



## «СИСТЕМА-ГАЛС» ОБЪЯВЛЯЕТ НЕАУДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2009 ГОДА

**МОСКВА, РОССИЯ – 30 ноября 2009 г. –** ОАО «Система-Галс» (LSE, ММВБ, РТС: HALS), одна из крупнейших диверсифицированных компаний на рынке недвижимости России и СНГ, сегодня объявляет неаудированные консолидированные финансовые результаты своей деятельности за первые 9 месяцев 2009 года, подготовленные в соответствии со стандартами US GAAP.

Ситуация на рынке недвижимости продолжает оставаться сложной. Чистый убыток Группы «Система-Галс» за первые 9 месяцев 2009 года составил 235,7 млн долл. США. При этом менеджмент Компании продолжает предпринимать меры по увеличению доходов и минимизации расходов и убытков Группы. В этих условиях Компания является зависимой от поддержки своих основных акционеров.

«Хотя и остается неопределенной судьба ряда девелоперов на российском рынке, а, соответственно, и реализуемых ими проектов, мы наблюдаем серьезное увеличение покупательской и инвестиционной активности в жилой и коммерческой недвижимости. Постепенно начинает восстанавливаться ипотека и, как следствие, появляется активность покупателей жилой недвижимости. В отношении коммерческой недвижимости в начале года было очевидно, что инвесторы собирали информацию о проектах для анализа ситуации. Сейчас мы видим их реальный интерес к вхождению в проекты и готовность обсуждать структуру и условия сделок, - сказал Андрей Нестеренко, Президент ОАО «Система-Галс». - При этом как покупатели жилья, так и инвесторы стали более тщательно подходить к выбору – сегодня они готовы вкладывать только в надежного застройщика, способного выполнять обещания и предлагающего качественные проекты. Я абсолютно уверен, что ОАО «Система-Галс» при поддержке основных акционеров является той компанией, которая сможет преодолеть существующие сложности рынка и реализовать потенциал для дальнейшего роста».

### ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ПЕРВЫЕ 9 МЕСЯЦЕВ 2009 ГОДА

- Консолидированная выручка Группы «Система-Галс» за первые три квартала составила 50,9 млн долл. США по сравнению с 248,2 млн долл. США за аналогичный период в 2008 году.
- Операционные расходы снизились на 49,8% по сравнению с аналогичным периодом 2008 года и составили 124,0 млн долл. США за первые три квартала 2009 года.
- Себестоимость продаж за 9 месяцев 2009 года, закончившихся 30 сентября, сократилась на 44,1% и составила 102,0 млн долл. США по сравнению со 182,4 млн долл. США за аналогичный период годом ранее.
- Коммерческие, административные и управленческие расходы за первые 9 месяцев 2009 года сократились на 76,2% и составили 12,9 млн долл. США по сравнению с 54,1 млн долл. США за первые 9 месяцев предыдущего года.
- В третьем квартале 2009 года менеджмент Компании восстановил резерв на сомнительную дебиторскую задолженность по контрагенту ООО «Миракс Групп» в размере 18,4 млн долл. США.
- Операционный убыток Группы за 9 месяцев 2009 года, завершившихся 30 сентября, составил 73,1 млн долл. США по сравнению с операционной прибылью в размере 1,0 млн долл. США за аналогичный период годом ранее.

- Показатель OIBDA за первые 3 квартала 2009 года составил отрицательную величину в размере 59,4 млн долл. США по сравнению с положительным показателем OIBDA в размере 11,6 млн долл. США за аналогичный период в 2008 году.
- Чистый убыток Группы «Система-Галс» за первые 9 месяцев 2009 года составил 235,7 млн долл. США по сравнению с чистым убытком в размере 72,5 млн долл. США за аналогичный период годом ранее.
- Займы полученные и векселя выданные в отчетном периоде уменьшились на 115,6 млн долл. США, или на 7,9% - до 1 349,4 млн долл. США по сравнению с 31 декабря 2008 года.
- Балансовая стоимость активов Группы по состоянию на 30 сентября 2009 года сократилась на 13,6% и составила 1 638,5 млн долл. США по сравнению с балансовой стоимостью активов в размере 1 895,7 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года.

В мае 2009 года в рамках реализации объявленной бизнес стратегии Группа «Система-Галс» передала ОАО «Мосдачтрест» (владеет земельными участками и коттеджами) и ЗАО «Ландшафт» (владеет земельными участками) группе АФК «Система» в обмен на 100%-ную долю акций ОАО «Лубянка Девелопмент» (владеет зданием Центрального «Детского мира»).

В июле 2009 года Группа «Система-Галс» продала 100%-ную долю в ЗАО «Сити-Галс» (управляющей компании бизнес-направления «Управление объектами недвижимости») группе АФК «Система». Данное бизнес-направление в основном специализировалось на управлении и эксплуатации зданий, в которых размещаются офисы компаний группы АФК «Система».

Финансовые результаты бизнес-направлений «Управление активами» и «Управление объектами недвижимости» представлены в отдельных строках финансовой отчетности за 9 месяцев 2009 года как результат от прекращенной деятельности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 СЕНТЯБРЯ 2009 ГОДА И 2008 ГОДА, В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТАМИ US GAAP:**

| (тыс. долл. США)  | Прим.    | 9 мес. 2009      | 9 мес. 2008      | Изменение,<br>% |
|---|----------|------------------|------------------|-----------------|
| <b>Выручка</b>  | <b>1</b> | <b>50 855</b>    | <b>248 172</b>   | <b>(79,5)</b>   |
| <b>Операционные расходы, вкл.:</b>  | <b>2</b> | <b>(123 995)</b> | <b>(247 219)</b> | <b>(49,8)</b>   |
| Себестоимость продаж  | 2.1      | (102 036)        | (182 434)        | (44,1)          |
| Коммерческие, административные и управленческие расходы   | 2.2      | (12 913)         | (54 148)         | (76,2)          |
| Амортизация   |          | (13 708)         | (10 638)         | 28,9            |
| Обесценение внеоборотных активов  |          | (12 688)         | 0                | (100,0)         |
| Резерв на сомнительную дебиторскую задолженность  | 2.3      | 22 165           | 0                | 100,0           |
| Прочие операционные расходы   |          | (4 815)          | 0                | (100,0)         |
| <b>OIBDA</b>  | <b>3</b> | <b>(59 432)</b>  | <b>11 590</b>    | <b>-</b>        |
| <b>Операционный (убыток)/прибыль</b>  | <b>4</b> | <b>(73 141)</b>  | <b>953</b>       | <b>-</b>        |
| Прочие расходы, нетто   |          | (252)            | (6 547)          | (96,2)          |
| Процентный доход  |          | 9 003            | 10 461           | (13,9)          |
| Процентный расход   | 5        | (119 853)        | (31 577)         | (279,6)         |
| Убыток по операциям с иностранной валютой   | 6        | (16 962)         | (37 800)         | (55,1)          |
| Доля в убытке зависимых предприятий   |          | (3 781)          | (2 224)          | (70,0)          |
| Убыток от продажи дочерних предприятий  |          | (25 905)         | 0                | 100,0           |
| <b>Убыток от продолжающейся деятельности до уплаты налога на прибыль</b>  | <b>7</b> | <b>(230 892)</b> | <b>(66 735)</b>  | <b>246,0</b>    |
| Налог на прибыль  | 8        | 6 051            | (15 507)         | -               |
| <b>Убыток от продолжающейся деятельности</b>  |          | <b>(224 841)</b> | <b>(82 241)</b>  | <b>173,4</b>    |
| (Убыток)/прибыль от прекращенной деятельности после вычета налога на прибыль <sup>1</sup>                       |          | (2 043)          | 9 763            | -               |
| Убыток от выбытия активов, относящихся к прекращенной деятельности, после вычета налога на прибыль <sup>1</sup> |          | (11 509)         | 0                | (100,0)         |
| <b>Чистый убыток</b>  |          | <b>(238 393)</b> | <b>(72 478)</b>  | <b>228,9</b>    |
| За вычетом (убытка)/прибыли, относящейся к неконтролирующим акционерам  |          | 2 699            | (36)             | -               |
| <b>Чистый убыток, относящийся к Группе «Система-Галс»</b>   | <b>9</b> | <b>(235 694)</b> | <b>(72 514)</b>  | <b>225,0</b>    |

<sup>1</sup> Группа «Система-Галс» вышла из бизнес-направления «Управление объектами недвижимости» в июле 2009 года, продав 100%-ную долю акций ЗАО «Сити-Галс» группе АФК «Система», а также из бизнес-направления «Управление активами» в обмен на 100% долю в ОАО «Лубянка Девелопмент».

## 1. Выручка

Консолидированная выручка Группы за 9 месяцев 2009 года составила 50,9 млн долл. США по сравнению с 248,2 млн долл. США за аналогичный прошлый период. За отчетный период Компания признала выручку по следующим проектам:

- продажа земельных участков в коттеджном поселке «Аврора» (10,6 млн долл. США);
- продажа 50%-ной доли в ООО «Союзкоминт», владеющего участком на улице Нарвская в Москве (10,0 млн долл. США);
- продажа коттеджей в поселке «Горки-8» на Рублево-Успенском шоссе (9,7 млн долл. США);
- продажи в жилом комплексе «Изумрудная долина» на Рублевском шоссе (6,5 млн долл. США);
- продажи в жилом комплексе «Дипломат» на Мичуринском проспекте (5,6 млн долл. США);
- продажи в жилом комплексе «Примавера» на Нахимовском проспекте и жилом комплексе на улице Днепропетровская (3,1 млн долл. США);
- прочие проекты сегмента «Девелопмент» (5,4 млн долл. США).

В третьем квартале Группа признала основную выручку по проектам «Горки-8» и «Аврора».

## 2. Операционные расходы

Операционные расходы Группы «Система-Галс» за 9 месяцев 2009 года сократились на 49,8% и составили 124,0 млн долл. США по сравнению с 247,2 млн долл. США за аналогичный период в 2008 году, благодаря сокращению себестоимости продаж (на 44,1%) и снижению коммерческих, административных и управленческих расходов (на 76,2%).

**2.1** Себестоимость продаж за 9 месяцев 2009 года, закончившихся 30 сентября, сократилась на 80,4 млн долл. США и составила 102,0 млн долл. США по сравнению со 182,4 млн долл. США за аналогичный период годом ранее, что объясняется соответствующим сокращением выручки и различием в составе проданных проектов.

**2.2** Коммерческие, административные и управленческие расходы за 3 квартала 2009 года сократились на 41,2 млн долл. США и составили 12,9 млн долл. США по сравнению с 54,1 млн долл. США за аналогичный период предыдущего года. Данное изменение расходов обусловлено снижением расходов на консалтинг, поддержку программного обеспечения, ремонт помещений и транспортных расходов. Эффективная реализация программы по сокращению численности персонала позволила снизить коммерческие, административные и управленческие расходы в первые 9 месяцев 2009 года за счет сокращения расходов по оплате труда, а также списания резерва, начисленного в 2008 году по компенсациям сотрудникам при увольнении.

**2.3** В третьем квартале 2009 года менеджмент Компании восстановил резерв на сомнительную дебиторскую задолженность по контрагенту ООО «Миракс Групп» (в размере 18,4 млн долл. США).

### 3. Показатель OIBDA<sup>2</sup>

| (тыс. долл. США)              | 9 мес. 2009     | 9 мес. 2008   |
|-------------------------------|-----------------|---------------|
| Операционный (убыток)/прибыль | (73 141)        | 953           |
| Амортизация                   | 13 708          | 10 638        |
| <b>OIBDA</b>                  | <b>(59 432)</b> | <b>11 590</b> |

За первые 9 месяцев показатель OIBDA Группы снизился и составил отрицательную величину в размере 59,4 млн долл. США в 2009 году по сравнению с положительным показателем OIBDA в размере 11,6 млн долл. США в 2008 году за счет влияния продаж по проектам «Горки-8» и «Аврора».

### 4. Операционный (убыток)/прибыль

Операционный убыток Группы «Система-Галс» за первые 3 квартала 2009 года, завершившиеся 30 сентября, составил 73,1 млн долл. США по сравнению с операционной прибылью в размере 1,0 млн долл. США за соответствующий период 2008 года.

### 5. Процентный расход

За первые 9 месяцев 2009 года процентный расход увеличился и составил 119,9 млн долл. США по сравнению с процентным расходом в размере 31,6 млн долл. США за аналогичный период предыдущего года. Рост процентных расходов обусловлен прекращением начисления капитализации процентов по проектам, девелопмент которых приостановлен. Также данное изменение вызвано увеличением процентных ставок по кредитным договорам и объема заемных средств, привлеченных Группой «Система-Галс» в течение отчетного периода.

### 6. Убыток по операциям с иностранной валютой

Убыток по операциям с иностранной валютой уменьшился в третьем квартале 2009 года и составил 17,0 млн долл. США за первые 9 месяцев 2009 года по сравнению с убытком в размере 37,8 млн долл. США за аналогичный период предыдущего года. Данное изменение вызвано, главным образом, укреплением курса рубля к доллару США.

<sup>2</sup> Финансовые показатели не относящиеся к US GAAP. Настоящий пресс-релиз включает финансовую информацию подготовленную в соответствии с принципами принятыми в США или US GAAP а также иные финансовые показатели которые упоминаются как не относящиеся к US GAAP. Показатели не являющиеся финансовыми показателями US GAAP должны рассматриваться в дополнение к показателям подготовленным по стандартам GAAP-отчетности а не как альтернатива им.

*Показатель OIBDA и маржа OIBDA.* Показатель OIBDA определяется как операционная прибыль до вычета износа основных средств и амортизации нематериальных активов. Маржа OIBDA - это показатель OIBDA выраженный как процент от выручки. Эти показатели включены в данную финансовую отчетность поскольку отражают важную информацию о возможности Группы брать займы и обслуживать долг способности финансировать проекты и капитальные расходы а также являются показателями измерения доходности. Показатель OIBDA не является показателем принятым согласно стандартам US GAAP и должен рассматриваться в дополнение и не является ни альтернативой чистой выручки ни показателю операционной деятельности и не денежным потокам от операционной деятельности как показатель ликвидности. В то время как износ основных средств и амортизация нематериальных активов рассматриваются как операционные затраты в отчетности US GAAP эти расходы главным образом показывают не связанные с расходом наличности затраты относящиеся к долгосрочным активам приобретенным или созданным в предыдущие периоды. Наш метод расчета показателя OIBDA широко используются инвесторами и аналитиками для сравнения операционной деятельности компаний и оценки их стоимости.

## **7. Убыток от продолжающихся операций до уплаты налога на прибыль**

Убыток до уплаты налога на прибыль составил 230,9 млн долл. США за первые три квартала 2009 года по сравнению с аналогичным показателем в размере 66,7 млн долл. США в 2008 году за счет факторов, указанных ранее.

## **8. Налог на прибыль**

За 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2009 года, доход по налогу на прибыль Группы «Система-Галс» составил 6,1 млн долл. США по сравнению с расходом по налогу на прибыль в размере 15,5 млн долл. США за аналогичный период 2008 года. Доход по налогу на прибыль за три квартала 2009 года обусловлен признанием отложенных налоговых активов на налоговые убытки текущего отчетного периода.

## **9. Чистый убыток, относящийся к Группе «Система-Галс»**

Чистый убыток Группы в отчетном периоде составил 235,7 млн долл. США за 9 месяцев 2009 года по сравнению с аналогичным показателем в размере 72,5 млн долл. США за соответствующий период 2008 года.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 СЕНТЯБРЯ 2009 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2008 ГОДА:**

| (тыс. долл. США)   | Прим. | 30<br>сентября<br>2009 года | % от<br>валюты<br>баланса | 31<br>декабря<br>2008 года | % от<br>валюты<br>баланса | Измене-<br>ние, % |
|--|-------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>  |       |                             |                           |                            |                           |                   |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 10    | 11 382                      | 0,7                       | 55 798                     | 2,9                       | (79,6)            |
| Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто                              | 11    | 75 196                      | 4,6                       | 122 834                    | 6,5                       | (38,8)            |
| Депозиты, займы к получению и вложения в долговые ценные бумаги и акции                |       | 46 911                      | 2,9                       | 61 495                     | 3,2                       | (23,7)            |
| Налоги к возмещению  |       | 70 707                      | 4,3                       | 61 617                     | 3,3                       | 14,8              |
| Прочая дебиторская задолженность, нетто  | 12    | 58 057                      | 3,5                       | 28 257                     | 1,5                       | 105,5             |
| Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам | 13    | 74 329                      | 4,5                       | 192 327                    | 10,1                      | (61,4)            |
| <b>ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕТТО:</b>   | 14    | <b>1 196 241</b>            | <b>73,0</b>               | <b>1 087 627</b>           | <b>57,4</b>               | <b>10,0</b>       |
| Инвестиции в девелоперские проекты   |       | 925 092                     | 56,5                      | 742 448                    | 39,2                      | 24,6              |
| Недвижимость, приносящая доход, нетто  |       | 271 148                     | 16,5                      | 345 179                    | 18,2                      | (21,4)            |
| Административные здания, машины и оборудование, нетто                                  |       | 6 960                       | 0,4                       | 7 038                      | 0,4                       | (1,1)             |
| Требования по отложенному налогу на прибыль  |       | 12 415                      | 0,8                       | 13 328                     | 0,7                       | (6,8)             |
| Права на строительство и прочие нематериальные активы, нетто                           |       | 22 518                      | 1,4                       | 29 673                     | 1,6                       | (24,1)            |
| Вложения в акции зависимых предприятий   |       | 62 734                      | 3,8                       | 78 044                     | 4,1                       | (19,6)            |
| Расходы на выпуск долговых обязательств за вычетом накопленной амортизации             |       | 1 050                       | 0,1                       | 1 680                      | 0,1                       | (37,5)            |
| Активы от прекращенной деятельности <sup>3</sup>                                       |       | 0                           | 0                         | 156 025                    | 8,2                       | (100)             |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>  |       | <b>1 638 500</b>            | <b>100,0</b>              | <b>1 895 742</b>           | <b>100,0</b>              | <b>(13,6)</b>     |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>   |       |                             |                           |                            |                           |                   |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |       |                             |                           |                            |                           |                   |
| Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками                                     | 15    | 62 433                      | 3,8                       | 79 529                     | 4,2                       | (21,5)            |

<sup>3</sup> Группа «Система-Галс» вышла из бизнес-направления «Управление объектами недвижимости» в июле 2009 года, продав 100%-ную долю акций ЗАО «Сити-Галс» группе АФК «Система», а также из бизнес-направления «Управление активами» в обмен на 100% долю в ОАО «Лубянка Девелопмент».

| (тыс. долл. США)  | Прим. | 30<br>сентября<br>2009 года | % от<br>валюты<br>баланса | 31<br>декабря<br>2008 года | % от<br>валюты<br>баланса | Измене-<br>ние, % |
|---|-------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|
| Выставленные счета,<br>превышающие затраты и<br>ожидаемую прибыль по<br>незавершенным договорам |       | 14 448                      | 0,9                       | 14 387                     | 0,8                       | 0,4               |
| Начисленные расходы и<br>прочие обязательства   | 16    | 138 547                     | 8,5                       | 74 677                     | 3,9                       | 85,5              |
| Налоги к уплате   |       | 7 017                       | 0,4                       | 12 558                     | 0,7                       | (44,1)            |
| Займы полученные и векселя<br>выданные  | 17    | 1 349 382                   | 82,4                      | 1 465 004                  | 77,3                      | (7,9)             |
| Отложенные налоговые<br>обязательства   |       | 39 385                      | 2,4                       | 35 900                     | 1,9                       | 9,7               |
| Пассивы от прекращенной<br>деятельности <sup>4</sup>  |       | 0                           | 0                         | 21 734                     | 1,1                       | (100,0)           |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |       | <b>1 611 211</b>            | <b>98,3</b>               | <b>1 703 789</b>           | <b>89,9</b>               | <b>(5,4)</b>      |
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>  |       |                             |                           |                            |                           |                   |
| Уставный капитал  |       | 20 492                      | 1,3                       | 20 492                     | 1,1                       | 0                 |
| Собственные акции,<br>выкупленные у акционеров  |       | (1 600)                     | (0,1)                     | (1 600)                    | (0,1)                     | 0                 |
| Добавочный капитал  | 18    | 647 952                     | 39,5                      | 527 280                    | 27,8                      | 22,9              |
| Накопленный прочий расход   |       | (27 418)                    | (1,7)                     | (12 446)                   | (0,7)                     | 120,3             |
| Накопленный убыток  | 18    | (611 493)                   | (37,3)                    | (375 798)                  | (19,8)                    | 62,7              |
| <b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ<br/>КАПИТАЛ ГРУППЫ<br/>«СИСТЕМА-ГАЛС»</b>                                  |       | <b>27 934</b>               | <b>1,7</b>                | <b>157 929</b>             | <b>8,3</b>                | <b>(82,3)</b>     |
| Доля миноритарных<br>акционеров   |       | (646)                       | 0,0                       | 34 024                     | 1,8                       | -                 |
| <b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ<br/>КАПИТАЛ</b>  |       | <b>27 288</b>               | <b>1,7</b>                | <b>191 953</b>             | <b>10,1</b>               | <b>(85,8)</b>     |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И<br/>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>  |       | <b>1 638 500</b>            | <b>100,0</b>              | <b>1 895 742</b>           | <b>100,0</b>              | <b>(13,6)</b>     |

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 30 сентября 2009 года уменьшилась на 13,6% и составила 1 638,5 млн долл. США по сравнению с балансовой стоимостью активов в размере 1 895,7 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года.

## 10. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты уменьшились на 79,6% и составили 11,4 млн долл. США по состоянию на 30 сентября 2009 года по сравнению с 55,8 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года. Данное уменьшение вызвано полным погашением Группой кредитов, полученных от ОАО «Альфа-Банк» и ОАО АКБ «МБРР», а также частичным погашением кредита перед ЗАО «Райффайзенбанк».

<sup>4</sup> Группа «Система-Галс» вышла из бизнес-направления «Управление объектами недвижимости» в июле 2009 года, продав 100%-ную долю акций ЗАО «Сити-Галс» группе АФК «Система», а также из бизнес-направления «Управление активами» в обмен на 100% долю в ОАО «Лубянка Девелопмент».



## **11. Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто**

Дебиторскую задолженность по основной деятельности нетто по состоянию на 30 сентября 2009 года сократилась на 38,8% по сравнению с 31 декабря 2008 года - до 75,2 млн долл. США. Сокращение данной статьи баланса произошло, в основном, за счет сторнирования дебиторской задолженности по проекту ул. 8-е Марта (45,5 млн долл. США).

## **12. Прочая дебиторская задолженность, нетто**

По состоянию на 30 сентября 2009 года прочая дебиторская задолженность нетто увеличилась более чем в два раза до 58,1 млн долл. США. Увеличение связано с авансовыми платежами, произведенными Группой в отчетном периоде.

## **13. Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам**

Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам, по состоянию на 30 сентября 2009 года сократились на 61,4% до 74,3 млн долл. США по сравнению со 192,3 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года. Данное уменьшение связано с изменением учета проекта «Сименс» после прекращения контракта с компанией Siemens – в настоящее время данный проект учитывается в строке «Инвестиции в недвижимость».

## **14. Инвестиции в недвижимость, нетто**

Инвестиции в недвижимость нетто в долларовом эквиваленте увеличились на 10,0% и составили 1 196,2 млн долл. США по состоянию на 30 сентября 2009 года по сравнению с 1 087,6 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года. В рублевом эквиваленте инвестиции в недвижимость также увеличились, что связано, главным образом, с завершением сделки по увеличению доли владения (с 75% до 100%) в ООО «Сиб-Брок» (проектная компания по строительству элитного жилого комплекса в г. Ялта) и изменением учета проекта «Сименс».

Недвижимость Группы «Система-Галс» в основном состоит из девелоперских проектов разной степени готовности, а не активов, генерирующих постоянную выручку. Значительная часть проектов находится на начальном этапе девелопмента. Из-за сложной ситуации на рынке недвижимости, высокого порога рынков капитала, неопределенности, связанной со сроками завершения проектов, рентными ставками и ставками капитализации, оценка таких проектов предполагает еще больший субъективизм и неопределенность прогнозов в отношении стабильного денежного потока. Менеджмент Компании осуществил оценку своего портфеля, скорректировав независимую оценку, проведенную компанией Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko по состоянию на 1 января 2009 года, в соответствии с рыночными прогнозами и производственной программой. Независимой оценки по состоянию на 30 сентября 2009 года проведено не было.

## **15. Задолженность перед поставщиками и подрядчиками**

Несмотря на сложные условия на рынке недвижимости менеджмент Компании смог сократить задолженность перед поставщиками и подрядчиками на 21,5% до 62,4 млн долл. США по состоянию на 30 сентября 2009 года по сравнению с 79,5 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года. Уменьшение задолженности произошло, главным образом, по ЖК «Примавера» (Нахимовский проспект), офисному центру Leningradsky Towers (Ленинградский проспект) и жилым комплексам «Изумрудная долина» в Кунцево.

## **16. Начисленные расходы и прочие обязательства**

Начисленные расходы и прочие обязательства увеличились на 85,5% и составили 138,5 млн долл. США по состоянию на 30 сентября 2009 года по сравнению с 74,7 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года. Основными причинами роста данного показателя стало

признание прочей кредиторской задолженности ОАО «Мосдачтрест», ЗАО «Ландшафт» и ЗАО «Сити-Галс» перед Группой «Система-Галс» как расходы и обязательства компаний группы АФК «Система» в связи с продажей данных организаций; а также начисление процентов к уплате по долговым обязательствам.

#### **17. Займы полученные и векселя выданные**

Займы полученные и векселя выданные сократились на 115,6 млн долл. США и составили 1 349,4 млн долл. США по состоянию на 30 сентября 2009 года по сравнению с 1 465,0 млн долл. США по состоянию на 31 декабря 2008 года.

За период с 1 января по 30 сентября 2009 года Группа «Система-Галс» продолжала реализацию программы по сокращению задолженности и предприняла следующие важные меры:

- выкупила у ОАО АФК «Система» долгосрочные и краткосрочные векселя на общую сумму около 119,3 млн долл. США по цене ниже номинала – за 16 тыс. руб. (493 долл. США);
- погасила вексельный долг на сумму 129,1 млн долл. США;
- полностью погасила долг перед ОАО «Альфа-банк» в размере 90,0 млн долл. США;
- частично погасила рублевый займ перед ЗАО «Райффайзенбанк» в размере 12,0 млн долл. США;
- полностью погасила долг перед ОАО «МБПП» в сумме 3,4 млн долл. США.

За период с 1 января по 30 сентября 2009 года Группа смогла привлечь дополнительные денежные средства в рублях путем:

- выпуска собственных векселей на общую сумму, эквивалентную 28,1 млн долл. США;
- размещения в апреле 2009 года путем открытой подписки облигационного займа первой и второй серии на общую сумму, эквивалентную 159,8 млн долл. США, со ставкой купона 15% и 12%, соответственно, и со сроком погашения в 2014 году;
- предоставления в июне 2009 года новых кредитных линий от ОАО Банк ВТБ на общую сумму, эквивалентную 60,7 млн долл. США, из которых на отчетную дату выбрано 45,4 млн долл. США.

Полученные денежные средства были направлены на реструктуризацию текущего долга Группы. Кроме того, в марте 2009 года Группа «Система-Галс» получила кредит в размере 3,5 млн долл. США от ОАО «Инвестторгбанк» на финансирование проекта «Горки-8».

Компания получила отсрочку выплаты процентов по кредитным линиям, предоставленным Группе от ОАО Банк ВТБ, на период с февраля 2009 года по февраль 2010 года, а также договорилась о пролонгации срока выплаты оставшейся части задолженности перед ЗАО «Райффайзенбанк» до декабря 2010 года.

В соответствии с условиями существующих кредитных соглашений между ОАО «Система-Галс» и ОАО Банк ВТБ Компания должна соблюсти определенные ковенанты по состоянию на 31 декабря 2009 год и выплатить по ним проценты, которые начислены в течение 2009 года и подлежат оплате до 10 февраля 2010 года. ОАО «Система-Галс» прилагает все усилия для успешного проведения переговоров с ОАО Банк ВТБ с целью изменения условий данных соглашений. Менеджмент Компании ожидает достижение положительного результата данных переговоров, но никаких гарантий в настоящее время не может быть дано.

По состоянию на 30 сентября 2009 года краткосрочный долг Группы составил 125,4 млн долл. США, долгосрочный долг – 1 224,0 млн долл. США. Таким образом, доля краткосрочного долга в общем долге составила 9,3%.

| <b>Год погашения обязательств</b> | <b>Сумма</b><br>(тыс. долл. США) | <b>% к Итого</b> |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| До конца 2009 года                | 22 590                           | 1,7              |
| 2010                              | 185 831                          | 13,8             |
| 2011                              | 115 362                          | 8,5              |
| 2012                              | 649 957                          | 48,2             |
| После 2012                        | 375 643                          | 27,8             |
| <b>Итого</b>                      | <b>1 349 382</b>                 | <b>100,0</b>     |

Основные кредиторы Группы «Система-Галс» по состоянию на 30 сентября 2009 года представлены в таблице ниже:

| <b>Кредитор</b>          | <b>Сумма</b><br>(тыс. долл. США) | <b>% к Итого</b> |
|--------------------------|----------------------------------|------------------|
| ОАО Банк ВТБ             | 828 325                          | 61,4             |
| East West United Bank    | 87 920                           | 6,5              |
| Merrill Lynch            | 70 000                           | 5,2              |
| ГК «Внешэкономбанк»      | 56 000                           | 4,2              |
| ОАО «Газпромбанк»        | 26 000                           | 1,9              |
| ОАО АКБ «Инвестторгбанк» | 25 862                           | 1,9              |
| ЗАО «Райффайзенбанк»     | 20 770                           | 1,5              |
| Прочие                   | 234 506                          | 17,4             |
| <b>Итого</b>             | <b>1 349 382</b>                 | <b>100,0</b>     |

В приведенной ниже таблице представлены долговые обязательства Группы «Система-Галс» в разбивке по валютам по состоянию на 30 сентября 2009 года. Доля рублевых кредитов составила 82,8% от суммарной задолженности.

| <b>Валюта</b> | <b>Сумма</b><br>(тыс. долл. США) | <b>% к Итого</b> |
|---------------|----------------------------------|------------------|
| Рубли         | 1 116 986                        | 82,8             |
| Доллары США   | 232 396                          | 17,2             |
| <b>Итого</b>  | <b>1 349 382</b>                 | <b>100,0</b>     |

## 18. Добавочный капитал и накопленный убыток

Добавочный капитал увеличился на 22,9%, а накопленный убыток вырос на 62,7% по состоянию на 30 сентября 2009 года. Основной причиной роста данных статей баланса стало подписание договора между Компанией и ОАО АФК «Система» о выкупе долгосрочных и краткосрочных векселей на общую сумму около 119,3 млн долл. США.

В соответствии с подписанным договором и в рамках поддержки ОАО «Система-Галс» со стороны мажоритарного акционера векселя Компании были выкуплены у ОАО АФК «Система» по цене ниже номинала. Цена договора составила 16 тыс. руб. (493 долл. США). Процентная ставка по данным векселям варьировалась от 0 до 20,5% годовых.

## СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В октябре 2009 года Совет директоров ОАО «Система-Галс» принял решение о назначении нового Президента Компании - с 14 октября 2009 года на эту должность назначен Андрей Нестеренко.

9 октября 2009 года Совет директоров Компании принял решение о созыве 28 декабря 2009 года внеочередного общего собрания акционеров. Повестка собрания включает в себя в том числе

вопросы о досрочном прекращении полномочий и избрании членов Совета директоров ОАО «Система-Галс».

В октябре 2009 года Группа подписала новое кредитное соглашение с ОАО Банк ВТБ на сумму 46,0 млн долл. США со сроком погашения 1 год.

В октябре 2009 года Группа «Система-Галс» осуществила купонные выплаты на общую сумму 11,4 млн долл. США по облигациям первой и второй серии, размещенным в апреле 2009 года.

В октябре-ноябре 2009 года Группа «Система-Галс» объявила о сдаче в эксплуатацию новых жилых комплексов бизнес-класса - «Изумрудная долина» на Рублевском шоссе и «Примавера» на Нахимовском проспекте.

В октябре 2009 года Группа подписала контракт с компанией Auchan о сдаче в аренду помещений общей площадью в 11 600 кв. м в торгово-развлекательном центре «ЛЕТО» (г. Санкт-Петербург).

ОАО Банк ВТБ имеет возможность реализовать опцион на покупку дополнительной доли акций ОАО «Система-Галс» в размере 31,5% у ЗАО «Галс-Финанс», после чего может стать контролирующим акционером Компании. Реализация опциона может привести к смене топ-менеджмента, политики и стратегии развития Компании. Менеджмент Компании не готов определить все возможные изменения, связанные со сменой контроля.

#### **За дополнительной информацией обращайтесь:**

Ульяна Денга  
Директор Департамента по  
связям с инвесторами  
тел. +7 (495) 785-4214  
моб. +7 (903) 2626-529  
denga@sistema-hals.ru

Анна Завьялова  
Директор Департамента по  
связям с общественностью  
тел. +7 (495) 785-7764  
zavialova@sistema-hals.ru

**Компания «Система-Галс»** - это одна из крупнейших диверсифицированных компаний, работающих на рынке недвижимости России и СНГ.

«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, Московской фондовой бирже и Фондовой бирже РТС.

С начала своей деятельности в 1994 году «Система-Галс» успешно завершила около 40 проектов общей площадью более 400 000 кв. м. Среди них - несколько жилых комплексов в Кунцево, штаб-квартира DaimlerChrysler, офисное здание «Галс-Тауэр», штаб-квартира «Трубной металлургической компании», гостиница сети MaMaison (Orco Property Group).

Сейчас «Система-Галс» осуществляет девелопмент комплекса Leningradsky Towers в Москве; 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 и жилых домов бизнес-класса.

\*\*\*

*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.*