Система-Галс» достигнет 51%».

За дополнительной информацией обращайтесь:

Ульяна Денга
Директор Департамента по
связям с инвесторами
Тел. +7 (495) 785-7742
(вн.1275)
Моб. +7 903 2626 529
denga@sistema-hals.ru

Фролов Геннадий
Руководитель Комплекса
внешних коммуникаций
Тел. +7 (495) 785-7758
Моб. +7 (495) 727-6076
frolov@sistema-hals.ru

Компания «Система-Галс» - ОАО «Система-Галс» - это крупнейшая диверсифицированная компания, работающая на рынке недвижимости России и СНГ. Основными бизнес-направлениями компании «Система-Галс» являются девелопмент, управление активами, управление объектами недвижимости (эксплуатация зданий).

«Система-Галс» стала первой российской девелоперской компанией, разместившей свои акции на основной площадке Лондонской фондовой биржи. Акции компании также торгуются на Московской межбанковской валютной бирже и Московской фондовой бирже.

С начала своей деятельности в 1994 г. «Система-Галс» успешно завершила около 40 проектов общей площадью порядка 340 000 кв. м. Среди них – штаб-квартира DaimlerChrysler, офисное здание «Галс-Тауэр», штаб-квартира «Трубной металлургической компании», гостиница сети MaMaison (Orco Property Group).

Сейчас «Система-Галс» строит комплекс Leningradsky Towers, состоящий из двух зданий; занимается комплексной программой редевелопмента объектов МГТС; реконструкцией Центрального «Детского мира» на Лубянке и рядом других проектов.

«Система-Галс» сформировала обширный и сбалансированный портфель активов в растущих сегментах рынка. Стратегия компании ориентирована на строительство офисов класса «А» и «Б», многофункциональных комплексов, жилых домов бизнес-класса, коттеджных поселков и застройке земельных участков.

По состоянию на 1 января 2009 г. компания Cushman & Wakefield оценила принадлежащую «Системе-Галс» долю в объектах и проектах, входящих в портфель компании, в \$2,049 млрд.

Некоторые заявления в данном пресс-релизе могут содержать предположения или прогнозы в отношении предстоящих событий ОАО «Система-Галс». Такие утверждения содержат выражения «ожидается», «оценивается», «намеревается», «будет», «мог бы», отрицания таких выражений или другие подобные выражения. Мы бы хотели предупредить Вас, что эти заявления являются только предположениями, и реальный ход событий или результаты могут существенно отличаться от заявленного. Мы не намерены пересматривать эти заявления с целью соотнесения их с реальными событиями и обстоятельствами, которые могут возникнуть после вышеуказанной даты, а также отражать события, появление которых в настоящий момент не ожидается.