



СИСТЕМАГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ



Годовой отчет 2008



Годовой отчет за 2008 год
«Создавая фундамент
для дальнейшего развития»

Содержание

Ограничение ответственности	4
Краткое описание	6
Основные события 2008 года	8

Раздел 1

ОБРАЩЕНИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ И ПРЕЗИДЕНТА – ПРЕДСЕДАТЕЛЯ ПРАВЛЕНИЯ 10

Обращение Председателя Совета директоров	12
Обращение Президента – Председателя Правления	14

Раздел 2

МИССИЯ И СТРАТЕГИЯ, РЕЗУЛЬТАТЫ И ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ 18

Миссия и стратегия	20
Результаты и основные задачи	22

Раздел 3

ОБЗОРЫ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 24

Обзор финансовых результатов в 2008 году	26
Обзор рынка недвижимости	40

Раздел 4

ПОРТФЕЛЬ И СТАТУС ПРОЕКТОВ, ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 56

Портфель и статус проектов	58
Обзор результатов коммерческой деятельности	78

Раздел 5

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ, ОТЧЕТЫ О КОРПОРАТИВНОМ УПРАВЛЕНИИ И СОЦИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 80

Информация для акционеров	82
Отчет о корпоративном управлении	88
Корпоративная социальная ответственность	102

Раздел 6

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА 2008 ГОД 108

Раздел 7

ПРИЛОЖЕНИЯ 160

Соблюдение Кодекса корпоративного поведения ФКЦБ	162
Сведения о крупных сделках и сделках, в совершении которых имела заинтересованность	174
Календарь корпоративных событий	177
Словарь терминов	178
Контактная информация	182
Обратная связь	183

Ограничение ответственности

Настоящий годовой отчет (далее – Годовой отчет) подготовлен с использованием информации, доступной Открытому акционерному обществу «Система-Галс» (далее – «Система-Галс» или Компания) и его дочерним компаниям (далее – Группа или Группа «Система-Галс») на момент его составления.

Настоящий Годовой отчет содержит определенные прогнозные заявления в отношении хозяйственной деятельности, экономических показателей, финансового состояния, итогов хозяйственной и операционной деятельности Группы, ее планов, проектов и ожидаемых результатов, а также тенденций в отношении цен на рынке недвижимости, издержек, предполагаемых расходов, перспектив развития и иных аналогичных факторов, экономических прогнозов в отношении отрасли и рынков, сроков начала и окончания реализации отдельных проектов, а также о консервации или продаже отдельных проектов или их долей.

Слова «намеревается», «стремится», «проектирует», «ожидает», «оценивает», «планирует», «считает», «предполагает», «может», «должно», «будет», «продолжит» и иные сходные с ними выражения обычно указывают на прогнозный характер заявления.

Прогнозные заявления, в силу своей специфики, связаны с неотъемлемым риском и неопределенностью, как общего, так и частного характера, и существует опасность, что предположения, прогнозы, проекты и иные прогнозные заявления не осуществляются. В свете указанных рисков, неопределенностей и допущений Компания предупреждает о том, что фактические результаты могут существенно отличаться от выра-

женных, прямо или косвенно, в указанных прогнозных заявлениях и действительных только на момент составления настоящего Годового отчета.

Компания не утверждает и не гарантирует, что результаты деятельности, обозначенные в прогнозных заявлениях, будут достигнуты. Компания не несет какой-либо ответственности за убытки, которые могут понести физические или юридические лица, действовавшие, полагаясь на прогнозные заявления. Такие прогнозные заявления в каждом конкретном случае представляют собой лишь один из многих вариантов развития событий и не должны рассматриваться как наиболее вероятные.

В частности, в качестве иных факторов, способных оказать влияние на деятельность Компании, можно выделить возможность извлечения прибыли из реализации проектов, влияние курсов валют, деятельность государственных органов Российской Федерации, в том числе изменения налогового и иного законодательства и регулирования. Указанный перечень существенных факторов не является исчерпывающим. При принятии во внимание прогнозных заявлений следует тщательно учитывать обозначенные выше факторы, в особенности экономические, социальные и правовые условия деятельности Группы.

За исключением случаев, прямо предусмотренных применимым законодательством, Компания не принимает на себя обязательств по публикации обновлений и изменений в прогнозные заявления, исходя как из новой информации, так и последующих событий.

Краткое описание

Группа «Система-Галс» является одной из крупнейших девелоперских компаний в Российской Федерации. Компания была создана в 1994 г. с целью консолидации и управления активами АФК «Система» в сфере недвижимости и строительства.

Осуществляя девелоперскую деятельность, Группа «Система-Галс» контролирует все этапы жизненного цикла объекта недвижимости – от формирования концепции до участия в управлении готовым объектом. Основными бизнес-направлениями Группы являются девелопмент, управление активами (управление и сдача в аренду объектов недвижимости) и управление объектами недвижимости (эксплуатация зданий). До декабря 2008 г. в состав Группы также входило бизнес-направление «Инфраструктурное строительство».

Группа «Система-Галс» обладает диверсифицированным портфелем, состоящим из 104 проектов и объектов. Планируемая общая площадь проектов составляет ориентировочно 4,5 млн кв. м и около 500 га земельных участков под ними. Общая площадь объектов недвижимости Группы составляет около 190 тыс. кв. м и более 260 га земельных участков.

В портфель Группы «Система-Галс» входят офисы класса «А» и «В», торговые центры, элитное жилье, жилье бизнес-класса, коттеджные поселки, многофункциональные и гостиничные комплексы. Портфель проектов Компании хорошо диверсифицирован не только по сегментам рынка недвижимости, но и по географическому положению. Проекты и объекты Группы расположены в крупнейших городах России и Украины – Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Красноярске, Нижнем Новгороде, Сочи, Киеве и Ялте.

Доля Группы «Система-Галс» в объектах и проектах была оценена по состоянию на 1 января 2009 г. независимым оценщиком Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko в размере 2,05 млрд долл. США.

С 1994 г. Группа «Система-Галс» реализовала около 40 проектов общей площадью порядка 340 тыс. кв. м. Среди них – офисный комплекс класса «А» на улице Моховая, штаб-квартира DaimlerChrysler, офисное здание «Галс-Тауэр», штаб-квартира «Трубной металлургической компании», гостиница международной сети MaMaison (Orco Property Group), ТРК «Детский мир» (Казань), ряд жилых домов в районе Кунцево (Москва).

Среди клиентов Компании крупнейшие западные и российские корпорации, такие как Japan Airlines, Raiffeisenbank, Scandinavian Airlines, Western Union, ОАО АФК «Система», ОАО «Росно», ОАО «МГТС», ГК «Нафта-Москва», ООО «Лизинговая компания Уралсиб», ООО «Чибо СНГ», ООО «Уорли Парсонз Интернешнл», ЗАО «Стелт Телеком», ООО «Трабонд Лимитед», ООО «Оскар Сервис» и др.

В целях получения отраслевой экспертизы в 2007 г. Группа «Система-Галс» заключила соглашения о партнерских отношениях с французской компанией Arsys и арабской компанией Saraya, которые являются одними из крупнейших компаний, занимающихся девелопментом и управлением активами в сегментах торговой и курортной недвижимости соответственно.

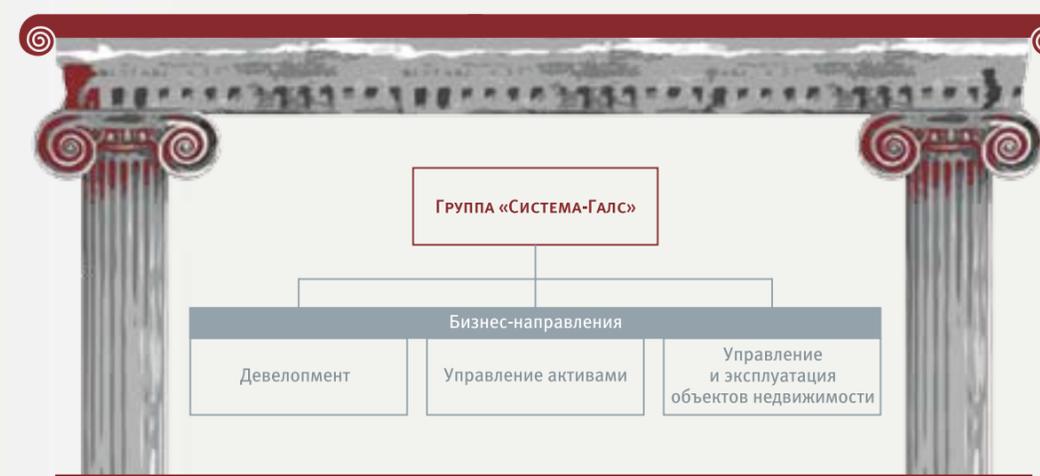
В настоящее время Группа «Система-Галс» совместно с партнерами осуществляет строительство торгово-развлекательного центра «Лето» в Санкт-Петербурге, офисного комплекса Leningradsky Towers в Москве, курортного комплекса «Камелия» в Сочи, редевелопмент объектов МГТС. Кроме того, Компания самостоятельно занимается реконструкцией Центрального «Детского мира» на Лубянке (Москва).

«Система-Галс» является социально ответственной компанией и осуществляет свою деятельность в соответствии с основными принципами в области охраны здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности.

Акции ОАО «Система-Галс» допущены к торгам на Московской межбанковской валютной бирже (HALS), Московской фондовой бирже (HALS) с 2006 г. и Фондовой бирже «Российская торговая система» (HALS)

с 2007 г. Глобальные депозитарные расписки на акции Компании торгуются на основной площадке Лондонской фондовой биржи (HALS) с ноября 2006 г.

СТРУКТУРА ГРУППЫ «СИСТЕМА-ГАЛС»¹



¹ В декабре 2008 г. ООО «Организатор» и ЗАО «ПСО «Система-Галс», образующие четвертое бизнес-направление Группы («Инфраструктурное строительство»), были проданы.

Основные события 2008 года



ФЕВРАЛЬ

Андрей Соловьев назначен финансовым директором Компании.



МАЙ

«Система-Галс» заключила соглашение с ведущим итальянским архитектурным бюро Giugiaro Architettura на разработку интерьеров апартаментов в Милютинском переулке.

«Система-Галс» завершила строительство и открыла новый универсальный спортивный комплекс ЦСКА.

Группа «Система-Галс» завершила строительство первой очереди киностудии «RWS – Киностудия Санкт-Петербург».



МАРТ

Группа «Система-Галс» отремонтировала Музей боевой славы в районе Кунцево.

Группа «Система-Галс» продала комплекс зданий на улице 8 марта (Москва).

Группа «Система-Галс» продала 100% проекта «Рочдельская, 22».



ИЮНЬ

Совет директоров ОАО «Система-Галс» избрал Феликса Евтушенкова на пост Председателя Совета директоров, а Сергея Шмакова – на должность Президента.



ИЮЛЬ

Группа «Система-Галс» закрыла на реконструкцию и реставрацию здание Центрального «Детского мира» на Лубянке.



НОЯБРЬ

«Система-Галс» продала свои доли в ЗАО «Проектно-строительное объединение «Система-Галс» (51%) и ООО «Организатор» (51%).



АВГУСТ

Группа «Система-Галс» расширила портфель по управлению активами и приобрела бизнес-центр «Даниловский форт». (Новоданиловская набережная, 10).

Группа «Система-Галс» расселила 29 семей из общежития на улице Льва Толстого в районе Хамовники г. Москвы.



ДЕКАБРЬ

«Система-Галс» объявила об изменениях в краткосрочных стратегических планах и антикризисном пакете программ.

Мировая культура,
как и наш бизнес, стоит
на классическом основании.

Эрехфейон – памятник древнегреческой архитектуры (421–406 до н. э.), храм Афины и Посейдона-Эрехтея на Акрополе в Афинах, отличается подчеркнуто асимметричной композицией, тонкой красотой двухионических портиков и портика кариатид.

За годы, пока строили Эрехфейон, Афины пережили тяжелые события. Шла война со Спартой. В осажденном спартанцами городе вспыхнула чума. Многие жители, в том числе Перикл, погибли во время эпидемии.

Место постройки Эрехфейона выбрано не случайно. Оно было определено заранее. Считалось, что именно здесь Посейдон ударил трезубцем и высек ручей, а Афина посадила оливу. Перед зодчим встала трудная задача построить здание на участке с сильным склоном. Производить большие планировочные работы и выравнивать площадку для Эрехфейона не было возможности, так как в это время шла обременительная Пелопонесская война. Помещения Эрехфейона поэтому имеют различные уровни.

Раздел 1

Обращения Председателя Совета директоров и Президента – Председателя Правления



Обращение Председателя Совета директоров



Уважаемые акционеры!

Отчетный год был одним из самых сложных для ОАО «Система-Галс». 2008 год показал, как стремительно может меняться экономическая ситуация в кризисных условиях, когда казавшиеся маловероятными пессимистичные сценарии развития событий превращаются в реальность.

В условиях глобального кризиса ликвидности и осложнившейся ситуации на рынке недвижимости «Система-Галс» была одной из первых девелоперских компаний в России, которая своевременно предприняла меры для преодоления последствий кризиса.

В IV квартале руководство ОАО «Система-Галс» скорректировало бизнес-стратегию Компании и приняло антикризисный план действий на 2009 г. Уверен, что антикризисная программа позволит не только преодолеть текущую рыночную ситуацию, но и создать прочный фундамент для дальнейшего роста Компании в среднесрочной и долгосрочной перспективе, когда ситуация в мировой и российской экономике улучшится.

Обновленная производственная программа

В рамках скорректированной бизнес-стратегии Компания сконцентрировалась на реализации 12 проектов с уже существующей схемой финансирования или с ожидаемым финансированием, реализуемых совместно с соинвесторами и находящихся на стадии строительно-монтажных работ или готовых к выходу на строительную площадку:

- бизнес-центр Leningradsky Towers;
- здание Центрального «Детского мира»;

- торгово-развлекательный центр «Лето»;
- курортный комплекс «Камелия»;
- жилой комплекс «Изумрудная долина»;
- 7 проектов программы МГТС в Москве (Всеволожский переулок, 5; Даев переулок, 19; улица Зорге, 3; Милютинский переулок, 5/1; улица Нагатинская, 34; улица Рогожский Вал, 11; Столярный переулок, 5).

Компания также продолжает реализовывать следующие проекты, находящиеся на завершающихся стадиях и не требующие значительного дополнительного финансирования:

- жилой комплекс «Дипломат»;
- жилой комплекс на улице Днепропетровская, 25А;
- жилой комплекс «Примавера»;
- коттеджный поселок «Аврора»;
- коттеджный поселок «Горки-8», 1-я очередь.

Остальные проекты ОАО «Система-Галс», имеющие более долгосрочную перспективу или находящиеся на ранней стадии реализации, временно приостановлены. Однако они послужат фундаментом для дальнейшего роста Компании в среднесрочной перспективе, по мере восстановления рынка.

Реструктуризация долговой нагрузки

На конец 2008 г. общая долговая нагрузка Группы «Система-Галс» составила 1,47 млрд долл. США. С целью реструктуризации долговой нагрузки Компанией были предприняты следующие важные меры.

В декабре 2008 г. Компания конвертировала в рубли задолженность перед ОАО Банк ВТБ в размере 700 млн долл. США. Из кредитных соглашений были исключены положения о требовании дополнительного обеспечения, а требования по соблюдению ковенант (финансовых показателей по итогам соответствующей годовой отчетности) были перенесены с 2008 г. на 2009 г.

Уже в разгар кризиса ликвидности мы смогли договориться об открытии новой кредитной линии в ОАО Банк ВТБ с лимитом в сумме 7 млрд руб. и сроком 2 года. В декабре 2008 г. Компания пролонгировала

бридж-кредит ЗАО «Райффайзенбанк» в сумме 1 млрд руб. до конца 2009 г. В феврале 2009 г. «Система-Галс» пролонгировала кредит ОАО «Альфа-банк» до апреля 2009 г. с частичным погашением суммы долга и с опцией на пролонгацию до апреля 2010 г.

С целью реструктуризации существующей задолженности в апреле 2009 г. Компания начала размещение путем открытой подписки рублевых облигационных займов первой и второй серий общей номинальной стоимостью 5 млрд руб. сроком погашения в 2014 г. Организаторами выпусков выступили ЗАО «Райффайзенбанк» и ООО «Ренессанс Капитал – Финансовый Консультант».

Таким образом, несмотря на неблагоприятную рыночную конъюнктуру, достигнуты положительные результаты по привлечению финансирования и реструктуризации ранее полученных кредитов.

Сокращение расходов

С целью оптимизации расходов Компания приступила к реализации программы сокращения коммерческих и административных расходов на 50% в 2009 г. Вследствие корректировки производственной программы «Система-Галс» оптимизирует структуру и численность персонала за счет сокращения порядка 40% штата по всей Группе «Система-Галс». Кроме того, начиная с 2009 г. Группа сократила операционные расходы и арендные платежи за счет переезда дочерних компаний в единую штаб-квартиру (улица Большая Татарская, 35/4), принадлежащую Группе «Система-Галс».

Совершенствование корпоративного управления

«Система-Галс» традиционно уделяет пристальное внимание вопросам совершенствования корпоративного управления. Менеджмент Компании постоянно изучает и адаптирует лучшую российскую и международную практику корпоративного управления.

С целью формирования в Компании системы, направленной на поддержание эффективных связей с финансовым сообществом и повышения инвестиционной

привлекательности ценных бумаг Компании был создан новый Комитет при Совете директоров – Комитет по связям с инвесторами. Деятельность Комитета призвана способствовать защите прав и интересов ее акционеров, а также повышению капитализации Компании.

Изменение в структуре акционерного капитала

В апреле 2009 г. ОАО АФК «Система» заключило соглашение с ОАО Банк ВТБ о продаже пакета акций ОАО «Система-Галс». Сделка осуществляется в два этапа. На первом этапе ОАО Банк ВТБ приобрело 19,5% обыкновенных акций Компании и получило опцион на выкуп дополнительных 31,5% акций. Исполнение опциона возможно с момента получения разрешения регулирующих органов. В случае реализации опциона доля ОАО Банк ВТБ в уставном капитале ОАО «Система-Галс» достигнет 51%. ОАО АФК «Система» продолжит принимать участие в управлении Компании через оставшийся 19,5% пакет акций ОАО «Система-Галс».

От имени Компании я рад приветствовать нового акционера. Уверен, что вместе с такими мажоритарными акционерами, как ОАО Банк ВТБ и ОАО АФК «Система», Компания сможет повысить эффективность корпоративного управления, реализовать скорректированную производственную программу и преодолеть кризисные явления. Появление ОАО Банк ВТБ в структуре капитала Компании и сохранение значительного пакета акций со стороны ОАО АФК «Система» свидетельствуют о фундаментальной перспективности рынка недвижимости и послужат залогом роста акционерной стоимости Компании в будущем.

В заключение я хотел бы поблагодарить всех акционеров ОАО «Система-Галс», оказавших доверие и поддержку Компании в нелегкие времена. Также хочу заверить вас, что Совет директоров ОАО «Система-Галс» продолжит работать на процветание Компании и всех ее акционеров и сотрудников.

Феликс Евтушенков
Председатель Совета директоров

21 мая 2009 г.

Обращение Президента – Председателя Правления



Уважаемые акционеры!

В 2008 г. мы предприняли значительные усилия по наращиванию конкурентных преимуществ Компании путем совершенствования внутренних бизнес-процессов, оптимизации издержек и усиления управленческой команды Компании.

В частности, в рамках реализации нашей долгосрочной стратегии, предполагающей переход от процесса формирования портфеля проектов к планомерной реализации производственной программы, в первом полугодии 2008 г. была оптимизирована организационная структура управления Компанией, значительно упрощена владельческая структура дочерних и зависимых компаний.

Однако во втором полугодии 2008 г. в условиях глобального кризиса ликвидности мы скорректировали текущую стратегию Компании и предприняли меры, направленные на минимизацию последствий кризиса для бизнеса Компании. Тем не менее, мировой финансовый кризис оказал существенное влияние на нашу операционную деятельность и финансовые результаты в 2008 г.

Рынок

Мировой кризис не оказал какого-либо существенного влияния на отечественную экономику в первом полугодии 2008 г. Хорошие фундаментальные макроэкономические условия в России частично защитили российскую экономику. Однако, несмотря на то что Россия оказалась хорошо подготовленной к мировому финан-

совому кризису, с сентября стало наблюдаться кардинальное изменение экономической конъюнктуры и замедление роста экономики.

Сегодня существенное влияние кризиса ликвидности ощущается во всех сегментах рынка недвижимости. Благодаря значительному росту цен в первой половине 2008 г., по итогам отчетного года рост цен на жилую недвижимость в России составил около 19%, однако в IV квартале началось снижение цен во всех сегментах рынка. В III квартале 2008 г. темпы развития офисного рынка также замедлились: сократился объем нового качественного предложения и число заявленных к строительству проектов, отмечалась стабилизация арендных ставок и цен продажи на офисные объекты.

Тем не менее, долгосрочные перспективы рынка недвижимости видятся нам позитивными. Рынок недвижимости России фундаментально силен, и мы считаем, что те компании, которые сегодня проявляют здравый прагматизм в вопросах управления производственной программой и сохранения активов, в конечном итоге преодолеют текущие трудности и получат значительно большие возможности для роста в среднесрочной и долгосрочной перспективе, когда ситуация в мировой и российской экономике улучшится.

Финансовые результаты

В 2008 г. консолидированная выручка Группы «Система-Галс» составила 362 млн долл. США по сравнению с 424 млн долл. США за 2007 г. 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.

Операционные расходы Группы за отчетный период выросли и составили 486 млн долл. США по сравнению с 391 млн долл. США годом ранее. Увеличение операционных расходов произошло в основном в сегменте

«Девелопмент». Данный рост обусловлен, прежде всего, признанием убытка по проекту «Siemens Tower», признанием результатов переоценки внеоборотных активов и начислением резерва на сомнительную дебиторскую задолженность и выданные займы.

Под воздействием указанных факторов показатель OIBDA за 2008 г. составил отрицательную величину 101 млн долл. США по сравнению с положительным показателем OIBDA в размере 47 млн долл. США за 2007 г. Прибыль от основной деятельности по итогам года сократилась на 157 млн долл. США относительно достигнутого в 2007 г. уровня 33 млн долл. США, что сформировало убыток в 124 млн долл. США. Чистый убыток Компании за 2008 г. составил 381 млн долл. США по сравнению с чистой прибылью в размере 35 млн долл. США за 2007 г.

Балансовая стоимость активов Компании по состоянию на 31 декабря 2008 г. увеличилась к уровню предыдущего года на 8% и составила 1,8 млрд долл. США.

Коммерческая деятельность

В 2008 г. основной объем розничных продаж Группы «Система-Галс» составила реализация квартир в жилых домах на Симферопольском проезде, Мичуринском проспекте, улице Днепропетровская и Рублевском шоссе.

В рамках процесса оптимизации портфеля проектов Группа «Система-Галс» продала в 2008 г. проект строительства административного здания в центральной части Москвы на улице Рочдельская, 22 и комплекс офисных зданий на улице 8 марта.

В 2008 г. основными поступлениями Группы «Система-Галс» в рамках управления активами стали доходы от сдачи в аренду коттеджей в Серебряном бору. В 2008 г. Компания начала сдачу в аренду первых коттеджей 2-й очереди элитного поселка «Серебряный бор».

В августе 2008 г. с целью формирования портфеля рентабельных активов «Система-Галс» расширила портфель

по управлению активами и приобрела бизнес-центр «Даниловский форт» на Новоданиловской набережной.

В 2008 г. портфель Компании в рамках управления объектами недвижимости включал в себя объекты общей площадью более 1 100 тыс. кв. м, расположенные в 6 регионах России. В число клиентов Компании входят крупнейшие западные и российские корпорации.

В целях оптимизации бизнес-структуры Компания приняла решение о выходе из сегмента «Инфраструктурное строительство» как непрофильного и концентрации на приоритетном сегменте – «Девелопмент».

Главными приоритетами ОАО «Система-Галс» в 2009 г., учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости, мы видим преодоление последствий кризиса и создание серьезного фундамента для среднесрочного и долгосрочного развития Компании с диверсифицированным портфелем высококлассной недвижимости, генерирующей стабильный денежный поток.

Стоимость портфеля

Согласно независимой оценке, проведенной компанией Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (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 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.

Операционная деятельность

Как отмечено в обращении Председателя Совета директоров Компании, в рамках скорректированной бизнес-стратегии мы изменили производственную программу и сконцентрировались на реализации 12 проектов.

В 2008 г. Компания закончила возведение наземного каркаса обеих башен в бизнес-центре Leningradsky Towers (Ленинградский проспект, 39).

В июле 2008 г. Компания приступила к реконструкции и реставрации здания Центрального «Детского мира» (Театральный проезд, 5/1). За счет переустройства внутреннего пространства здания общую площадь планируется увеличить с 57,5 до 74 тыс. кв. м, а торговые площади, составлявшие порядка 19 тыс. кв. м, – расширить почти вдвое. Внешний облик здания, существующие габариты, высотные отметки основного объема, силуэт в границах визуальной целостности будут сохранены.

В 2008 г. Компания разработала проектную документацию и начала подготовительные работы по 7 проектам программы реконструкции объектов МГТС.

В настоящее время Группа «Система-Галс» продолжает активно сотрудничать со стратегическими партнерами Arsys и Sagaa, с которыми заключила соглашения в декабре 2007 г. Мировой общепризнанный опыт партнеров в области девелопмента, управления объектами торговой недвижимости и курортами мирового уровня позволит не только укрепить лидирующие позиции ОАО «Система-Галс» на рынке недвижимости России, но и получить дополнительные финансовые ресурсы на развитие проектов.

В отчетном году «Система-Галс» совместно с французским партнером Arsys адаптировали торгово-развлекательный центр «Лето» в Санкт-Петербурге к европейским стандартам и начали активно заниматься сдачей в аренду торговых площадей. На текущий день подписаны соглашения со многими арендаторами.

«Система-Галс» и арабская компания Sagaa совместно занимаются редевелопментом гостинично-курортного комплекса, расположенного на месте бывшего пансионата «Камелия» в Сочи. Строительство курорта мирового уровня будет включать в себя 5-звездочную гостиницу, апартаменты клубного типа,

собственную пляжную зону и объекты внутренней инфраструктуры.

В 2008 г. Компания завершила монолитные и кровельные работы жилых комплексов в Москве: «Изумрудная долина» (Рублевское шоссе, 111А), «Дипломат» (Мичуринский проспект, 39А), «Примавера» (Симферопольский проезд, 18, 18/1¹) и жилой дом (улица Днепропетровская, 25А). Сдача данных объектов в эксплуатацию запланирована на III квартал 2009 г.

УСИЛЕНИЕ УПРАВЛЕНЧЕСКОЙ КОМАНДЫ

С целью совершенствования внутренних бизнес-процессов в отчетном году мы провели реорганизацию блока девелопмента и блока продаж Компании, создали комплекс корпоративных коммуникаций, а также комплекс внешних связей по взаимодействию Компании с органами государственной власти.

В руководстве Компании произошел ряд изменений. Так, в феврале 2008 г. Андрей Соловьев был назначен финансовым директором, вице-президентом, руководителем комплекса финансов и инвестиций. Г-н Соловьев имеет опыт работы в таких ведущих компаниях, как Сургутнефтегаз, ЮКОС, Группа компаний ECH и др.

Игорь Кашеев, работавший в качестве вице-президента, руководителя комплекса управления активами Компании с 2006 г., занял пост первого вице-президента. Теймураз Шенгелия, возглавлявший нашу дочернюю компанию ООО «Система-Галс Центр», сегодня является вице-президентом, руководителем комплекса коммерческой недвижимости.

К октябрю 2008 г. мы завершили процесс укрепления нашей управленческой команды, к которой присоединились еще несколько новых высококвалифицированных топ-менеджеров:

- Елена Витчак, ранее возглавлявшая департамент персонала в Страховой Группе «Капиталь», назначена директором департамента по работе с персо-

¹ Строительный адрес объекта – Нахимовский проспект, стр. 4.

налом, руководителем административного комплекса;

- Татьяна Гвилава, на протяжении нескольких лет являющаяся советником Председателя Совета директоров ОАО АФК «Система», а также директором Российско-Арабского делового совета, назначена вице-президентом, руководителем комплекса внешних связей;
- Дмитрий Зиканов, ранее управлявший проектами недвижимости в ряде российских девелоперских компаний, назначен вице-президентом, руководителем комплекса жилой недвижимости;
- Геннадий Фролов, ранее возглавлявший департамент корпоративных коммуникаций в ОАО АФК «Система», назначен вице-президентом, руководителем комплекса корпоративных коммуникаций.

В заключение хотим поблагодарить за успешное сотрудничество акционеров ОАО «Система-Галс», сотрудников и деловых партнеров – всех, благодаря кому Компания уверенно движется к достижению своих стратегических целей!

Мы уверены, что скорректированная бизнес-стратегия Компании, опыт управленческой команды и приход нового крупного акционера ОАО Банк ВТБ позволят Компании решить приоритетные задачи – преодоление последствий текущего финансово-экономического кризиса и создание задела для долгосрочного поступательного развития Группы «Система-Галс»!

Сергей Шмаков
Президент –
Председатель Правления



21 мая 2009 г.

Истина, воплощенная
в камне – вечна.

Собор Парижской Богоматери (Нотр-Дам) — географическое и духовное «сердце» Парижа — расположен в восточной части острова Сите, на месте первой христианской церкви Парижа — базилики Святого Стефана, построенной, в свою очередь, на месте галло-римского храма Юпитера.

Подобно многим древним христианским храмам он родился на месте языческого святилища. Там, где ныне вздымаются башни собора Святой Девы, некогда поклонялись Юпитеру. Но наступила эра христианства, и капище язычников переродилось в храм новой веры. Произошло это в начале нашего тысячелетия, вскоре после крещения франков святым Дионисием. Но только в середине XII века по воле епископа Парижа был заложен знаменитый собор. Он стал одним из первых храмов нового, французского, названного в последствии готическим, стиля. На создание каменного чуда понадобилось почти 200 лет.

Раздел 2

Миссия и стратегия, результаты и основные задачи



Миссия и стратегия

Миссия

«Система-Галс» – девелопер-инвестор в премиальных сегментах рынка недвижимости

Мы нацелены на создание и долгосрочное наращивание стоимости для наших акционеров, инвесторов и партнеров путем реализации наиболее прибыльных девелоперских проектов инвестиционного качества в сегментах коммерческой и жилой недвижимости. Мы предоставляем доступ широкому кругу инвесторов к уникальным объектам недвижимости рынка Российской Федерации и других стран. Мы вносим вклад в изменение облика городов и создаем комфортную среду для жизни, отдыха и работы наших клиентов.

Долгосрочная стратегия ОАО «Система-Галс»

Нашей стратегической целью является занятие лидирующих позиций среди компаний недвижимости в Российской Федерации путем достижения устойчивого финансового положения, реализации ряда уникальных проектов, наличия сильных внутренних компетенций и конкурентных преимуществ, а также задела проектов для дальнейшей реализации и наращивания акционерной стоимости.

Стратегия Компании подразумевает создание диверсифицированного портфеля рентных и реализуемых объектов недвижимости в основных сегментах рынка, включая офисную недвижимость, торгово-развлекательные комплексы, гостиницы и жилье бизнес-класса.

- Компания планирует сосредоточить свои усилия на реализации текущих проектов в сегменте офисной недвижимости. За счет данного сегмента мы планируем увеличить долю рентных активов путем сохранения в портфеле уникальных и наиболее прибыльных объектов.
- Благодаря партнерству с французской компанией Arsys «Система-Галс» имеет ряд уникальных кон-

курентных преимуществ по девелопменту проектов в области торговой недвижимости. Мы планируем развивать данное партнерство и увеличивать количество проектов в работе. Данный сегмент также ляжет в основу формирования рентного портфеля Компании.

- Одним из ключевых сегментов присутствия ОАО «Система-Галс» по-прежнему остается жилая недвижимость бизнес-класса, которая является одним из основных источников денежных средств для реализации долгосрочных проектов коммерческой недвижимости, а также финансирования текущей деятельности Компании.

Важным элементом стратегии ОАО «Система-Галс» является развитие существующих и создание новых стратегических партнерств с ведущими мировыми игроками рынка, обладающими значительной экспертизой в различных сегментах девелопмента. В настоящее время «Система-Галс» активно сотрудничает с такими компаниями как Arsys (одна из крупнейших в Европе компаний по управлению объектами торговой недвижимости) и SagaYa (арабская девелоперская компания, специализирующаяся на девелопменте и управлении курортами). Благодаря развитию партнерств Компания получает заемные средства на финансирование строительства (часто дешевле, чем в России), повышает качество реализуемых объектов, а также получает доступ к отраслевой экспертизе ведущих мировых игроков рынка.

Основной стратегической задачей для Компании в долгосрочной перспективе станет развитие накопленного за последние несколько лет диверсифицированного портфеля проектов. Значительное внимание будет уделяться повышению эффективности операционной деятельности, развитию внутренних компетенций и выполнению производственной программы. За последние годы «Система-Галс» создала качественный фундамент для будущего развития и планирует эффективно развивать заявленные проекты.

Антикризисная стратегия ОАО «Система-Галс»

В условиях сложной рыночной ситуации, вызванной последствиями мирового финансового и экономиче-

ского кризиса, менеджмент ОАО «Система-Галс» принял ряд мер по корректировке краткосрочной стратегии Компании. В частности, был разработан ряд антикризисных программ на 2008–2009 гг.

Программа	Основные цели
Скорректированная производственная программа	■ Фокусирование и реализация наиболее перспективных проектов с существующей схемой финансирования и проектов, финансирование которых не может быть приостановлено в силу обязательств перед партнерами
Программа консервации, завершения и выхода из проектов	■ Минимизация затрат по остальным проектам ■ Создание фундамента для дальнейшего развития
Программа продаж	■ Обеспечение поступления денежных средств от продажи проектов/их долей для финансирования бюджета, а также погашения текущих процентных платежей и выплат по кредитам
Программа сокращения расходов	■ Сокращение коммерческих и административно-управленческих расходов в 2009 г. на 50%
Программа привлечения дополнительного финансирования	■ Обеспечение привлечения внешнего финансирования для реализации производственной программы, а также финансирования текущей деятельности Компании

Перечисленные программы антикризисных мероприятий призваны ответить на стоящие сегодня перед Компанией вызовы и сформировать фундамент для дальнейшего развития.

Результаты и основные задачи

Основные задачи на 2008 г.	Результаты 2008 г.	Основные задачи на 2009 г.
1. Выполнение производственной программы		
<ul style="list-style-type: none"> Сдача в эксплуатацию следующих объектов: <ul style="list-style-type: none"> элитный коттеджный поселок «Серебряный бор», 2-я очередь; поселок «Аврора» Начало строительно-монтажных работ по проектам: <ul style="list-style-type: none"> Центральный «Детский мир»; жилой дом (улица Ельнинская, 28) 	<ul style="list-style-type: none"> Сданы в эксплуатацию: <ul style="list-style-type: none"> элитный коттеджный поселок «Серебряный бор», 2-я очередь; объекты ФГУ МО РФ ЦСКА общей площадью 12 860 кв. м Получены разрешения на ввод в эксплуатацию инженерных систем в поселке «Аврора» Начаты подготовительные работы на объекте Центральный «Детский мир» в соответствии с полученным ордером 	<ul style="list-style-type: none"> Концентрация усилий на девелопменте приоритетных проектов для Компании (Leningradsky Towers, ТРК «Лето», курортный комплекс «Камелия», Центральный «Детский мир», а также 7 объектов МГТС) Завершение следующих объектов: <ul style="list-style-type: none"> жилой комплекс «Примавера» (Симферопольский проезд, 18, 18/1); жилой комплекс «Дипломат» (Мичуринский проспект, 39А); жилой дом (Днепропетровская улица, 25А); жилой комплекс «Изумрудная долина» (Рублевское шоссе, 111А); ТРК «Лето», Санкт-Петербург Начало строительно-монтажных работ по проектам: <ul style="list-style-type: none"> апарт-отель (Всеволожский переулок, 5); апарт-отель (Милютинский переулок, 5/1) Завершение проектирования комплекса «Камелия» и начало сезонных работ по устройству пляжа Минимизация затрат и доведение до точек капитализации остальных проектов, не попавших в производственную программу, с целью сохранения фундамента для дальнейшего развития Компании в средней и долгосрочной перспективе
2. Реструктуризация портфеля проектов		
<ul style="list-style-type: none"> Продажа проектов, не соответствующих стратегии Компании Формирование портфеля рентабельных активов 	<ul style="list-style-type: none"> Проданы следующие проекты: <ul style="list-style-type: none"> проект строительства административного здания (улица Рочдельская, 22); комплекс офисных зданий (улица 8 марта); офисное здание (улица Ботаническая, 14) С целью формирования портфеля рентабельных активов в течение 2008 г. приобретен бизнес-центр «Даниловский форт» (Новоданиловская набережная, 10) 	<ul style="list-style-type: none"> Дальнейшая продажа несоответствующих стратегии Компании проектов. Обеспечение поступлений денежных средств от продажи проектов/долей для финансирования производственной программы, а также погашения текущих процентных платежей и выплат по кредитам Сохранение в портфеле Компании перспективных проектов для будущего девелопмента
3. Операционная деятельность		
<ul style="list-style-type: none"> Реализация квартир и машиномест в строящихся жилых комплексах «Дипломат», «Примавера», «Изумрудная долина», в жилом доме (улица Днепропетровская, 25А) Реализация земельных участков без подряда в поселке «Аврора» Сдача в аренду коттеджей 2-й очереди проекта «Серебряный бор» 	<ul style="list-style-type: none"> Реализация квартир и машиномест осуществлена в соответствии с графиком. Реализовано более 90% квартир в жилых комплексах На конец 2008 г. было реализовано около 80% земельных участков в поселке «Аврора» Компания начала сдачу в аренду первых коттеджей 2-й очереди проекта Серебряный бор – 20 коттеджей общей площадью около 4 774 кв. м 	<ul style="list-style-type: none"> Продажа оставшихся квартир в жилых комплексах и загородных участков в поселке «Аврора» Получение дохода от сдачи площадей в комплексе «Даниловский форт» Сдача 80% площадей ТРК «Лето» в аренду к концу года Привлечение стратегических партнеров в крупные проекты

Основные задачи на 2008 г.	Результаты 2008 г.	Основные задачи на 2009 г.
4. Коррекция стратегии в меняющихся условиях		
<ul style="list-style-type: none"> Обновление стратегии развития Компании в изменившихся условиях внешней среды Реструктуризация компаний Группы (выход из непрофильных бизнесов) Повышение эффективности финансово-хозяйственной деятельности Компании 	<ul style="list-style-type: none"> Актуализирована текущая стратегия Компании в целях преодоления сложных рыночных условий, включая реализацию антикризисных программ Осуществлен выход из бизнес-направления «Инфраструктурное строительство» (проданы ООО «Организатор» и ПСО «Система-Галс») В рамках антикризисной программы по оптимизации административных и хозяйственных расходов введена эффективная система контроля над расходами, отслеживающая изменения административных и хозяйственных расходов Компании на ежемесячной основе 	<ul style="list-style-type: none"> Обновление стратегии Компании с учетом меняющихся условий внешней среды Укрепление взаимоотношений со стратегическими партнерами, развитие новых партнерств с целью получения доступа к экспертизе и совместной реализации проектов Интенсивное развитие синергетического с основным видом деятельности Компании бизнеса «Эксплуатация объектов недвижимости» (ЗАО «Сити-Галс») Достижение 50% сокращения административных и хозяйственных расходов Компании по сравнению с 2008 г. Дальнейшая реализация мероприятий, направленных на повышение эффективности финансово-хозяйственной деятельности Компании
5. Совершенствование корпоративного управления		
<ul style="list-style-type: none"> Оптимизация управленческой и организационной структуры Компании Усиление управленческой команды Использование лучшей международной практики корпоративного управления 	<ul style="list-style-type: none"> Организационная структура и структура Группы «Система-Галс» адаптирована к меняющимся рыночным условиям В течение года обновлена и значительно усилена управленческая команда Компании, в Компанию приглашены ведущие топ-менеджеры Создан Комитет при Совете директоров по связям с инвесторами 	<ul style="list-style-type: none"> Дальнейшее совершенствование и оптимизация юридической и управленческой структуры Компании Совершенствование корпоративного управления в соответствии с лучшей международной практикой
6. Корпоративная социальная ответственность		
<ul style="list-style-type: none"> Участие в социально значимых проектах Участие в благотворительной деятельности 	<ul style="list-style-type: none"> Проведены работы по реконструкции исторического центра Ялта В рамках инвестиционного контракта завершено расселение 29 семей из общежития на улице Льва Толстого в районе Хамовники Построены и сданы в эксплуатацию универсальный спортивный зал, казарма со столовой и подземно-наземная автостоянка для ЦСКА Выведено из Москвы производство НИИДАР Компания перечислила на благотворительные цели около 22 млн руб. 	<ul style="list-style-type: none"> Дальнейшее участие в социально значимых проектах и благотворительной деятельности

Как стены великих древних зданий, надежный бизнес готов пережить миллион штормов – и все так же удивлять и восхищать.

Колизей — самый большой из древнеримских амфитеатров — один из знаменитых памятников Древнего Рима и одно из самых примечательных сооружений в мире. Находится в Риме, в ложбине между Эсквилинским, Палатинским и Целиевским холмами, на том месте, где некогда был пруд, относившийся к «Золотому дому» Нерона. Первоначально Колизей назывался, по родовому имени императоров, Амфитеатром Флавиев (лат. Amphitheatrum Flavium), нынешнее название (лат. Colosseum, Colosaeus, итал. Coliseo) утвердилось за ним впоследствии, начиная с VIII в., и произошло либо от колоссальности его размера, либо оттого, что поблизости стояла гигантская статуя, воздвигнутая Нероном в честь самого себя.

Долгое время Колизей был для жителей Рима и приезжих главным местом увеселительных зрелищ, таких, как бои гладиаторов, звериные травли, морские сражения (наумахия). Вопреки устоявшемуся мнению, что в Колизее казнили христиан, последние исследования указывают на то, что это был миф, созданный католической церковью в последующие годы. При императоре Макрине он сильно пострадал от пожара, но был реставрирован по указу Александра Севера. В 248 г. император Филипп пышно отметил в Колизее тысячелетие существования Рима.

Раздел 3

Обзоры финансовых результатов и рынка недвижимости



Обзор финансовых результатов в 2008 году

Нижеследующий обзор финансового состояния и результатов деятельности Компании должен рассматриваться вместе с консолидированной финансовой отчетностью и комментариями к ней. В данном обзоре содержатся прогнозы, включающие элемент риска и неопределенности. Действительные результаты деятельности Компании могут значительно отличаться от результатов, представленных в прогнозах, вследствие 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 года из представленных в отчетности финансовых лет.

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

Выручка снизилась на 61,7 млн долл. США, или на 14,6% – с 423,6 млн долл. США за 2007 г. до 362,0 млн долл. США за 2008 г. В таблице, представленной ниже, указана 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 таблице, приведенной ниже, указаны операционные расходы по сегментам, в том числе в качестве процента от общих операционных расходов.

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008	% от итога	2007	% от итога	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
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 выданные займы.

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

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008	% от итога	2007	% от итога	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
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

Себестоимость продаж увеличилась на 32,1 млн долл. США, или на 14,4% – с 222,5 млн долл. США за 2007 г. до 254,6 млн долл. США за 2008 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	
	(тыс. долл. США)	(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 таблице, представленной ниже, указана прибыль (убыток) от основной деятельности по сегментам, в том числе в качестве процента от общего операционного результата.

	Год, закончившийся 31 декабря				Изменение (%)
	2008	% от итога	2007	% от итога	
	(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	-

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, отражающего 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.

Наибольший убыток произошел в сегменте «Девелопмент», что связано с ростом операционных расходов. Более подробная информация приведена 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	2007	
	(тыс. долл. США)	(%)	
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	% от итога	2007	% от итога	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
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» уменьшилась на 81,7 млн долл. США, или на 23% – с 356,0 млн долл. США за 2007 г. до 274,3 млн долл. США за 2008 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 «Рублевское шоссе, 111А» была признана в размере 51,8 и 12,1 млн долл. США соответственно. На конец 2008 г. стадия завершенности 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 завершенности строительства оценивалась в 100%.
- За 2008 и 2007 гг. выручка по проекту «Мичуринский, 39А» была признана в размере 30,8 млн долл. США и 12,0 млн долл. США соответственно. На конец 2008 г. стадия завершенности строительства оценивалась в 82,4%.
- За 2008 и 2007 гг. выручка по проекту улица Ярцевская, 27В была признана в размере 6,6 и 27,3 млн долл. США соответственно. На конец 2008 г. стадия завершенности 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 улице 8 Марта. В 2007 г. выручка была признана от аренды и последующей продажи здания на улице Садовническая, 75.

Выручка от продажи проектов снизилась на 34,3 млн долл. США – с 64,1 млн долл. США за 2007 г. до 29,8 млн долл. США за 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, 22» 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 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 поселке «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 за 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 поселке «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 за 2007 г. до 422,8 млн долл. США за 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 других строительных расходов. 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 в настоящий момент продолжаются. 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 за 2007 г. до 16,9 млн долл. США за 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 набережной, 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 прибыль Компании по сегменту «Девелопмент» снизилась в 2008 г. на 156,2 млн долл. США.

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 завершении продажи.

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

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008 (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	% от итога	2007	% от итога	
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
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	100,0	44 830	100,0	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 поселке Жуковка, за ежемесячное обслуживание дачных участков и установку дополнительных электрических мощностей.

Выручка от сдачи офисов в аренду в 2008 г. сократилась с 0,5 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 повышения 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 таблице, представленной ниже, приведена выдержка из отчета о прибылях и убытках сегмента «Эксплуатация объектов недвижимости».

	Год, закончившийся 31 декабря		Изменение (%)
	2008	2007	
	(тыс. долл. США)	(тыс. долл. США)	
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.	% от валюты баланса	31 декабря 2007 г.	% от валюты баланса	Изменение
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
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	100,0	1 755 090	100,0	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					

	31 декабря 2008 г.	% от валюты баланса	31 декабря 2007 г.	% от валюты баланса	Изменение
	(тыс. долл. США)	(%)	(тыс. долл. США)	(%)	
Уставный капитал	20 492	1,1	20 492	1,2	0,0
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	(12 446)	(0,7)	-	-	-
(Непокрытый убыток)/нераспределенная прибыль	(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 премиум-класса на Рублево-Успенском шоссе (поселке Горки-8), бизнес-центра на Новоданиловской набережной и затратами по проекту реконструкции ТРК Центральный «Детский мир».

ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ВЕКСЕЛЯ ВЫДАВАННЫЕ

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 таблице, приведенной ниже, 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 (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	2007	
	(тыс. долл. США)		
<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>	<i>(364 797)</i>	<i>(606 043)</i>	<i>(39,8)</i>
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>	<i>552 707</i>	<i>549 656</i>	<i>0,6</i>
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)
Денежные средства на конец года	58 328	45 398	28,5

2 Включая денежные средства и их эквиваленты от дочерних компаний Группы ПСО «Система Галс» и ООО «Организатор», которые составляли бизнес-направление «Инфраструктурное строительство» 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.

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.

Обзор рынка недвижимости¹

Макроэкономическая ситуация

2008 год на примере развитых и в большей степени развивающихся стран показал, как стремительно может меняться экономическая ситуация в кризисных условиях, когда казавшиеся маловероятными пессимистичные сценарии развития событий превращаются в реальность.

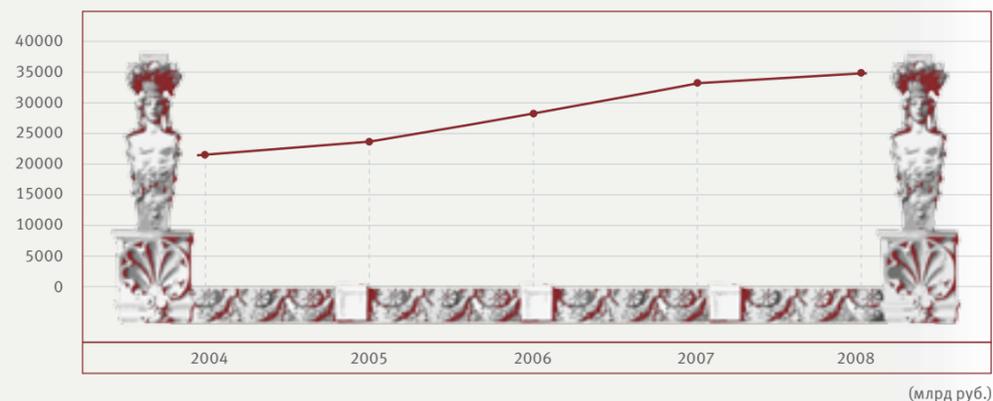
Мировой кризис не оказал какого-либо существенного влияния на отечественную экономику в первом полугодии 2008 г. Хорошие фундаментальные макроэкономические условия в России, взвешенная бюджетная политика и отсутствие влияния кризиса ипотечного кредитования в США частично защитили российскую экономику и ограничили влияние глобального финансового кризиса. Благодаря незначительному объему государственного внешнего долга, большому двойному профициту (профицит бюджета и счета текущих операций), наличию одних из крупнейших в мире золотовалютных резервов и благоприятным оценкам рейтинговых агентств, иностранные инвесторы вплоть до середины 2008 г. считали Россию безопасной гаванью, которая достаточно защищена от ухудшения финансовых условий во всем мире. Однако, несмотря на то что Россия оказалась хорошо подготовленной к мировому финансовому кризису, с сентября стало наблюдаться кардинальное изменение экономической конъюнктуры и замедление роста экономики.

Глобальный кризис негативно сказался на России в виде четырех взаимосвязанных шоков:

- развитие глобального кризиса привело к оттоку инвестиционного капитала;
- глобальный кризис кредитной системы сказался на банковской системе России, у которой возникли проблемы с краткосрочной ликвидностью;
- резкое падение цен на нефть привело к уменьшению профицитов бюджета и счета текущих операций России, а также к снижению золотовалютных резервов страны;
- на российском фондовом рынке произошел масштабный обвал.

По данным Федеральной службы государственной статистики, рост реального ВВП в Российской Федерации в 2008 г. составил 6% в годовом сопоставлении (в I квартале – 8,5%; во II – 7,5%; в III – 6,2%; в IV – 1,1%).

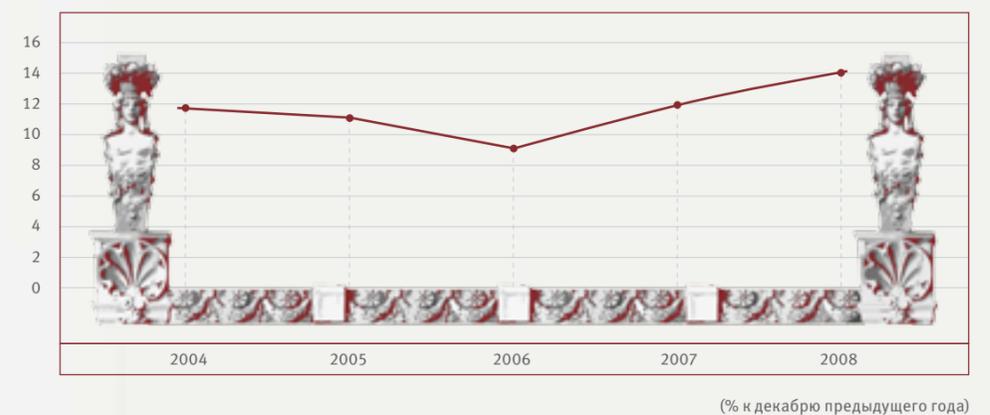
Валовой внутренний продукт в России, 2004–2008 гг.



¹ Основные источники, использованные для формирования данной главы: отчеты Центрального банка РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ, Министерства финансов РФ, Федеральной службы государственной статистики, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, Colliers International, CB Richard Ellis, Blackwood, GVA Sawyer, DTZ, Praedium, Hotel consulting & development group, Becar, а также статистические данные сайтов www.irm.ru, www.mosrealbase.ru

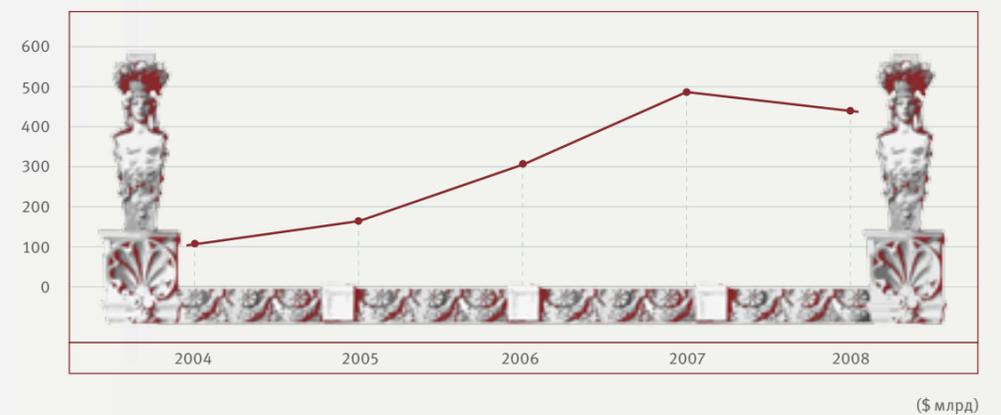
По опубликованным данным Федеральной службы государственной статистики, инфляция в 2008 г. составила 13,3%.

Уровень инфляции в России, 2004–2008 гг.



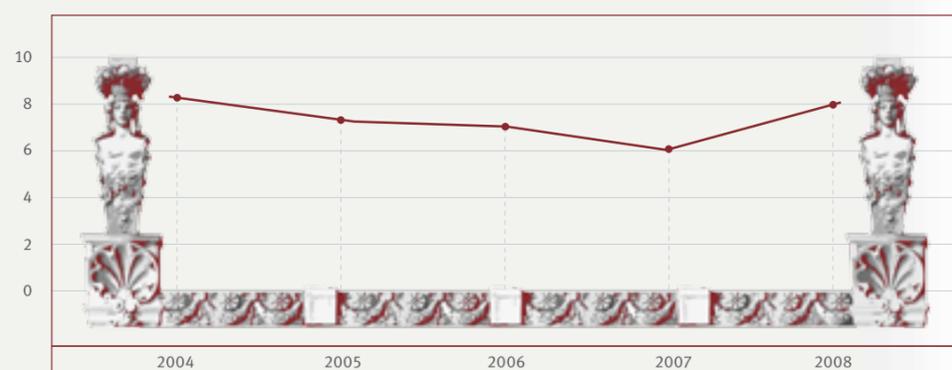
Уровень международных резервов Центрального банка России в 2007 г. стал рекордным по величине за всю историю СССР и РФ и превысил отметку в 470 млрд долл. США. Сокращение резервов во втором полугодии 2008 г. стало одной из основных причин снижения агентством Standard & Poor's суверенного рейтинга России с BBB+ до BBV.

Уровень международных резервов ЦБ РФ, 2004–2008 гг.



В связи с массовыми увольнениями выросло количество безработных. По данным Минэкономразвития России, численность безработных в 2008 г. составила 7,7% от общего объема трудоспособного населения страны.

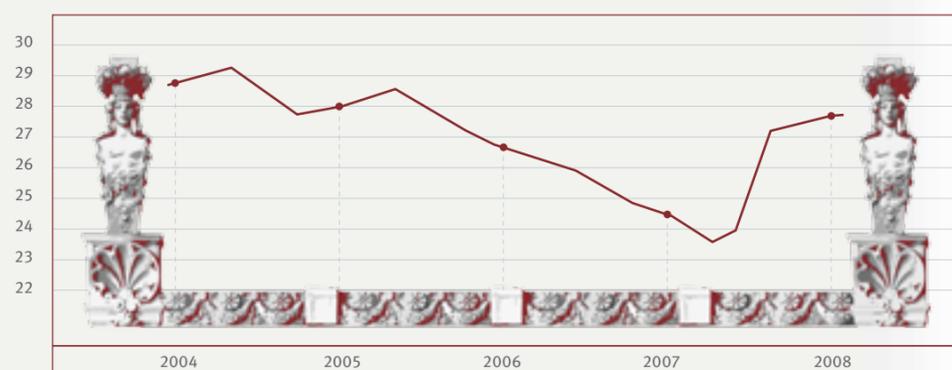
Количество безработных в России, 2004–2008 гг.



(% от трудоспособного населения)

Текущая ситуация в экономике оказывает существенное влияние на динамику предложения недвижимости: девальвация рубля, повлекшая за собой рост процентных ставок, ограничение возможности финансирования и рефинансирования привели к остановке купли-продажи объектов и заморозке существенной доли реализуемых проектов строительства объектов недвижимости, что в начале 2009 г. вызвало спад темпов прироста предложения новых площадей.

Курс рубля к доллару США, 2004–2008 гг.



Анализ рынка офисной недвижимости в Москве

Основные тенденции

На протяжении первого полугодия 2008 г. на рынке офисной недвижимости Москвы продолжалось активное развитие позитивных тенденций последних лет. Спрос на офисные помещения по-прежнему существенно превы-

шал предложение, несмотря на то, что начиная с 2005 г. показатель прироста качественных офисных площадей Москвы ежегодно составлял 25–35%.

Продолжал увеличиваться масштаб проектов (свыше 100 тыс. кв. м), развивалась комплексная застройка, для которой характерно освоение больших площадей, совмещение нескольких форматов в рамках одного проекта и развитие сопутствующей инфраструктуры.

Наблюдалось усиление процесса децентрализации, в том числе за пределы МКАД. Продолжалось формирование новых деловых районов, увеличение числа регенерируемых промышленных зон и количества проектов строительства бизнес-парков. Данные тенденции были связаны с развитием бизнеса в целом, дефицитом вакантных площадей, большой загруженностью центральных магистралей столицы, а также с Постановлением Правительства Москвы (№ 999-ПП от 28 октября 2008 г. «Об упорядочении размещения объектов офисного назначения и крупных объектов торговли на территории Центрального административного округа города Москвы»), запрещающим строительство административных и офисных зданий в центре города.

В III квартале 2008 г. темпы развития офисного рынка замедлились: сократился объем нового качественного предложения и число заявленных к строительству проектов, отмечалась стабилизация арендных ставок и цен продажи на офисные объекты.

В начале IV квартала, когда влияние мирового финансового кризиса на экономику России стало очевидным, некоторые девелоперские компании объявили о замораживании проектов, а также переносе сроков ввода в эксплуатацию и продаже объектов. Ряд компаний – потенциальных арендаторов площадей в новых офисных объектах – пересмотрели планы по расширению и заключению договоров по предварительной аренде в краткосрочной перспективе. Намечилось формирование рынка субаренды. Отмечалась корректировка ставок аренды в некоторых объектах, снижение в 2008 г. составило в среднем 5–15%. В начале 2009 г. ставки аренды еще снизились на 30–50%.

Предложение

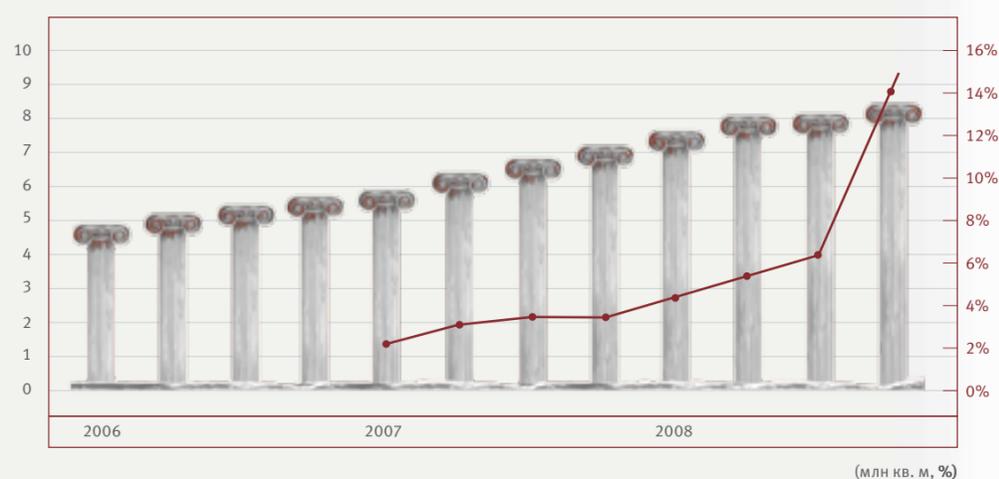
Несмотря на кризис ликвидности, который стал ощутим в России еще в конце 2007 г., в 2008 г., как и в предыдущие два года, отмечались высокие темпы нового строительства. Осенью 2008 г. практически все крупные московские девелоперы заморозили свои планируемые к строительству проекты. Активно строятся только те здания, которые близки к завершению.

В течение года в Москве было построено 231 новое офисное здание, площадью около 2,15 млн кв. м. Объем нового строительства превысил показатели 2007 г. на 20%. Структура нового предложения изменилась в сторону понижения качества строительства – офисов класса «А» стало меньше. Только 16% новых офисных площадей, построенных в 2008 г., соответствовали классу «А» (в 2007 г. – около 30%).

Значительно выросло предложение на вторичном рынке. В 2008 г. здесь предлагалось 895 тыс. кв. м готовых офисных помещений. В течение отчетного года общее количество помещений, предлагаемых в субаренду, увеличилось в 5 раз и достигло объема в 100 тыс. кв. м в более чем 60 зданиях.

На начало 2009 г. количество качественных офисных помещений в Москве достигло 7,8–8 млн кв. м. Предполагается, что из запланированных к вводу в 2009 г. 1,5 млн кв. м будет введено только 0,9 млн кв. м.

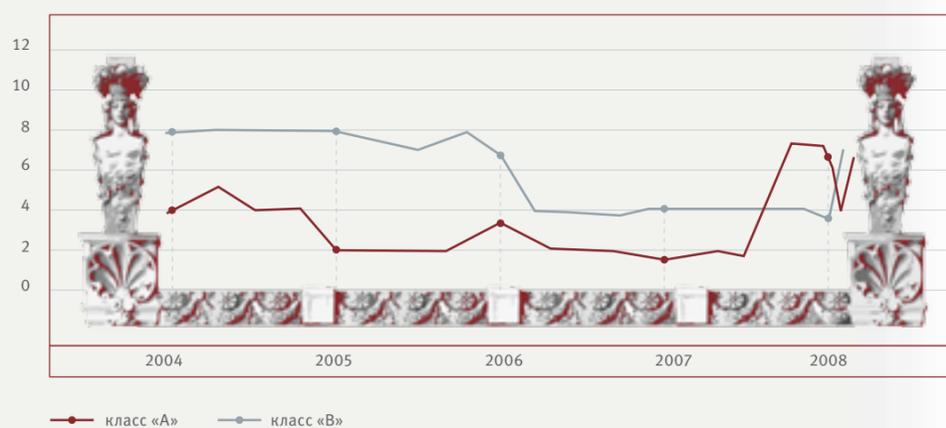
Динамика общего предложения и уровня вакантных площадей, в Москве
2006–2008 гг.



Спрос

Доля вакантных площадей на рынке офисной недвижимости на протяжении первого полугодия 2008 г. оставалась на низком уровне: по офисам класса «А» — в среднем 3–4%, класса «В» — 4–5%. В IV квартале 2008 г. количество сделок по аренде и продаже снизилось более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и опустилось до уровня 2005 г. Уровень вакантных площадей в IV квартале вырос как для офисов класса «А» (13,8%), так и для офисов класса «В» (13,6%) и в среднем по Москве увеличился до 13,7%. В среднем за 2008 г. уровень недоиспользования офисных площадей вырос до 10% как для офисов класса «А», так и для офисов класса «В», что в три раза выше, чем в 2007 г. В 2009 г. арендаторы заинтересованы в пересмотре текущих договоров аренды, в сокращении занимаемых площадей.

Общий спрос на офисные помещения в Москве, 2004–2008 гг.



Децентрализация рынка способствовала смещению спроса на офисные объекты, расположенные за пределами центральной части города, между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом (ТТК), что составило 51% совокупного спроса в 2008 г. За отчетный период объем сделок по аренде офисных площадей в общей совокупности превысил сумму сделок по купле-продаже. В то же время активно развивалась тенденция покупки качественных офисных зданий целиком для собственных нужд компаний. С января по сентябрь 2008 г. отмечался стабильный спрос на покупку объектов офисной недвижимости в Москве со стороны западных инвестиционных фондов.

В последние годы четвертые кварталы были самыми плодотворными по объему заключаемых сделок на московском офисном рынке. В 2008 г. ситуация кардинально изменилась. Многие потенциальные арендаторы и покупатели либо пересмотрели планы на расширение и переезд в новый офис, либо заняли выжидательную позицию в надежде получить более выгодные коммерческие условия.

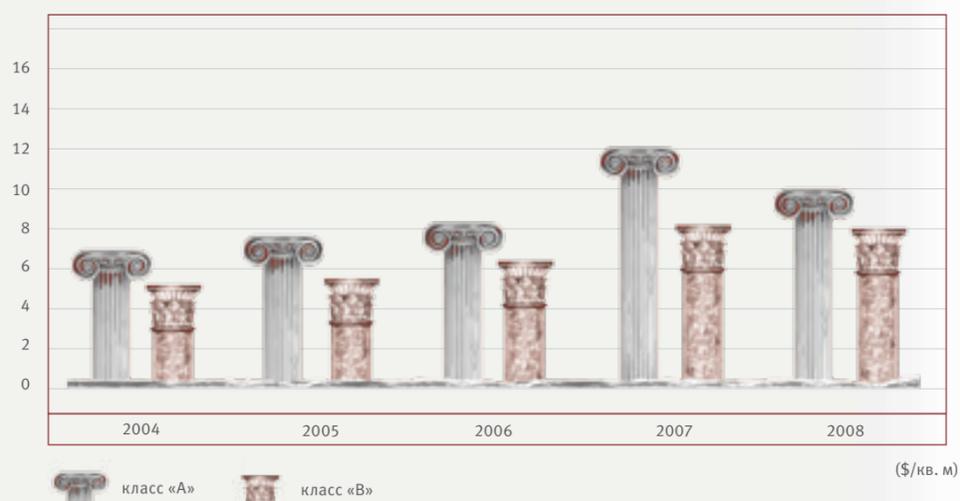
Ставки аренды, цены продажи

В первые 7–8 месяцев 2008 г. ставки аренды на высококачественные офисные помещения продолжали расти, как и в предыдущие годы. Однако в конце сентября ситуация изменилась. Сначала собственники стали предлагать скидки заинтересованным клиентам без официального снижения ставок аренды, а через некоторое время снижение ставок аренды приобрело массовый характер. Максимальные скидки составляли 40–50% по отношению к докризисному уровню, однако в большинстве случаев снижение ставок аренды достигало 20–30%.

В результате на конец года офис класса «А» в пределах ТТК можно было снять за 700–900\$/кв. м в год, без НДС и операционных расходов. Кроме того, на рынке появилось большое число предложений субаренды площадей с выполненной отделкой по ставкам 850\$/кв. м в год (класс «А»), которые создают существенную конкуренцию вновь построенным объектам. Таким образом, по ценовым показателям рынок вернулся к уровню 2006–2007 гг.

На рынке продажи также произошло снижение запрашиваемых цен. Объекты класса «А» предлагались по цене 7 000–10 000\$/кв. м, объекты класса «В» — по цене 4 500–7 500\$/кв. м.

Средний уровень запрашиваемых арендных ставок в Москве, 2004–2008 гг.



Сравнительная таблица условий аренды офисных помещений в Москве в 2008–2009 гг.

	2008 г.	2009 г.
Базовая арендная плата	Растет	Снижается до 30%
Страховой депозит	3 месяца и более	1–3 месяца
Платежи	Ежеквартально	Ежемесячно
Срок	5–7 лет	3 года с возможностью расторжения
Отделка	3 месяца каникул компенсация 100–250 \$/кв. м	До 12 месяцев каникулы Полная отделка
Валюта платежа	\$, евро	Фиксировано в рублях
Парковка	\$250–500 м/м в месяц	\$200 – бесплатно
Эксплуатационные расходы	100–150 \$/кв. м в год	40–80 \$/кв. м в год

Анализ рынка торговой недвижимости в Москве

Основные тенденции

Для рынка торговой недвижимости 2008 год разделился на 2 периода: бурный рост в первой половине года и резкое замедление темпов развития в III–IV кварталах. В начале года на рынок вышло большое количество новых качественных торговых площадей, значительная часть из которых уже была сдана в аренду в силу высокого спроса со стороны российских и западных ритейлеров, появились новые направления развития, в частности, анонсировано начало активного освоения подземного пространства и появление новых форматов торговой недвижимости (аутлет-моллы, life-styles-центры).

На протяжении первого полугодия было заявлено о запуске амбициозных девелоперских проектов и выходе на рынок крупных российских и международных компаний. Развитие ритейла не успевало за выходом на рынок качественных торговых площадей, ставки аренды продолжали плавно повышаться.

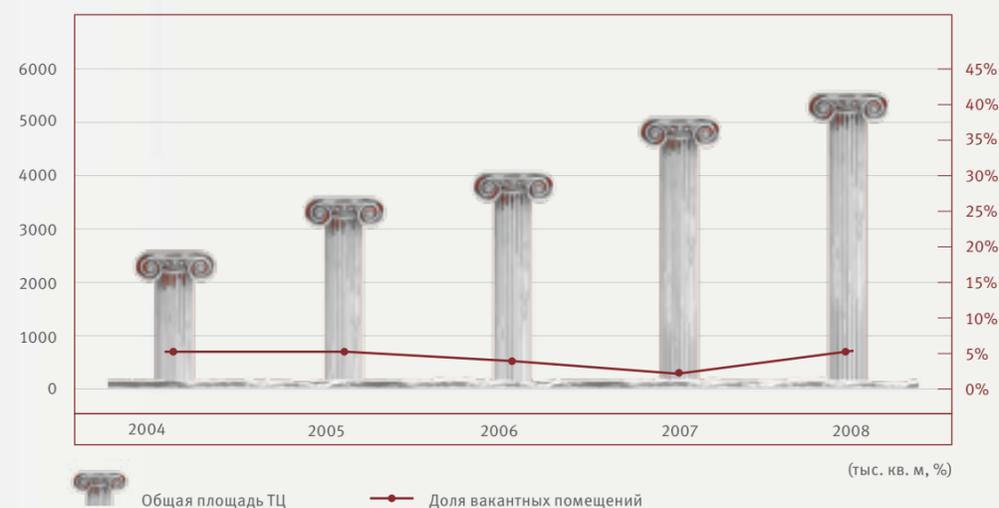
Осенью 2008 г. рынок торговых площадей отреагировал на кризис замедлением темпов нового строительства и снижением спроса со стороны потенциальных арендаторов ТЦ. Ряд торговых сетей объявили о закрытии своих магазинов и сворачивании планов по расширению и экспансии в другие города. Девелоперы сосредоточились на строительстве объектов, находящихся в стадии высокой готовности, заморозили ряд проектов и перенесли сроки ввода в эксплуатацию объектов, строительство которых еще не начато, в связи с проблемами финансирования. В условиях кризиса предвидится период слияний и поглощений в сфере ритейла и торговой недвижимости.

Несмотря на кризис и массовые увольнения в компаниях, потребительский спрос оставался стабильно высоким вплоть до конца года, что явилось следствием сезонного предновогоднего ажиотажа. Однако в 2009 г. ожидается снижение покупательской активности, потребительский спрос сместится в сторону более дешевых товаров, и наиболее стабильно будут развиваться гипермаркеты и дискаунтеры.

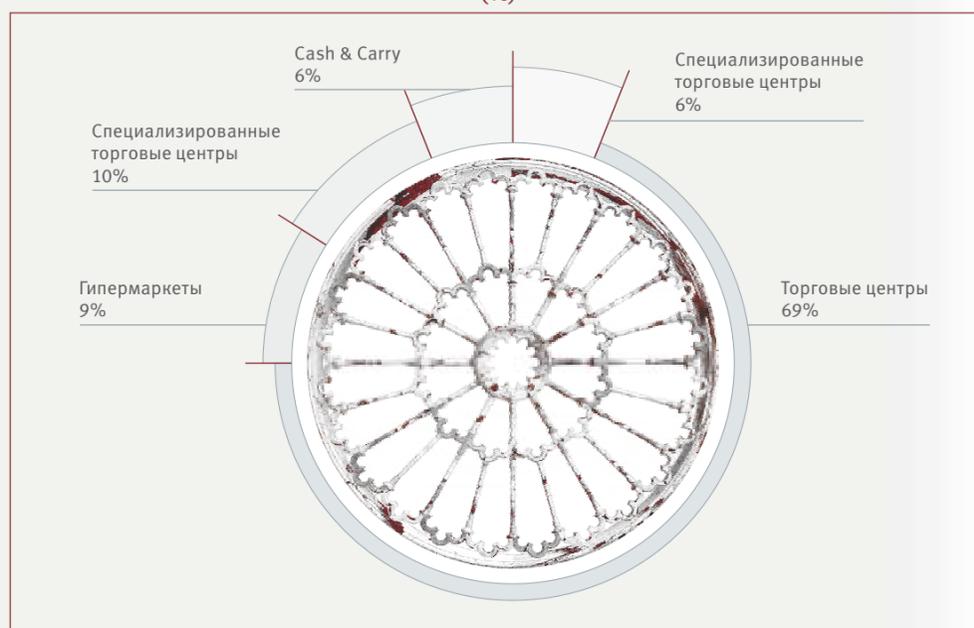
Предложение

В 2008 г. на рынок вышло 16 профессиональных торговых объектов в составе ТЦ и МФК общей площадью более 1 млн кв. м, с суммарной торговой площадью 470 тыс. кв. м. Данный показатель в 2 раза превышает уровень 2007 г., что объясняется тем, что сроки строительства значительной части проектов, намеченных к сдаче на 2007 г., были перенесены на 2008 г. Введенный в 2008 г. объем торговых площадей ниже запланированного на 50%. На 1 января 2009 г. общий объем качественных торговых площадей в Москве составил около 2,7 млн кв. м.

Динамика роста общей площади торговых центров в Москве, 2004–2008 гг.



Структура действующих торговых объектов по общим площадям в Москве (%)



Спрос

С начала 2008 г. на рынок вышло большое количество как российских, так и зарубежных ритейлеров, что в совокупности с острой нехваткой качественных торговых площадей являлось причиной сохранения спроса на качественные торговые площади на высоком уровне. Наблюдалось значительное превышение спроса над предложением. Уровень вакантных площадей не достигал 1%. Площади в качественных торговых комплексах были арендованы и сняты с рынка еще на стадии строительства, в среднем за 3–5 месяцев до ввода в эксплуатацию.

С IV квартала стало понятно, что кризис коснулся и торговых операторов, большинство из которых развиваются на заемные средства. Следствием этого стала приостановка или даже свертывание программ развития ряда федеральных сетей. На фоне кризиса активность со стороны потенциальных арендаторов снизилась, а спрос сместился в сторону небольших торговых блоков площадью 50–100 кв. м. Однако доля вакантных торговых помещений по-прежнему невысока и составляет около 1%.

Ставки аренды

В конце осени 2008 г. некоторые торговые операторы начали обращаться к девелоперам с целью пересмотра ставок аренды в сторону их снижения, мотивируя это падением объемов продаж. Причем лишь незначительная доля ритейлеров действительно констатировали снижение оборотов поздней осенью. При этом к традиционному пику предновогодних продаж обороты операторов выросли, однако не до ранее прогнозируемого уровня. Кроме того, некоторые арендаторы пытались добиться снижения ставок в функционирующих ТЦ, пользуясь неясностью

ситуации и неопределенностью перспектив выхода из нее. В конце 2008 г. массового снижения ставок аренды на рынке торговой недвижимости не наблюдалось. Это могло быть связано как с позитивностью оценок потребительского платежеспособного спроса, так и с инертностью рынка.

Динамика средних ставок аренды на качественные торговые площади в Москве, 2004–2008 гг.



В 2008 г. стоимость эксплуатационных расходов колебалась в диапазоне 100–150\$/кв. м/год, для якорных арендаторов эта сумма меньше средних показателей, а для операторов фуд-корта – больше.

Наиболее распространенные условия аренды помещений в торговых центрах Москвы в 2007–2009 гг.

	2007-2008 гг.	2009 г.
Срок договора	3–5 лет Для якорных арендаторов может достигать до 10–15 лет	Не изменилось. Для якорных арендаторов может достигать до 20–25 лет
Ставка аренды	Фиксированная ставка аренды с индексацией	Фиксированная ставка аренды с индексацией+% с оборота; только % с оборота
Условия оплаты	Ежемесячные взносы в рублях по текущему курсу	По текущему курсу; по фиксированному курсу
Авансовый платеж	2–3-месячная арендная плата (в отношении якорных арендаторов обычно используется банковская гарантия)	Не изменилось
Депозит	В размере 2–3-месячной арендной платы ежегодно. Депозит не возвращается, а засчитывается в счет последних платежей	Не изменилось
Отделка внутренняя	Арендатор	Предоставление арендных каникул, частичная компенсация отделки якорным операторам
Отделка внешняя и помещений общего пользования	Девелопер	Девелопер

Анализ рынка гостиничной недвижимости в Москве

Основные тенденции

Одной из основных тенденций рынка гостиничной недвижимости Москвы последних лет является выбытие номерного фонда различной классности, не замещаемое адекватным выводом на рынок нового предложения. Практически все немногочисленные новые проекты сосредоточены в верхнем сегменте рынка. Учитывая большую рентабельность и меньшие сроки окупаемости таких объектов, смещение текущих приоритетов можно ожидать только при достижении определенной насыщенности этого сегмента и соответственно увеличении конкуренции. Показатель прироста новых гостиниц средней категории находится на минимальном уровне.

Как и в любом другом сегменте недвижимости Москвы, на гостиничном рынке ощущается острый дефицит земельных участков. А большинство выделенных потенциальным инвесторам участков под строительство гостиниц имеют различные обременения (перенос старых коммуникаций, компенсационное озеленение, сложности организации процесса строительства в связи с высокой плотностью окружающей застройки и необходимостью укрепления соседних строений и т. д.), которые еще больше увеличивают срок окупаемости проектов и ведут к существенному их удорожанию.

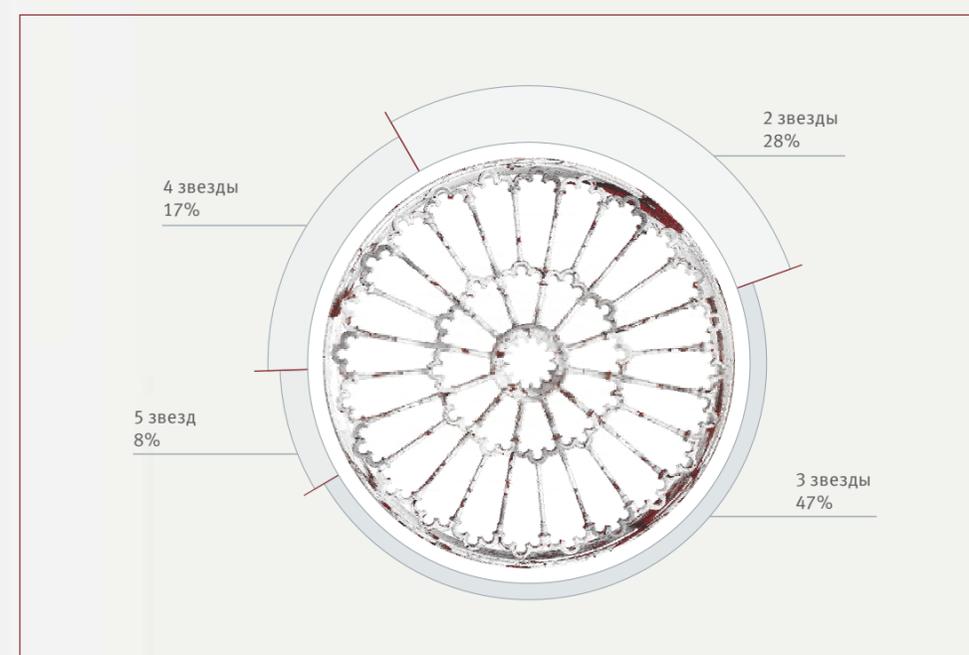
Желание девелоперов минимизировать риски инвестиций и срок возврата денежных средств приводит к тому, что вместо классических гостиничных проектов появляются многофункциональные комплексы, включающие, кроме гостиничных, также торговые и офисные площади, что снижает темпы прироста номерного фонда по сравнению с реализацией чисто гостиничных проектов.

Предложение

Согласно данным «Генеральной схемы размещения гостиниц в городе Москве до 2010 г.» (в редакции Постановления Правительства Москвы от 03.07.2007 г. № 557-ПП), в столице должно быть построено 348 гостиниц на 75 тыс. номеров. Если бы все заявленные планы были реализованы, к 2011 г. совокупный номерной фонд Москвы должен был бы увеличиться почти в 2,5 раза, достигнув цифры в 114 тыс. номеров. Однако из намеченных к вводу в 2008 г. 25 объектов было построено всего 8 гостиниц категорий 3–5*, а ряд строящихся гостиниц выйдут на рынок со значительной задержкой, что не было редкостью и до начала кризиса. Таким образом, номерной фонд пополнился на 953 номера, что на 45% меньше, чем аналогичный показатель 2007 г.

К концу года общее количество отелей Москвы составило 227, а совокупный номерной фонд – около 37 тыс. В том числе: 2 934 номера в гостиницах категории 5*, 7 529 – в гостиницах категории 4*, 16 136 – в гостиницах категории 3*, 9 843 – в гостиницах категории 2*. Как и прежде, наибольшее количество отелей сосредоточено в Центральном, Восточном и Северо-Восточном округах, причем в ЦАО преобладают гостиницы 4–5*, а в остальных районах столицы – 2–3*.

Общий номерной фонд гостиниц Москвы по категориям



Спрос

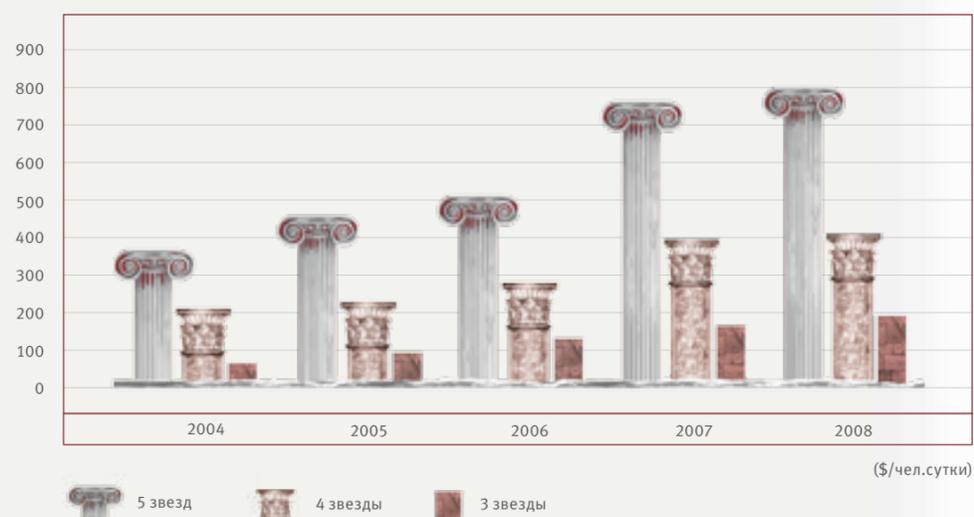
По итогам 2008 г., экспертами не было отмечено значительных изменений в объемах туристического и бизнес-потоков по сравнению с прошлым годом. В 2008 г. среднегодовой показатель заполнения отелей среднего сегмента составил 77,36%, высшего – 66%.

Структура спроса на услуги размещения в Москве: 38% – иностранные клиенты, 62% – россияне. В гостиницах верхнего сегмента доля зарубежных гостей достигает 60–70%, в отдельных объектах класса «люкс» – до 90% постояльцев могут составлять иностранцы. Однако последние семь лет доля российских клиентов в высококлассных отелях столицы стабильно растет, преимущественно за счет бизнес-туристов.

Стоимость проживания

Москва занимает лидирующую позицию в мире по стоимости размещения в отеле. В середине 2008 г. средняя цена одного гостиничного номера в столице достигла 355 долл. США за ночь, увеличившись по сравнению с 2007 г. почти на 2%. При этом в целом по миру средняя стоимость гостиничного номера в III квартале снизилась на 3%.

Динамика стоимости размещения в гостиницах Москвы, 2004–2008 гг.



С учетом стоимости столичной земли и подвода коммуникаций срок окупаемости гостиничного объекта может достигать 10–15 лет. Средняя стоимость гостиничной недвижимости в Москве, по данным GVA Sawyer, составляет 100 тыс. долл. США за номер для отелей категории 3*, 150 тыс. долл. США – для 4* и на уровне от 200 тыс. долл. США для отелей высшего сегмента.

По сравнению с европейским рынком московские гостиницы пользуются некоторым преимуществом в вопросе оптимизации расходов благодаря более дешевой рабочей силе и более низкой стоимости коммунальных услуг.

Анализ рынка жилой недвижимости в Москве

Основные тенденции

Говоря об итогах 2008 г., необходимо отметить следующие ключевые тенденции рынка:

- ограниченный объем предложения;
- спад покупательской активности;
- диверсификацию деятельности профильных игроков рынка.

На протяжении первого полугодия 2008 г. наблюдалась активизация рынка. Первый квартал 2008 г. в целом ознаменовался повышенной покупательской активностью, пик которой пришелся на март и апрель отчетного периода. Цены продолжили свой рост.

По итогам III–IV кварталов 2008 г., можно отметить, что в целом рынок жилой недвижимости сохранил прежнее направление своего развития. И хотя финансовый кризис оказал на него определенное влияние, оно было менее существенным, нежели в других секторах недвижимости. Данный фактор связан прежде всего со спецификой

формирования спроса на рынке жилой недвижимости. Уникальные объекты всегда являлись привлекательным активом, и, учитывая то, что рынок элитной жилой недвижимости не так велик, можно уверенно говорить, что существующее предложение сможет всегда найти своего покупателя.

В результате роста цен на землю и влияния жестких административных барьеров многие девелоперские компании продолжили развивать смежный бизнес. Из сегмента элитного жилья интересы все чаще смещались в проекты, связанные с коммерческой недвижимостью. Продолжил активное развитие новый формат элитного жилья – крупномасштабные комплексы, обусловленные действующим запретом на точечную застройку.

Предложение

За отчетный период на рынке элитной недвижимости наблюдался весьма ограниченный объем предложения, как на первичном, так и на вторичном рынке, где последний имел более положительную динамику. Если на вторичном рынке это было связано прежде всего со снятием с продаж части элитных квартир в преддверии осеннего роста цен, то на первичном рынке к данному фактору добавилось замораживание некоторых объектов в связи с финансовым кризисом.

С точки зрения распределения предложения во времени в отчетном периоде, стоит отметить, что начало года характеризовалось некоторым снижением объемов предложения, так как часть элитных квартир была снята с продажи в преддверии весеннего обострения спроса. К концу II квартала снова наблюдалась некоторая отрицательная динамика, в целом затронувшая все районы ЦАО, что также объяснялось сезонными колебаниями спроса. Наибольшее снижение объемов предложения пришлось на август, что было вызвано искусственным придерживанием квартир в преддверии осеннего роста цен. Но ожидаемой активизации спроса, как и увеличения объемов предложения, не произошло, что явилось следствием финансового кризиса.

При этом если в начале III квартала большее количество представленных к продаже квартир были расположены на верхних этажах, то к концу отчетного периода ситуация изменилась: наибольший объем предложения стали составлять квартиры, представленные на нижних этажах и имеющие меньшую стоимость за 1 кв. м.

Общая площадь строящихся объектов жилой элитной недвижимости, по итогам 2008 г., составила более 380 тыс. кв. м. Максимальная доля предложения как первичного, так и вторичного рынка элитной недвижимости по-прежнему приходится на Центральный административный округ, где наблюдается увеличение доли Западного округа. Традиционно наибольшее количество объектов приходится на следующие районы: Остоженка, Хамовники, Замоскворечье, Тверской, Пресненский, Плющиха и Якиманка.

Спрос

В целом первое полугодие 2008 г. показало высокую активизацию спроса, который, как и в предыдущие отчетные периоды, опережал предложение. Наибольший пик пришелся на март и апрель, но начало летнего периода принесло ожидаемое затишье. Количество сделок в IV квартале 2008 г. снизилось более чем на 45% по сравнению с I кварталом 2008 г. Большая часть сделок в IV квартале совершалась в сегменте 2–3 млн долл. США с целью покупки жилья для личного проживания.

Касаемо географии спроса, традиционно самыми популярными остаются Центральный и Западный округа, где в ЦАО наибольшую востребованность имеют Остоженка, Хамовники, Замоскворечье и Арбат. Также растет заинтересованность в Пресненском районе, в первую очередь в связи с его развитием как новой деловой зоны столицы. Нельзя не отметить и качественную динамику спроса. В настоящее время при покупке жилья все большее внимание уделяется качеству жилья и его экологическим характеристикам, в том числе с точки зрения местоположения. Так, наблюдается рост спроса на Западный и Юго-Западный округа, которые не только характеризуются благоприятной экологической ситуацией, но и имеют в своем распоряжении весьма достойные объекты.

Анализируя потребности покупателей элитных квартир по их площади, можно отметить, что основная доля спроса по-прежнему приходится на квартиры общей площадью 120–150 кв. м. Как правило, это трехкомнатные квартиры, обеспечивающие комфортное проживание всем членам семьи. Также большую популярность набирают клубные дома, но все же значительная часть покупателей отдает предпочтение именно масштабным жилым комплексам, которые насыщены объектами инфраструктуры.

Динамика цены

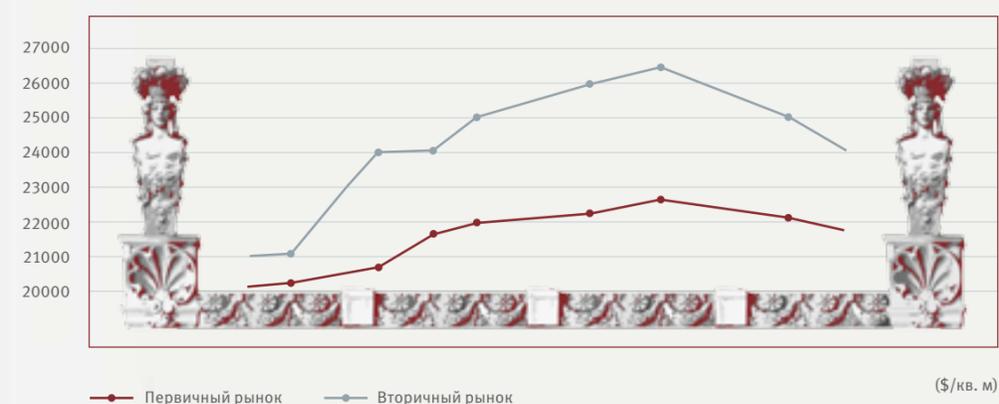
Первая половина 2008 г. характеризовалась более умеренными темпами роста цен по сравнению с 2007 г. и при этом претерпела достаточно большой цикл изменений, связанных прежде всего с сезонностью спроса. Ускоренные темпы роста цен в начале года начали сдавать свои позиции к марту, а в мае наступил перелом – квартиры стали дорожать медленнее, при этом начали наблюдаться некоторые шаги к стабилизации.

В целом рынок строящейся элитной недвижимости характеризовался положительной ценовой динамикой, несмотря на то, что было отмечено падение цен во многих многоквартирных комплексах. Его рост с начала года составил 9%, зафиксировав отметку средней стоимости элитных жилых объектов первичного рынка на уровне около 22 400\$/кв. м (мин. – 8 340\$/кв. м, макс. – 48 670\$/кв. м). Вторичный рынок элитной недвижимости традиционно имел более высокие стоимостные рамки – в среднем 24 900\$/кв. м (мин. – 15 000\$/кв. м, макс. – 62 000\$/кв. м), а прирост цен был зафиксирован на уровне 15%.

При этом наибольшее влияние на стоимостные показатели оказали:

- большое число заявленных проектов, сдерживающих дальнейший рост цен в элитном сегменте. В частности, анонсирование новых многоквартирных домов, цена квадратного метра в которых на стадии котлована была относительно низкой, оказало влияние на снижение цен элитных новостроек;
- мировые колебания фондового рынка.

Динамика изменения цены на рынке жилой недвижимости Москвы в 2008 г.



Строить бизнес так,
чтобы его результат
был прекрасен
при любой погоде.

Тадж-Махал— мавзолей-мечеть, находящийся в Агре, Индия, на берегу реки Ямуна (архитекторы, вероятно, Устад-Иса и др.). Построен по приказу императора Великих Моголов Шах-Джахана в память о жене Мумтаз-Махал, умершей при родах.

Стены выложены из полированного полупрозрачного мрамора (привозившегося на строительство за 300 км) с инкрустацией из самоцветов. Были использованы бирюза, агат, малахит, сердолик и др. Мрамор имеет такую особенность, что при ярком дневном свете он выглядит белым, на заре — розовым, а в лунную ночь — серебристым.

На строительство комплекса было приглашено более 20 тыс. мастеров со всех концов империи, а также мастера Средней Азии, Персии и Ближнего Востока.

В архитектуре и планировке мавзолея скрыто множество символов. Так, например, на воротах, через которые посетители попадают в парковый комплекс, окружающий мавзолей, высечена цитата из Корана, обращенная к праведникам и заканчивающаяся словами «войди в мой рай».

Раздел 4

Портфель и статус проектов, обзор результатов коммерческой деятельности



Портфель и статус проектов

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 «Система-Галс» в объектах и проектах (млн долл. США)	2 049	3 768	(45,6)

Понезависимой оценке, проведенной компанией Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (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 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.

Снижение стоимости портфеля Компании в 2008 г. связано с изменившимися условиями на рынке недвижимости. Уменьшение количества проектов произошло за счет продажи нескольких проектов.

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

Производственная программа

В IV квартале в связи с разразившимся глобальным кризисом ликвидности и осложнившейся ситуацией на рынке недвижимости руководство ОАО «Система-Галс» скорректировало бизнес-стратегию Компании и приняло антикризисный план действий на 2009 г.

В рамках скорректированной бизнес-стратегии Компания сконцентрировалась на реализации группы проектов с уже существующей схемой финансирования либо с ожидаемым финансированием, реализуемых совместно с соинвесторами и находящихся на стадии строительно-монтажных работ или готовых к выходу на строительную площадку:

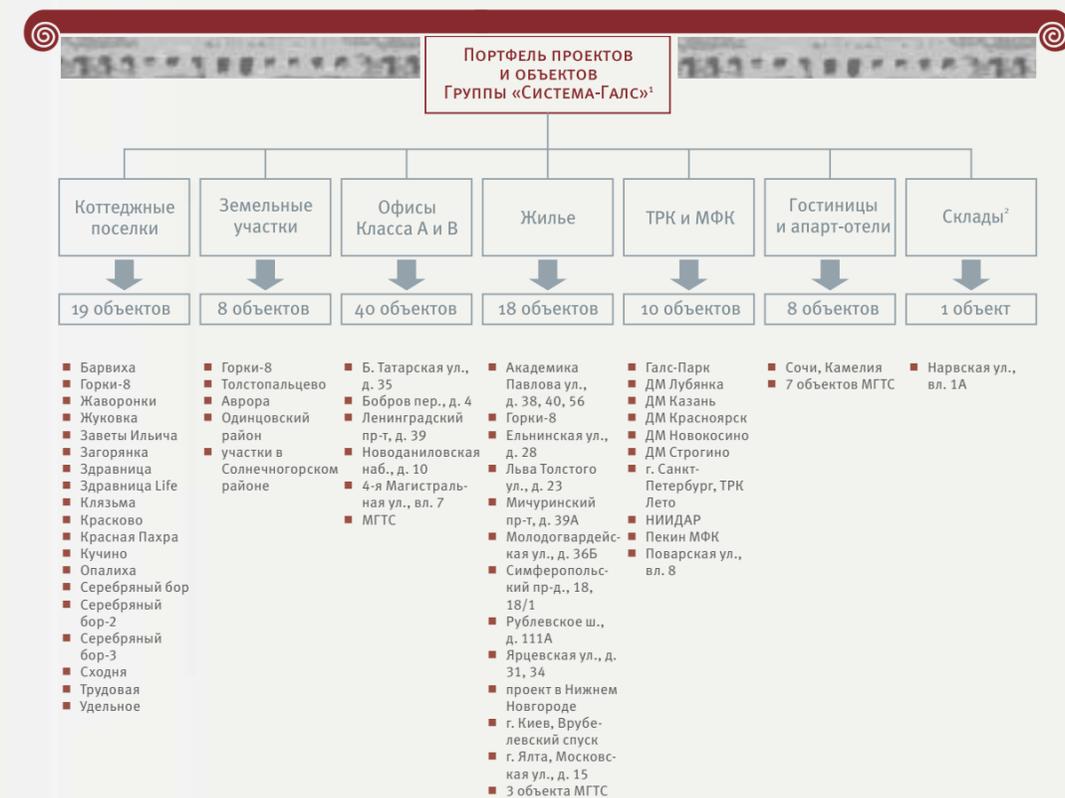
- бизнес-центр «Leningradsky Towers» (Москва);
- здание Центрального «Детского мира» (Москва);
- торгово-развлекательный центр «Лето» (Санкт-Петербург);
- курортный комплекс «Камелия» (Сочи);
- жилой комплекс «Изумрудная долина» (Москва);
- 7 проектов программы МГТС в Москве (Всеволожский переулок, 5; Даев переулок, 19; улица Зорге, 3; Милютинский переулок, 5/1; улица Нагатинская, 34; улица Рогожский вал, 11; Столярный переулок, 5).

Кроме того, Компания продолжит развивать следующие проекты, находящиеся на завершающихся стадиях и не требующие значительного дополнительного финансирования:

- жилой комплекс «Дипломат» (Москва);
- жилой комплекс на улице Днепрпетровская, 25А (Москва);

- жилой комплекс «Примавера» (Москва);
- коттеджный поселок «Аврора» (Московская область);
- коттеджный поселок «Горки-8», 1-я очередь (Московская область).

Остальные проекты ОАО «Система-Галс» имеют более долгосрочную перспективу и/или находятся на ранней стадии реализации и, соответственно, являются серьезным фундаментом для дальнейшего роста Компании в среднесрочной и долгосрочной перспективе, когда ситуация на мировом и российском рынке улучшится.



¹ По состоянию на 1 января 2009 г.

² В феврале 2009 г. Группа завершила сделку по продаже объекта на улице Нарвская, вл. 1А.

Реализация проектов с уже существующей схемой финансирования либо с ожидаемым финансированием, реализуемых совместно с соинвесторами и находящихся на стадии строительно-монтажных работ или готовых к выходу на строительную площадку



Коммерческая недвижимость

Бизнес-центр Leningradsky Towers
Офисный центр класса «А»
Адрес: Москва, Ленинградский проспект, 39

Площадь земельного участка: 0,55 га
Общая площадь: 110 070 кв. м
Этажность: два 27-этажных корпуса
Парковка: 739 м/м

Участники проекта

Инвестор проекта: ОАО «Система-Галс»
Заказчик: ФГУ МО РФ «ЦСКА»
Технический заказчик: ООО «ГЕЛИОН»
Генеральный проектировщик: ООО «Бюро АВ»
Генеральный подрядчик: ООО «ХК Топфлор – Инвест»

Объект расположен в Хорошевском районе Северного административного округа, на первой линии застройки Ленинградского проспекта. Ленинградский проспект всегда считался одним из престижнейших направлений севера Москвы, а в настоящее время является одним из наиболее динамично развивающихся деловых районов столицы. Аналитики рынка отмечают рост интереса потребителей офисной недвижимости к районам, расположенным по направлению к аэропорту «Шереметьево» – вблизи станций метро и Ленинградского шоссе. Многие крупные российские и западные компании планируют строительство своих офисов именно на Ленинградском проспекте, являю-

щемся начальным звеном автотрассы Москва – Санкт-Петербург, то есть «северными воротами столицы».

Предлагаемая архитектурная концепция учитывает современный опыт и тенденции в создании высококлассных проектов застройки городов-мегаполисов. На первом этаже будут находиться входные группы, вестибюли с двухуровневыми пространствами, обширная рекреационная зона, торговые помещения (сопутствующие функционированию офисов). В пятиэтажном стилобате расположатся атриумы, кафе для сотрудников и административные помещения. В здании предусмотрена подземная 5-уровневая автостоянка.

В 2008 г. Компания осуществляла следующие виды работ в бизнес-центре Leningradsky Towers:

- закончено возведение наземного монолитного железобетонного каркаса обеих башен (этажи +1– +27);
- начаты работы по устройству наружных сетей теплоснабжения, канализации и водоснабжения;
- продлена необходимая документация (разрешение на строительство многофункционального комплекса, ордер на строительство объекта) и получена справка о выполнении технических условий по энергоснабжению.

В рамках данного проекта Компания также реализовала следующие условия инвестиционного контракта – построила и ввела в эксплуатацию универсальный спортивный зал, казарму со столовой, автостоянку. В счет доли Российской Федерации в многофункциональном офисном комплексе «Система-Галс» передала квартиры ориентировочной площадью 15,5 тыс. кв. м.



Офисный центр класса «А»
Адрес: Москва, Даев переулок, 19

Площадь земельного участка: 0,29 га
Общая площадь: 13 085 кв. м
Этажность: 7 этажей
Парковка: 120 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Даев»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ГУП «ИТЦ Москомархитектуры»

Объект расположен на первой линии застройки Даева переулка, в районе Красносельский Центрального административного округа, в престижном деловом районе – историческом центре Москвы с хорошо развитой социальной инфраструктурой и отличной транспортной доступностью.

Проектом предусматривается реконструкция здания АТС с изменением его целевого назначения на офисный центр класса «А».

В 2008 г. по проекту были завершены следующие виды работ:

- получены технические условия присоединения к инженерным сетям;
- разработана проектная документация;
- проект сдан в Мосгосэкспертизу.



Офисный центр класса «В+»
Адрес: Москва, улица Зорге, 3

Площадь земельного участка: 0,5 га
Общая площадь: 30 160 кв. м
Парковка: 242 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Зорге»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ООО «Монолит»

Объект расположен в Северном административном округе Москвы, в районе Хорошево-Мневники, в непосредственной близости от станции метро «Полежаевская» и Звенигородского шоссе, в одном из деловых районов города с хорошо развитой социальной инфраструктурой.

Проектом предусматривается комплексная реконструкция здания АТС, в ходе которой рядом с существующим строением появится офисный центр переменной этажности, а здание АТС будет надстроено десятью этажами.

Архитектурный облик объекта решен в лаконичных и строгих формах, которые должны подчеркнуть деловую атмосферу внутри здания. Композиция комплекса построена на контрастном сочетании глухих и частично остекленных плоскостей фасадов, чередующихся между собой. Инженерные системы и конструктивные особенности здания (свободная планировка этажа, расположение лифтовых групп, глубина этажа, достаточное естественное освещение и рациональное расположение окон, наличие мест для отдыха и питания сотрудников, проведения переговоров и конференций и т. д.) учитывают требования, предъявляемые в настоящее время к высококлассным офисным объектам.

В 2008 г. Компания получила Акт разрешенного использования (АРИ), осуществляла проектные работы, провела инженерный геологический анализ.



Офисный центр класса «В+»
Адрес: Москва, Нагатинская улица, 34, стр. 1

Площадь земельного участка: 0,37 га
Общая площадь: 30 630 кв. м
Парковка: 340 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Нагатинская»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ООО «Фирма Юнирос»

Объект расположен в Южном административном округе Москвы, в активно развивающемся новом деловом районе города, в 170 м с запада от пересечения Нагатинской улицы с магистралью городского значения – проспектом Андропова, в 150 м от южного выхода станции метро «Коломенская».

Проектом предусматривается комплексная реконструкция здания АТС, в ходе которой к существующему зданию АТС пристраивается 15-этажное офисное здание, а само здание АТС надстраивается одним этажом.

В 2008 г. Компания разработала проектную документацию, начала подготовительные работы и работы по прокладке внешних коммуникаций.



Офисный центр класса «А»
Адрес: Москва, Рогожский вал, 11

Площадь земельного участка: 0,59 га
Общая площадь: 50 579 кв. м
Парковка: 544 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Рогожский»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ООО «АБД»

Объект расположен на первой линии застройки Рогожского вала, в районе Таганский Центрального административного округа. Таганский является активно развивающимся деловым районом Москвы. Близость к центру города и развитая инфраструктура обуславливают привлекательность данной зоны как для девелоперов, так и для потенциальных арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости.

Проектом предусматривается комплексная реконструкция здания АТС, в ходе которой на его месте будет возведен офисный комплекс переменной этажности с трехуровневой подземной автостоянкой.

Фасады объекта будут решены в современной стилистике. Для придания зданию монолитного и, вмес-

те с тем, легкого характера в качестве унифицированного материала выбрано стекло. При отделке фасада используются долговечные высококачественные материалы: витражное остекление, металлические фасадные панели и панели «сэндвич» с атмосферостойчивыми покрытиями. Для обеспечения нормативного уровня энергоэффективности ограждающих конструкций в остеклении предусмотрено использование энергосберегающего стекла с низкоэмиссионным покрытием. Проектом предполагается обеспечение высокого уровня благоустройства территории и интерьерного озеленения общественных зон здания – вестибюлей, торговых помещений, кафе, рекреаций.

По проекту в 2008 г. Компания подготовила и согласовала предпроектную документацию.



Офисный центр класса «А»
Адрес: Москва, Столярный переулок, 5

Площадь земельного участка: 0,38 га
Общая площадь: 22 240 кв. м
Парковка: 185 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Столярный»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ООО «Архитектурное бюро Остоженка»

Объект расположен на первой линии застройки Столярного переулка, в районе Пресненский Центрального административного округа. В настоящее время Красная Пресня является одним из самых престижных деловых районов города, прилегающих к внешней стороне Садового кольца, с хорошо развитой социальной инфраструктурой. Здесь множество разноплановых магазинов и торговых центров, кафе, ресторанов и развлекательных клубов. В районе расположены объекты федерального и общегородского значения: Дом Правительства Российской Федерации, Центр международной торговли, Московский зоопарк, Киноцентр, Дом кино, ИТАР-ТАСС, Экспоцентр. Еще одна особенность Пресни — высокая концентрация учреждений культуры, архитектурных и историко-архитектурных памятников.

Проект предусматривает возведение двух корпусов административного здания, объединенных двухуровневой подземной частью, а также строительство новой АТС.

Объект будет выполнен в современном архитектурном стиле, с большими поверхностями остекления, вентилируемым фасадом, облицовкой натуральным камнем и металлом. Инженерные системы и конструктивные особенности здания учитывают требования, предъявляемые в настоящее время к высококлассным офисным объектам. При отделке фасада и мест общего пользования будут использованы высококачественные материалы. В подземном пространстве запроектированы широкие внутригаражные проезды и парковочные места оптимальной площади.

В 2008 г. Компания подготовила и согласовала предпроектную документацию.



**Торгово-развлекательный комплекс
Центральный «Детский Мир»**
Адрес: Москва, Театральный проезд, 5, стр. 1

Площадь земельного участка: 0,99 га
Общая площадь: 74 117 кв. м
Парковка: 190 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «Детский Мир»
Соинвестор: ООО «Галс-Архитектура» (компания Группы «Система-Галс»)
Заказчик: ООО «Система-Галс Центр» (компания Группы «Система-Галс»)
Генеральный подрядчик: ООО «ХК Топфлор – Инвест»
Генеральный проектировщик: ГУП «Моспроект-2 им. М.В. Посохина» при участии SETEC Batiment (Франция)
Концептуальный архитектор: RTKL (Великобритания)

Объект расположен в самом «сердце» Москвы – возле Кремля.

После реконструкции общая площадь здания будет увеличена с 57 500 до 74 117 кв. м, а торговые площади, которые сейчас составляют 19 тыс. кв. м, возрастут вдвое за счет эффективного использования внутреннего пространства. ТРК «Детский мир» станет одним из самых крупных торговых объектов в центре Москвы по объему торговых площадей. Проектом предусматривается привлечение в качестве арендаторов около 130 магазинов, включая универмаг «Детский мир», супермаркет одной из известных сетей, универмаг полного

ассортимента товаров, спортивный мультибрендовый магазин, развлекательный центр, кинотеатр, ресторанный дворик, объединяющий предприятия быстрого обслуживания, тематические рестораны и кафе.

В 2008 г. Компания завершила следующие виды работ по данному проекту:

- проектные работы по реконструкции здания;
- получение положительного заключения Мосгосэкспертизы;
- подготовительные работы в соответствии с полученным ордером;
- выпуск рабочей документации по нулевому циклу здания и архитектурной части проекта.



Торгово-развлекательный комплекс «Лето»
Адрес: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, 7

Площадь земельного участка: 12,6 га
Общая площадь: 113 892 кв. м
Этажность: 2 этажа
Парковка: 2 930 м/м

Участники проекта

Инвестор, застройщик: ООО «Галс-ИнвестДевелопмент» (компания Группы «Система-Галс» и французского девелопера торговой недвижимости Arsys)
Заказчик: ЗАО «Система-Галс Северо-Запад» (компания Группы «Система-Галс»)
Генеральный подрядчик: ЗАО «Галс-Строй Северо-Запад» (компания Группы «Система-Галс»)
Разработчик концепции: SUD Architects (Франция) и Virgil and Stone (Великобритания)
Генеральный проектировщик: ГУП «Торгпроект»
Консультант: EC Harris (Великобритания)

Целью проекта является создание торгово-развлекательного центра регионального значения, соответствующего европейским стандартам. Якорными арендаторами ТРК «Лето» станут международные операторы сегмента продуктов и электроники (в формате гипермаркета), крупнейшие российские операторы развлечений, спортивный супермаркет, большая галерея магазинов лучших международных и российских брендов, операторы сферы обслуживания. Важнейший компонент комплекса «Лето» — обширная развлекательная зона площадью свыше 20 тыс. кв. м с ледовым катком, многозальным кинотеатром, семейным развлекательным центром, несколькими детскими игровыми площадками и фуд-кортом.

В 2008 г. «Система-Галс» совместно с партнером Arsys адаптировали торгово-развлекательный центр к европейским стандартам и завершили проект на 85%, была разработана новая маркетинговая концепция, проложены внешние инженерные коммуникации, возведены металлоконструкции, остеклены витражи и металлоконструкции, также велись работы по закрытию контура здания.

В 2008 г. Группа «Система-Галс» совместно с партнером Arsys начала активно заниматься сдачей в аренду торговых площадей ТРК «Лето». За отчетный период были подписаны соглашения с такими арендаторами, как «Медиа Маркт», «Русский лед», «МОНЭКС Трейдинг» (Mothercare, Claire's, Next, The body shop, Starbucks), Lady and Gentleman, KFC, L'Etoile, Sephora, а также с почти 30 другими арендаторами.

В 2008 г. Группа «Система-Галс» совместно с партнером Arsys начала активно заниматься сдачей в аренду торговых площадей ТРК «Лето». За отчетный период были подписаны соглашения с такими арендаторами, как «Медиа Маркт», «Русский лед», «МОНЭКС Трейдинг» (Mothercare, Claire's, Next, The body shop, Starbucks), Lady and Gentleman, KFC, L'Etoile, Sephora, а также с почти 30 другими арендаторами.



Гостинично-курортный комплекс класса 5* «КАМЕЛИЯ»
Адрес: Сочи, Курортный проспект, 89

Площадь земельного участка: 6,32 га
Общая площадь: 115 284 кв. м
Количество номеров в гостинице: 200
Количество апартаментов: 469
Площадь апартаментов: 54 526 кв. м
Парковка: 330 м/мест

Участники проекта

Инвестор, застройщик: ОАО «ПЛ «Камелия» (компания Группы «Система-Галс» и Saraya Holdings Ltd.)
Технический заказчик: ЗАО «Система-Галс Юг» (компания Группы «Система-Галс»)
Управляющий проектом: Saraya Development Group
Проектировщики: AEDAS, ООО «Гинзбург Архитектс»

Проектом предусмотрено строительство многофункционального жилого комплекса, в состав которого войдут элитное жилье, апартаменты бизнес-класса и пятизвездочная гостиница. В жилой части комплекса запланированы квартиры свободной планировки площадью от 65 кв. м (однокомнатные) до 215 кв. м (пентхаусы). Элитная отделка фасадов здания и холлов. Возможность пользования гостиничной инфраструктурой, в том числе управлением апартаментами, спортивными и развлекательными комплексами отеля.

Отель категории 5* включает в себя комфортабельные номера площадью от 55 кв. м, соответствующие

самым высоким международным стандартам. В номерах — система спутникового телевидения, радиосвязь, мини-бар, Интернет. В отеле — рестораны, бары, кафе, фитнес-центр, салон красоты, SPA, конгресс-зал.

В 2008 г. партнеры завершили следующие виды работ:

- разработка предпроектного предложения по проектированию транспортной развязки на двух уровнях по примыканию к Курортному проспекту;
- строительство полноразмерного тоннеля под железной дорогой;
- разработка проекта реконструкции пляжных сооружений;
- привлечение международного архитектурного бюро AEDAS для концептуального сопровождения проекта;
- демонтаж корпусов гостиниц «Интурист» и «Камелия»;
- строительство новой трансформаторной подстанции.



Жилая недвижимость

Жилой комплекс бизнес-класса «ИЗумрудная долина»
Адрес: Москва, Рублевское шоссе, 111А

Площадь земельного участка: 0,73 га
Общая площадь: 25 935 кв. м
Жилая площадь: 12 935 кв. м
Количество квартир: 108
Этажность: 23
Парковка: 134 м/м

Участники проекта

Заказчик, застройщик и инвестор: ЗАО «Кунцево-Инвест» (компания Группы «Система-Галс»)
Генеральный проектировщик: ЗАО «Капстройпроект»
Генеральный подрядчик: ЗАО «Галс-Строй» (компания Группы «Система-Галс»)
Управление продажами и реализация квартир: ОАО «Система-Галс»
Доля города: 40% встроено-пристроенных нежилых площадей, 10% машиномест

Жилой квартал «Измурдная долина» расположен на западе Москвы, в одном из живописнейших районов столицы – Кунцево. Квартал граничит с улицами Ярцевская, Оршанская, Академика Павлова, Рублевским шоссе, а также с Рублевским лесопарком и Серебряноборским лесничеством. Большие лесопар-

ковые зоны, экологически чистая роза ветров, удобное местоположение и развитая инфраструктура позволили Кунцево стать одним из самых престижных районов Москвы. Зеленый массив подступает вплотную к домам «Измурдной долины», что является редкостью в черте огромного мегаполиса. Окрестности комплекса отлично подходят для прогулок и занятий спортом — в Кунцево есть конно-спортивная база, а на прилегающей территории для жителей будут оборудованы детская и спортивная площадки.

В 2008 г. Компания завершила монолитные и кровельные работы. В начале 2009 г. ведется отделка лестничных пролетов, подключение коммуникаций, осуществляется благоустройство прилегающей территории.



Жилой комплекс бизнес-класса «Дипломат»
Адрес: Москва, Мичуринский проспект, 39А

Площадь участка: 1,5 га
Общая площадь: 43 029 кв. м
Жилая площадь: 24 010 кв. м
Количество квартир: 236
Парковка: 250 м/м

Участники проекта

Девелопер-инвестор: ЗАО «Галс-Строй» (компания Группы «Система-Галс»)
Соинвесторы: ЗАО «Ферро-Строй»,
ООО «ФерроЖилСтрой»
Технический заказчик: ООО «Вестстроймет»
Генеральный подрядчик: ЗАО «Мосфундаментстрой-6»
Архитекторы: Киселев А.В., ООО «Проектное решение»
Управление продажами: ЗАО «Ферро-Строй»
Реализация квартир: ООО «ФерроЖилСтрой»
Доля города: 30% встроено-пристроенных нежилых площадей¹, 20% машиномест

Жилой дом бизнес-класса возведен в одном из наиболее престижных и экологически чистых районов на юго-западе Москвы. Это место считается также академическим центром столицы – именно здесь находятся самые престижные вузы страны: Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Московский государственный институт международных отношений. На территории района между проспектом Вернадского, Мичуринским проспектом и ули-

¹ Заменяется на приобретаемые Инвестором квартиры в жилых домах.



Жилой комплекс бизнес-класса
Адрес: Москва, улица Днепропетровская, 25А

Площадь: 1,15 га
Общая площадь: 31 369 кв. м
Жилая площадь: 15 870 кв. м
Количество квартир: 306
Этажность: 23
Подземная парковка: 153 м/м

Участники проекта

Девелопер-инвестор: ОАО «Система-Галс»
Соинвесторы: ЗАО «Ферро-Строй»,
ООО «ФерроЖилСтрой»
Технический заказчик: ООО «Вестстроймет»
Генеральный подрядчик: ООО «Новые строительные технологии»
Архитектор: ООО «АРСС»
Управление продажами: ЗАО «Ферро-Строй»
Реализация квартир: ООО «ФерроЖилСтрой»
Доля города: 73,5% жилых площадей, 52% нежилых помещений

Жилой комплекс находится на юге Москвы, в Центральном Чертанове. Центральное Чертаново – это экологически благоприятный район со сложившейся развитой инфраструктурой: действует сеть бассейнов, фитнес-центров и спортивных школ. Одной из главных физкультурных достопримечательностей, безусловно, является конноспортивный комплекс «Битца». В районе также действует разветвленная торговая сеть из су-

пермаркетов, дискаунтеров, магазинов и торговых центров, обеспечивающих жителей самыми разнообразными товарами.

К монолитному жилому дому пристроены детское дошкольное учреждение и подземный гараж.

В 2008 г. Группа завершила строительство дома и приступила к внутренней отделке и благоустройству прилегающих территорий.



Жилой комплекс бизнес-класса «ПРИМАВЕРА»
Адрес: Москва, Симферопольский проезд¹,
18, 18/1

Площадь участка: 1,58 га
Общая площадь: 42 218 кв. м
Жилая площадь: 23 046 кв. м
Этажность: два 14-этажных корпуса
Количество квартир: 260
Подземная парковка: 266 м/м

Участники проекта

Девелопер-инвестор: ОАО «Система-Галс»
Соинвесторы: ЗАО «Ферро-Строй»,
ООО «ФерроЖилСтрой»
Технический заказчик: ООО «Вестстроймет»
Генеральный подрядчик: ООО «Минская-2»
Архитекторы: Черников А.А., ООО «Архитектура и общество»
Управление продажами: ЗАО «Ферро-Строй»
Реализация квартир: ООО «ФерроЖилСтрой»
Доля города: обременений нет

Объект располагается в Южном административном округе, в Нагорном районе, в 2 минутах ходьбы от станции метро «Нахимовский проспект», в центре жилой застройки. На территории округа сохранились историко-культурные и архитектурные памятники: Донской и Данилов монастыри, усадьбы Царицыно и Ленино, музей-заповедник «Коломенское», а также 11 храмов. Здесь расположены 40 парков и садов, включая живописные лесопарки Царицынский и Битцевский,

Видновский парк, Битцевский лес, Бирюлевский дендропарк, Ленино и др., а также знаменитые Борисовские и Царицынские пруды.

Монолитный жилой дом с нежилыми помещениями и подземными автостоянками возведен по индивидуальному проекту.

В 2008 г. Группа завершила строительство дома и приступила к внутренней отделке и благоустройству прилегающих территорий.

¹ Строительный адрес – Нахимовский проспект, стр.4.



АПАРТ-ОТЕЛЬ
Адрес: Москва, Всеволожский переулок, 5

Площадь участка: 0,23 га
Общая площадь: 7 368 кв. м
Жилая площадь: 2 835 кв. м
Количество апартаментов: 34
Парковка: 35 м/м

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Всеволожский»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ГУП «ИТЦ Москомархитектуры»

Всеволожский переулок является частью так называемой «Золотой мили» (район Остоженки) — территории, застройка которой состоит преимущественно из элитной жилой недвижимости и реконструированных старинных зданий, занимаемых солидными компаниями и посольствами различных стран. Предлагаемый проект отлично вписывается в окружающую застройку и концепцию развития района Хамовники. Идеальное расположение в тихом переулке между улицами Остоженка и Пречистенка создает атмосферу приватности и закрытости комплекса.

Концепцией проекта предусмотрено создание комплекса апартаментов класса «De Luxe», управление которыми будет производиться профессиональной управляющей компанией. Комплекс отличают удачные планировочные решения, небольшие площади квартир, пользующихся высоким спросом, вариативность планировок, позволяющая объединять апартаменты, пентхаусы с выходом на эксплуатируемую кровлю, откуда открываются великолепные виды на храм Христа Спасителя и архитектурные шедевры исторического центра. Реализация апартаментов производится без отделки. Отделка мест общего пользования, лестничных и лифтовых холлов будет проведена по дизайн-проекту, разработанному одним из ведущих дизайнерских бюро. Комфорт и удобство проживания в комплексе обеспечивают объекты бытового обслуживания, бутики, расположенные на втором этаже здания.

В 2008 г. Компания завершила проектные работы, в ближайшем будущем ожидается получение Свидетельства об утверждении архитектурно-строительного решения от Москомархитектуры. В 2009 г. планируется начать продажи апартаментов.



АПАРТ-ОТЕЛЬ
Адрес: Москва, Милютинский переулок, 5, стр. 1

Площадь участка: 0,21 га
Общая площадь: 11 247 кв. м
Жилая площадь: 7 813 кв. м
Количество апартаментов: 40

Участники проекта

Инвестор: ОАО «МГТС»
Соинвестор: ООО «Проект Милютинский»
Заказчик: ОАО «Система-Галс»
Проектировщик: ООО «Герус»
Дизайнер: Giugiaro Architettura (Италия)

Объект расположен в Центральном административном округе, в районе Красносельский. Окружение представлено жилыми и административными зданиями как старой (до 1930-х гг.), так и новой постройки (реконструкцией на месте сноса ветхих зданий). Многие здания, расположенные в Милютинском переулке, являются памятниками архитектуры (например, бывшие доходные дома – 3, 11/4, 13, 16, 20), которые в настоящее время реконструированы (или планируются к реконструкции) и превращены в современные бизнес-центры и элитные жилые комплексы. Сам объект считается первой автоматической телефонной станцией в Москве и является памятником архитектуры начала XX века — бывшим зданием Московской телефонной станции Шведско-Датско-Русского телефонно-

го акционерного общества (архитектор – А.Э. Эрихсон, инженер-архитектор – О.В. Фон-Дессин).

В ходе реконструкции существующее здание будет перестроено в апартаменты класса «люкс» с сохранением исторических фасадов. Дизайн апартаментов, входной группы и общественных зон разрабатывается ведущим итальянским дизайнерским бюро Giugiaro Architettura. Всего в процессе разработки дизайн-проекта будут представлены 15 типов апартаментов по трем стилистическим направлениям: модерн, ар-деко, джуджаро-стиль. Реализация апартаментов будет производиться без отделки с дополнительной опцией – дизайн-проект.

В 2008 г. «Система-Галс» начала подготовительные (демонтажные) работы. В 2009 г. планируется начать продажи апартаментов.



Коттеджные поселки

**КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «СЕРЕБРЯНЫЙ БОР»,
2-я ОЧЕРЕДЬ**
Адрес: Москва, Серебряный Бор

Общая площадь участков: 5,65 га
Количество участков: 7
Количество коттеджей: 59
Средняя площадь одного коттеджа: 250 кв. м
Этажность: 2 этажа + 1 мансардный этаж
Парковка на каждом участке: 2 м/м

Участники проекта

Девелопер, заказчик и инвестор проекта:
ОАО «Мосдачтрест» (компания Группы «Система-Галс»)
Генеральный проектировщик: ООО «Эксодизайн»
Генеральный подрядчик: ООО «СпецСтройСервис»

Остров Серебряный Бор расположен в излучине Москвы-реки на северо-западе столицы. Это один из немногих сохранившихся в городе лесных массивов, который входит в число тринадцати особо охраняемых территорий. В наше время Серебряный Бор — это уникальный природный комплекс, отличающийся особой живописностью и разнообразием ландшафта, богатством растительного и животного мира. Но вместе с тем, Серебряный Бор — это и часть Москвы современной:

здесь есть городской общественный транспорт (троллейбус и маршрутное такси), маленькие ресторанчики и кафе, неподалеку — спортивный клуб, гостиница, магазины.

Проектом планируется застройка поселка трехэтажными коттеджами. Объемно-планировочные решения используют особенности уникального природного ландшафта Серебряного Бора. Элегантные, рационально спланированные коттеджи в современном европейском стиле предполагают богатство вариантов решения интерьера и экстерьера, при сохранении общей компоновочной структуры. Планом благоустройства предусмотрены газоны, дорожки из бутового камня, открытые парковки для машин, скамейки и оригинальная подсветка фасадов. На территории земельных участков будут высажены дополнительные деревья и кустарники.

В 2008 г. на строительных площадках 2-й очереди осуществлялись следующие виды работ:

- устройство наружных инженерных сетей;
- прокладка внутренних инженерных коммуникаций;
- внутренние отделочные работы;
- отделка фасадов;
- благоустройство и озеленение территории.

В III квартале 2008 г. были осуществлены работы по прокладке внутренних газовых сетей в коттеджах 2-й очереди.



Коттеджный поселок «Аврора»
Адрес: Московская область,
Дмитровское шоссе, 18 км

Общая площадь поселка: 93 га
Количество участков: 132
Размер участков: от 25 до 80 соток (с возможностью расширения за счет прилегающего лесного массива)

Участники проекта

Инвестор: Некоммерческое партнерство «Аврора»
Застройщик, инвестор: ООО «Ландшафт-2»
Технический заказчик: ОАО «Система-Галс»
Генеральный проектировщик: ООО «УК Большой Город»
Проектировщики: ООО «Фортекс»,
ООО «Спецмонтаж – М», ООО «Технострой» и др.
Подрядчики: ЗАО «Фирма Трест», ООО «Промышленный
Горногеологический Альянс», ООО «Технос»,
ООО «Ремдор», ООО «КОСМА», ООО «Биоклинстрой»,
ООО «Техстрой», ООО «ТехноСтрой», ООО «Технос»,
ООО «Цифровой сервис», ООО «Энергострой» и др.

Коттеджный поселок «Аврора» расположен на берегах Московского канала в Дмитровском районе с возможностью быстрого доступа к транспортным магистралям, в окружении зеленых массивов. Основным преимуществом поселка «Аврора» является выход к большой воде и наличие собственного яхт-клуба. Яхтенный порт поселка «Аврора» — это причальные сооружения на 40 судов различной длины, слип для подъема небольших судов и полностью оборудованный пляж. В здании яхт-клуба предусмотрены зоны от-

дыха, спортивный зал, ресторан и SPA-салон. На территории участка будут работать собственная служба эксплуатации и безопасности, магазин, аптека, приемный пункт химчистки, будут оборудованы 3 спортивные и 2 детские площадки.

В 2008 г. были получены следующие разрешения: на ввод в эксплуатацию водозаборного узла, сетей бытовой канализации, сетей водоснабжения, а также сетей ливневой канализации. Осуществлялась продажа участков.



Коттеджный поселок «Горки-8», 1-я очередь
Адрес: Рублево-Успенское шоссе,
17 км от МКАД

Общая площадь участка: 70 га
Количество таунхаусов: 77
Средняя площадь таунхауса: 324 кв. м

Участники проекта

Инвестор, застройщик и заказчик: ООО «Горки-8»
Генеральный подрядчик: ООО «Лесной комфорт»

На территории уже существующего поселка «Горки-8» работают медицинский центр, аптека «36,6», супермаркет «Перекресток», хлебопекарня, отделение Сбербанка, служба эксплуатации, пункт приема химчистки, существует развитая инженерная инфраструктура.

В 2008 г. в таунхаусах велись отделочные работы.

Обзор результатов коммерческой деятельности

Розничные продажи

В 2008 г. основной объем розничных продаж Группы «Система-Галс» составила реализация квартир в жилых домах на Симферопольском проезде, Мичуринском проспекте, улице Днепропетровская и Рублевском шоссе.

По состоянию на конец 2008 г. Группа реализовала:

- квартиры в жилом комплексе «Примавера» на 77% (Симферопольский проезд, 18, 18/1);

- все квартиры в жилом доме по улице Днепропетровская, 25А;
- квартиры в жилом доме «Дипломат» на 72% (Мичуринский проспект, 39А);
- квартиры в жилом доме «Изумрудная долина» на 91% (Рублевское шоссе, 111А);
- отдельно стоящий паркинг (улица Авиаторов, 9);
- земельные участки в коттеджном поселке «Аврора» на 80% (Московская область, деревня Степаньково).

Средние цены реализации квартир Группой «Система-Галс» за 2008 г.

	Квартиры (руб./кв. м)	Нежилые помещения (руб./кв. м)	Машинместа (руб./место)
Жилой дом (улица Днепропетровская, 25А)	108 827	107 400	730 000
Жилой комплекс «Изумрудная долина»	140 000	188 000	1 400 000
Жилой комплекс «Примавера»	145 000	132 000	1 400 000
Жилой комплекс «Дипломат»	172 000	163 000	1 722 000

Средняя стоимость отдельно стоящего паркинга (улица Авиаторов, 9) в 2008 г. составила около 340 тыс. руб. за машиноместо.

В отчетный период Группа «Система-Галс» продала земельные участки в коттеджном поселке «Аврора» общей площадью приблизительно 980 соток по средней цене около 450 тыс. руб. за сотку. Также в отчетном году Группа начала продажи в поселке «Горки-8» на Рублево-Успенском шоссе.

Продажа девелоперских проектов

В рамках процесса оптимизации портфеля проектов Группа «Система-Галс» продала в 2008 г.:

- проект строительства административного здания, расположенного в центральной части Москвы (ули-

ца Рочдельская, 22; площадь земельного участка – 0,29 га);

- комплекс офисных зданий на улице 8 марта, ранее сдаваемых Группой в аренду.

Управление активами

В 2008 г. основными поступлениями Группы «Система-Галс» в рамках управления активами стали доходы от сдачи в аренду коттеджей в «Серебряном Бору». В 2008 г. Компания начала сдачу в аренду первых коттеджей 2-й очереди проекта Серебряный бор – 20 коттеджей общей площадью около 4 774 кв. м. Всего в отчетном периоде Группа сдавала в аренду 99 коттеджей (в том числе ветхий фонд) общей площадью около 26 536 кв. м. В отчетном году Группа «Система-Галс» сдавала новые коттеджи в среднем по ставке около 1 000 долл. США за 1 кв. м в год.

Инфраструктурное строительство

В целях повышения концентрации на ключевом виде деятельности – девелопменте коммерческой и жилой недвижимости – Компания приняла решение о выходе из сегмента «Инфраструктурное строительство». В рамках этого процесса в ноябре 2008 г. были проданы принадлежащие группе «Система-Галс» доли в дочерних предприятиях – 51% акций ООО «Организатор» и 51% акций ЗАО «ПСО «Система-Галс».

В 2008 г. Группа «Система-Галс» совместно с партнером Arsys начала активно заниматься сдачей в аренду торговых площадей ТРК «Лето». За отчетный период были подписаны соглашения с такими арендаторами, как «Медиа Маркт», «Русский лед», «МОНЭКС Трейдинг» (Mothercare, Claire's, Next, The body shop, Starbucks), Lady and Gentleman, KFC, L'Etoile, Sephora, а также с почти 30 другими арендаторами.

В августе 2008 г. с целью формирования портфеля рентных активов «Система-Галс» расширила портфель по управлению активами путем приобретения бизнес-центра «Даниловский форт» (Новоданиловская набережная, 10).

Управление и эксплуатация объектов недвижимости

В рамках данного направления Компания предоставляет клиентам услуги по эксплуатации и управлению объектами недвижимости.

В 2008 г. портфель Компании в рамках управления объектами недвижимости включал в себя объекты общей площадью свыше 1 100 тыс. кв. м, расположенные в 6 регионах России.

В число клиентов Компании входят крупнейшие западные и российские корпорации, такие как Japan Airlines, Metromedia International Group, Raiffeisenbank, Scandinavian Airlines, Western Union, АФК «Система», ОАО «МТС», ОАО «Детский мир», ВАО «Интурист», ОАО «Росно», ОАО «Мосдачтрест», ОАО «Московская городская телефонная сеть», ГК «Нафта-Москва», ОАО «Мобильные Буровые Системы», ООО «Лизинговая компания Уралсиб», ООО «Чибо СНГ», ООО «Уорли Парсонэ Интернешнл», ЗАО «Стелт Телеком», ООО «Трабонд Лимитед», ООО «Оскар Сервис».

Равновесие – сложная наука,
но именно она делает здания
совершенными.

Пизанская башня — часть ансамбля городского собора Санта-Мария Маджоре в Пизе. Получила прозвище «Падающая башня» и всемирную известность благодаря тому, что сильно наклонена и как бы «падает».

Высота башни составляет 55,86 м на самой низкой стороне и 56,7 м на самой высокой. Ширина стен в основе – 4,09 м и вверху – 2,48 м. Ее масса оценивается в 14 453 тонны. Текущий наклон составляет около 3,97°. В башне 294 ступеньки.

Строительство башни велось в три этапа. Начиная с 9 августа 1173 г. и с двумя длинными перерывами продолжалось почти 200 лет, до 1360 г. Башня является колокольней католического собора *Sanro dei Miracoli*. Автор проекта так и остался неизвестен. Без сомнения, башня является одной из самых замечательных колоколен Европы.

Раздел 5

Информация для акционеров, отчеты о корпоративном управлении и социальной ответственности



Информация для акционеров

Обыкновенные акции

На 31 декабря 2008 г. уставный капитал ОАО «Система-Галс» состоял из 11 217 094 обыкновенных акций номинальной стоимостью 50 руб. каждая.

9 октября 2006 г. обыкновенные акции ОАО «Система-Галс» были внесены в список «В» Московской межбанковской валютной биржи (ММВБ), а 25 апреля 2007 г. переведены в Котировальный список «Б». 17 октября 2006 г. акции ОАО «Система-Галс» включены в Список ценных бумаг, допущенных к торгам в Котировальный список «В» Некоммерческого партнерства «Московская фондовая биржа» (МФБ), 17 апреля 2007 г. переведены в Список ценных бумаг, допущенных к торгам на МФБ без включения в Котировальные списки. С 16 ноября 2007 г. акции ОАО «Система-Галс» допущены к торгам в разделе Списка «Ценные бумаги, допущенные к обращению, но не включенные в котировальные списки ОАО «ФБ «РТС»».

В России акции ОАО «Система-Галс» торгуются на ММВБ, МФБ и в РТС под единым государственным регистрационным номером 1-01-01017-Н от 27 мая 2005 г.

Торговые коды акций

Площадка	Код
ММВБ – Москва, Россия	HALS
МФБ – Москва, Россия	HALS
РТС – Москва, Россия Классический рынок Биржевой рынок	HALS HALSG

Международные идентификационные коды акций

Наименование	Код
ISIN	RU000A0JNP96
SEDOL	B1FRPG3

Динамика изменения цены и объем торгов акций Компании на ММВБ в 2008 г.



Глобальные депозитарные расписки

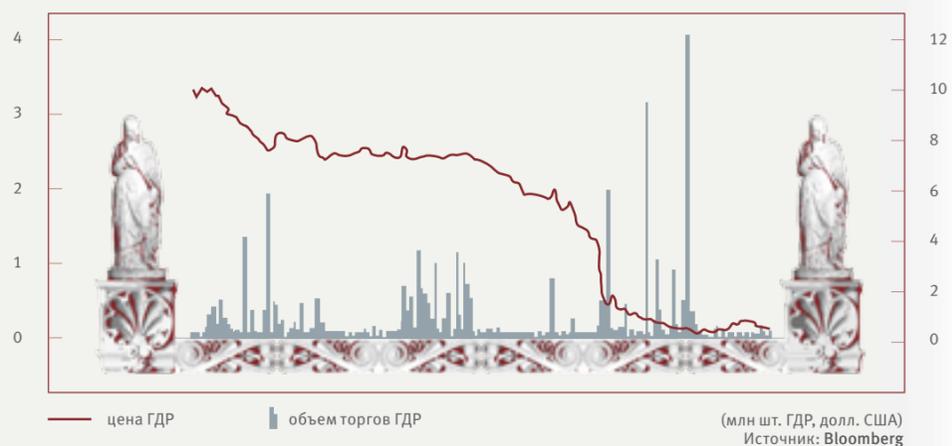
8 ноября 2006 г. Компания подписала депозитарное соглашение с банком The Bank of New York Mellon, в соответствии с которым начался выпуск глобальных депозитарных расписок (ГДР) на акции ОАО «Система-Галс». С 8 декабря 2008 г. кастодиальные услуги по сделкам с ГДР оказывает Депозитарий ОАО Банк ВТБ, с момента регистрации программы ГДР банком-кастодианом являлся «ИНГ БАНК (ЕВРАЗИЯ) ЗАО».

8 ноября 2006 г. акции ОАО «Система-Галс» были допущены к торгам на Лондонской фондовой бирже в форме ГДР (тикер – HALS). ГДР были выпущены согласно правилам Rule 144 A и Regulation S. Коэффициент конвертации составляет 20 ГДР к 1 обыкновенной акции. По состоянию на 31 декабря 2008 г. общее количество ГДР, выпущенных на акции Компании, составило 32 370 780 шт. по программе Reg.S и 4 557 480 шт. по программе Rule 144 A, или около 20% от уставного капитала.

Международные идентификационные коды ГДР

Наименование	Код по Rule 144 A	Код по Reg. S
ISIN	US82977M1080	US82977M2070
CUSIP	82977M108	82977M207
SEDOL	B1FRPC9	B1FRP85

Динамика изменения цены и объема торгов ГДР ОАО «Система-Галс» на Лондонской фондовой бирже в 2008 г.



Крупные акционеры ОАО «Система-Галс»⁽¹⁾
(по состоянию на 12 мая 2009 г.)

Наименование компании	Количество акций (штук)	Доля в уставном капитале (%)
ЗАО «Галс-Финанс»	4 447 344	39,6
ЗАО «Депозитарно-клиринговая компания» ⁽²⁾	2 367 800	21,1
ОАО «АФК «Система»	2 181 959	19,5
Банк ВТБ (ОАО) ⁽³⁾	1 673 913	14,9
Прочие акционеры	546 078	4,9
ИТОГО	11 217 094	100,0

(1) В системе ведения реестра зарегистрировано 6 юридических лиц (в том числе 4 номинальных держателя) и 3 физических лица.

(2) Номинальный держатель, российский расчетный депозитарий по акциям.

(3) Номинальный держатель, банк-кастодиан, обслуживающий программу ГДР Компании.

Дивидендная политика

Компания «Система-Галс» осознает значимость дивидендов как части совокупного дохода, получаемого от инвестиций в акции Компании, и стремится к созданию прозрачного и понятного механизма определения размеров и сроков выплаты дивидендов.

В ОАО «Система-Галс» действует Положение о дивидендной политике, в соответствии с которым дивиденды акционерам Компании выплачиваются из прибыли Компании после налогообложения (чистой прибыли), исчисленной на основе бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с требованиями российского законодательства.

Совет директоров Компании при определении рекомендуемого общему собранию акционеров размера дивиденда также ориентируется на показатели чистой прибыли, определяемой на основе консолидированной финансовой отчетности Компании и дочерних компаний, составленной в соответствии с U.S. GAAP. Рекомендуемая сумма дивидендных выплат определяется Советом директоров на основе финансовых результатов деятельности, но, как правило, составляет около 2% от консолидируемой чистой прибыли по U.S. GAAP.

30 июня 2008 г. на годовом общем собрании акционеров ОАО «Система-Галс» принято решение не выплачивать дивиденды за 2007 г., а полученную чистую прибыль по итогам 2007 г. направить на финансирование основной производственной и инвестиционной деятельности в целях повышения капитализации Компании.

Решение о выплате дивидендов за 2008 г. будет принято акционерами на годовом общем собрании ОАО «Система-Галс», назначенном на 29 июня 2009 г.

Годовое общее собрание акционеров

30 июня 2008 г. состоялось годовое общее собрание акционеров ОАО «Система-Галс», на котором были утверждены годовой отчет, годовая бухгалтерская отчетность, решены вопросы о распределении прибыли (в том числе выплате дивидендов) и убытков ОАО «Система-Галс» по результатам 2007 г., о выплате вознаграждения членам Совета директоров ОАО «Система-Галс».

Общее собрание акционеров приняло решение о внесении изменений в Устав Компании, утвердило внутренние документы в новой редакции, такие как Положение о Совете директоров ОАО «Система-Галс», Положение о Правлении ОАО «Система-Галс». На годовом общем собрании акционеров ОАО «Система-Галс» избран Совет директоров в количестве 10 человек и Ревизионная комиссия в количестве 3 человек.

Следующее годовое общее собрание акционеров состоится в Москве 29 июня 2009 г. в 11:00 (по московскому времени), по адресу: улица Моховая, 13. Регистрация участников годового общего собрания акционеров ОАО «Система-Галс» начинается 29 июня 2009 г. в 10:00 (по московскому времени). Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в годовом общем собрании акционеров, – 12 мая 2009 г.

Голосование на общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна акция – один голос», если иное не предусмотрено Федеральным законом. Выборы членов Совета директоров Компании осуществляются кумулятивным голосованием, при котором число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров.

Права акционеров

На основании положений ст. 31 Федерального Закона «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ (далее – Федеральный Закон) каждая обыкновенная акция общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.

В соответствии с российским законодательством и Уставом Компании акционеры ОАО «Система-Галс» имеют право:

- участвовать в общем собрании с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды;
- получать часть имущества в случае ликвидации Компании;
- свободно отчуждать свои акции;
- осуществлять преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории;
- получать информацию о деятельности Компании в соответствии с Федеральным Законом и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Уставом Компании;
- знакомиться с повесткой дня общего собрания до его проведения;
- осуществлять иные права, предусмотренные Федеральным Законом и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Компании, а также решениями собрания, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Акционеры, включенные в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и обладающие не менее чем 1% голосов, имеют право ознакомиться с этим списком в соответствии с п. 4 ст. 51 Федерального Закона.

В соответствии с п. 6.3. Устава Компании, акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% голосующих акций Компании, вправе предлагать вопросы в повестку дня годового и внеочередного общего собрания акционеров и выдвигать кандидатов в Совет директоров Компании, коллегиальный исполнительный орган, Ревизионную комиссию и Счетную комиссию, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа.

Акционер, обладающий не менее чем 10% голосующих акций Компании, имеет право требовать созыва внеочередного общего собрания акционеров.

Акционеры – владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Компанией всех или части принадлежащих им акций в случаях:

- реорганизации Компании или совершения крупной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров в соответствии с п. 3 ст. 79 Федерального Закона, если они голосовали против принятия решения о ее реорганизации или одобрении указанной сделки либо не принимали участия в голосовании по этим вопросам;
- внесения изменений и дополнений в Устав Компании или утверждения Устава Компании в новой редакции, ограничивающих их права, если они голосовали против принятия соответствующего решения или не принимали участия в голосовании.

Лицо, которое имеет намерение приобрести более 30% общего количества обыкновенных акций Компании, предоставляющих право голоса в соответствии с п. 5 ст. 32 Федерального Закона, с учетом акций, принадлежащих этому лицу и его аффилированным лицам, вправе направить в Компанию публичную оферту, адресованную акционерам – владельцам акций Компании, о приобретении принадлежащих им акций Компании.

Отчет о корпоративном управлении

ОАО «Система-Галс» традиционно уделяет пристальное внимание вопросам совершенствования корпоративного управления. Менеджмент Компании постоянно изучает и адаптирует лучшую российскую и международную практику корпоративного управления. Осуществляя свою деятельность, Компания придерживается следующих принципов корпоративного управления:

- обеспечивать соблюдение прав акционеров, связанных с владением акциями;
- гарантировать справедливые и беспристрастные отношения с акционерами, владеющими акциями идентичной категории, и обеспечивать надлежащую защиту в случае нарушения их прав;
- обеспечивать быстрый, полный и надежный доступ к информации о деятельности Компании, включая финансовые и экономические показатели и структуру акционирования и управления, а также поддержку при принятии решений акционерами и инвесторами;
- гарантировать законные права заинтересованных сторон, включая сотрудников;
- способствовать развитию динамичного сотрудничества между Компанией и акционерами в целях максимизации стоимости для акционеров;
- обеспечивать эффективный контроль за финансовой и экономической деятельностью с целью защиты прав и законных интересов акционеров;
- соблюдать положения действующего законодательства;
- активно способствовать интеграции этических стандартов и правил в деятельность Компании.

Совершенствование корпоративного управления в 2008 г.

В 2008 г. на годовом общем собрании акционеров были утверждены Положения о Совете директоров и о Правлении в новых редакциях, в состав которых включены разделы, регламентирующие процесс подготовки и проведения заседаний указанных органов управления. С целью формирования в Компании системы, направленной на поддержание эффективных связей с финансовым сообществом, и повышения инвестиционной привлекательности ценных бумаг

Компании в декабре 2008 г. был создан новый Комитет при Совете директоров – Комитет по связям с инвесторами. Деятельность Комитета призвана способствовать повышению капитализации Компании и защите прав и интересов ее акционеров.

Кодекс корпоративного поведения

Кодекс корпоративного поведения, принятый Советом директоров в августе 2006 г., включает в себя основные положения и правила корпоративного поведения, призванные содействовать дальнейшему успешному развитию, повышению совокупной рыночной стоимости выпущенных акций и защите законных интересов и прав всех акционеров.

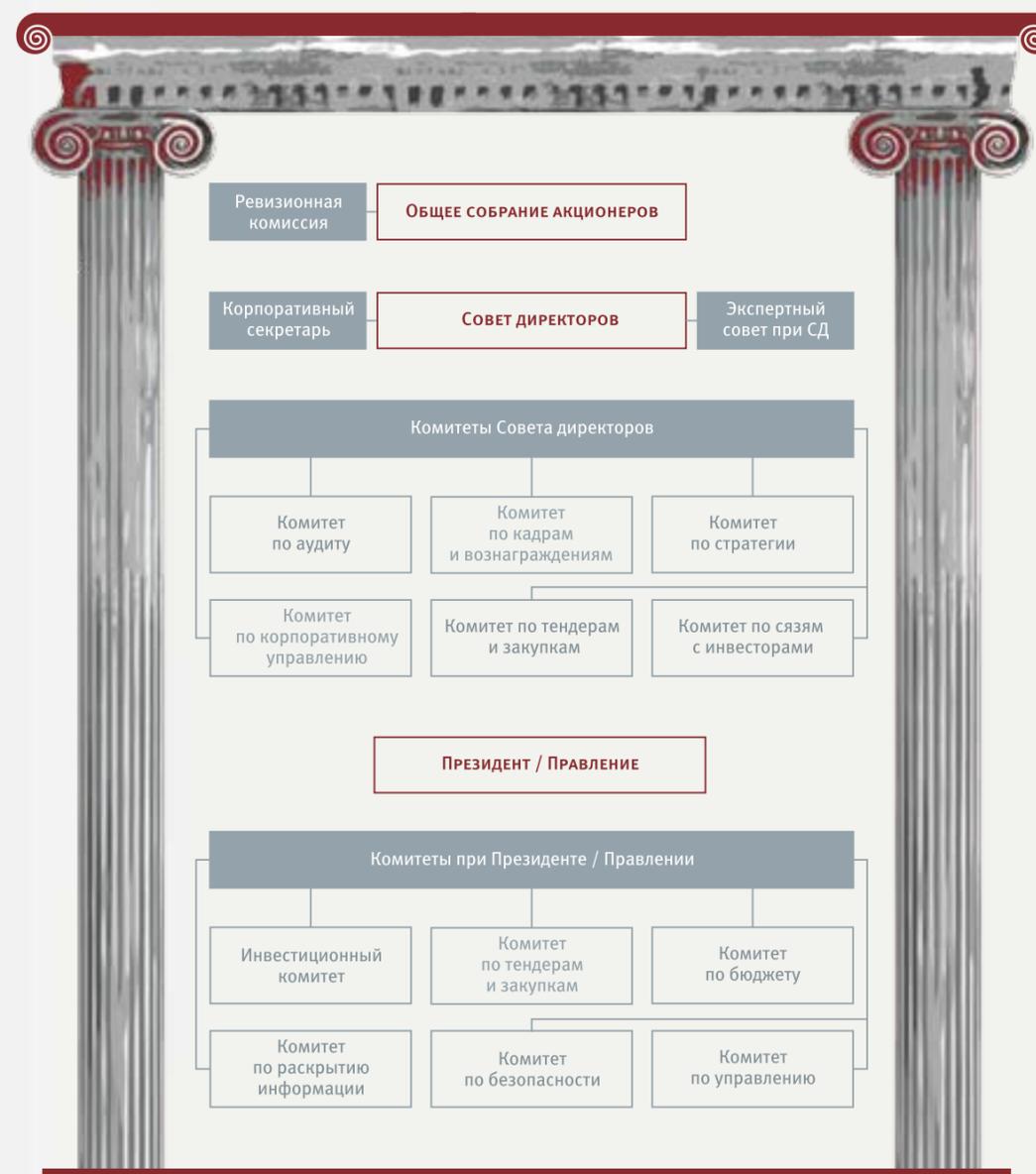
Кодекс основывается на самых передовых методиках и стандартах осуществления корпоративного управления, используемых зарубежными и российскими компаниями, с учетом Правил корпоративного управления, рекомендованных Российской федеральной службой по финансовому мониторингу (ФСФМ). Принципы и правила внутреннего Кодекса корпоративного управления компании «Система-Галс» обеспечивают более высокий уровень корпоративного управления, деловой культуры и этики, чем того требует существующее российское законодательство. Руководство компании «Система-Галс» приняло Кодекс корпоративного управления, исходя из принципов добросовестной коммерческой деятельности, и делает все возможное для их соблюдения в повседневной работе.

Внешний аудит

Решением общего собрания акционеров ОАО «Система-Галс» от 30 июня 2008 г. аудиторами Компании утверждены:

- ЗАО «Делойт и Туш СНГ» (для проведения аудита финансовой отчетности по US GAAP);
- ЗАО Аудиторская фирма «АОРА» (для проведения аудита финансовой отчетности по РСБУ).

СТРУКТУРА ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ ОАО «СИСТЕМА-ГАЛС»





**Евтушенков
Феликс Владимирович**
(Председатель)

вице-президент, руководитель бизнес-единицы
«Потребительские активы» ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1978
Образование: Институт международного права
и экономики им. А.С. Грибоедова



**Якубовский
Дмитрий Олегович**
(заместитель Председателя)

Председатель коллегии некоммерческой органи-
зации «Первая столичная коллегия адвокатов»,
Председатель Совета директоров ООО «Горки-8»

Год рождения: 1963
Образование: Всесоюзный заочный юридический
институт



Джон Гаммер
(независимый директор)

Председатель компании Sancroft International Ltd;
Председатель компании Veolia UK Ltd (бывшая Vivendi
UK); председатель Ассоциации независимых финан-
совых консультантов (торговое представительство);
Председатель Valpak Ltd; неисполнительный директор
Sovereign Reversions Ltd; неисполнительный директор
Catholic Herald Ltd.

Год рождения: 1939
Образование: стипендиат в Селвин-колледже,
Кембридж — диплом с отличием по истории, стипен-
диат Королевской школы, Рочестер



Роберт Юджин Ценин
(независимый директор)

директор Австралийского фонда инфраструктуры, ком-
пании Metrix Capital Partners Pty Ltd и компании Matrix
European Real Estate Investment Trust plc

Год рождения: 1949
Образование: Сиднейский университет; Лондонский
университет; Лондонская школа бизнеса



Дуглас Невилл Дафт
(независимый директор)

член Советов директоров группы компаний McGraw-Hill,
Wal-Mart Stores Inc.; член Европейского консультатив-
ного совета компании N.M. Rothschild & Sons Ltd; член
консультационного совета компаний Longreach Group и
Thomas H/Lee Partners, L.P.; наблюдатель в правлении
Brandeis University, США, член совета управляющих ком-
пании Thundtrbird School of Global Management, США,
председатель Консультативного совета в Архивном цен-
тре Черчиля, Черчилль-колледжа в Кембридже, глава
Американской австралийской ассоциации

Год рождения: 1943
Образование: Университет Новой Англии, бакалавр в об-
ласти математики, Университет Нового Южного Уэльса,
ученая степень в области менеджмента



**Абугов
Антон Владимирович**

первый вице-президент, руководитель комплекса стра-
тегии и развития ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1976
Образование: Академия народного хозяйства при
Правительстве Российской Федерации

Общее собрание акционеров

В соответствии с Федеральным законом «Об акцио-
нерных обществах» и Уставом ОАО «Система-Галс» выс-
шим органом управления Компании является общее
собрание акционеров. Порядок проведения собрания
устанавливается Положением об общем собрании ак-
ционеров Компании.

Совет директоров

Совет директоров осуществляет общее руководство де-
ятельностью Компании, за исключением решения воп-
росов, отнесенных Федеральным законом и Уставом
Компании к компетенции общего собрания акционеров.

Заседания Совета директоров проводятся по мере не-
обходимости, но не реже одного раза в шесть недель.
Порядок созыва и проведения заседаний Совета дирек-
торов определяется Положением о Совете директоров.

Члены Совета директоров избираются годовым общим
собранием акционеров в порядке, предусмотренном
Федеральным законом «Об акционерных обществах»,
на срок до следующего годового собрания.

Состав Совета директоров, действовавший в пери-
од с июля 2007 г. по июнь 2008 г. был избран решени-
ем годового общего собрания акционеров от 25 июня
2007 г. и состоял из 9 членов:

- Дмитрий Львович Зубов (Председатель);
- Валерий Михайлович Абрамсон (заместитель
Председателя);
- Джон Гаммер (независимый директор);
- Дуглас Невилл Дафт (независимый директор);
- Роберт Юджин Ценин (независимый директор);
- Алексей Николаевич Буянов;
- Александр Юрьевич Гончарук;
- Сергей Алексеевич Дроздов;
- Феликс Владимирович Евтушенков (Президент
Компании¹).

¹ Господин Евтушенков Ф.В. являлся Президентом Компании
до 30 июня 2008 г., 30 июня 2008 г. избран Председателем
Совета директоров и освобожден от должности Президента.



**Буянов
Алексей Николаевич**

старший вице-президент,
руководитель комплекса финансов ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1969
Образование: Московский
физико-технический институт

**Гончарук
Александр Юрьевич**

первый заместитель Председателя Совета директоров
ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1956
Образование: Военно-морская академия им. Гречко;
Севастопольское высшее военно-морское инженер-
ное училище – дипломы с отличием



**Дроздов
Сергей Алексеевич**

старший вице-президент, руководитель имущественно-
го комплекса ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1970
Образование: Государственная академия управления
им. С. Орджоникидзе, кандидат экономических наук

**Зубов
Дмитрий Львович**

заместитель Председателя Совета директоров
ОАО АФК «Система»

Год рождения: 1954
Образование: Московский авиационный институт им.
С. Орджоникидзе, доктор экономических наук

30 июня 2008 г. решением общего собрания акционе-
ров ОАО «Система-Галс» избран новый состав Совета
директоров на период с июля 2008 г. по июнь 2009 г.
в количестве 10 человек. Вместо Абрамсона В.М. в со-
став Совета директоров были избраны Якубовский Д.О.
и Абугов А.В. Остальные члены Совета директоров пе-
реизбраны на новый срок.

В соответствии с мировой практикой корпоративно-
го управления и рекомендациями Кодекса корпора-
тивного поведения ФСФР с 2006 г. в Совет директоров
ОАО «Система-Галс» избираются независимые дирек-
тора. Для определения независимости членов Совета
директоров Компания использует наиболее консерва-
тивные критерии.

В отчетном году в Совете директоров работали 3 неза-
висимых директора (Джон Гаммер, Дуглас Дафт, Роберт
Ценин). Независимые директора ОАО «Система-Галс»
обладают уникальным международным опытом и яв-
ляются признанными профессионалами в своей об-
ласти.

На первом заседании Совета директоров в новом со-
ставе, состоявшемся 30 июня 2008 г., Председателем
Совета директоров вместо Зубова Д.Л. избран
Евтушенков Ф.В., заместителем Председателя Совета
директоров избран Якубовский Д.О.

В 2008 г. было проведено 12 заседаний Совета дирек-
торов Компании:

- 9 заседаний в очной форме;
- 3 заседания в заочной форме.

Комитеты Совета директоров

Уставом ОАО «Система-Галс» предусмотрена возмож-
ность создания комитетов, комиссий и иных внутрен-
них структурных образований при Совете директоров.

В 2008 г. действовали следующие Комитеты Совета ди-
ректоров:

- Комитет по аудиту;
- Комитет по кадрам и вознаграждениям;
- Комитет по стратегии;
- Комитет по корпоративному управлению;
- Комитет по тендерам и закупкам;
- Комитет по связям с инвесторами.

КОМИТЕТ ПО АУДИТУ

Комитет Совета директоров Компании по аудиту был
создан 25 июля 2006 г. В соответствии с Положением
о Комитете по аудиту, разработанным на базе луч-
шей российской и международной практики корпора-
тивного управления, основной задачей данного вспо-
могательного органа является содействие Совету
директоров Компании в осуществлении контроля над
финансово-хозяйственной деятельностью посред-
ством предварительного рассмотрения и подготовки
рекомендаций по таким вопросам, как:

- взаимодействие Компании с аудиторами;
- рассмотрение финансовой отчетности Компании;
- оценка эффективности процедур внутреннего кон-
троля Компании;
- содействие эффективной работе системы внутрен-
него контроля Компании;
- взаимодействие внешнего аудита и внутреннего
контроля Компании.

В соответствии с международной практикой корпо-
ративного управления в Комитет Совета директоров
Компании по аудиту могут быть назначены только не-
зависимые и неисполнительные директора, входящие
в Совет директоров, а председателем может быть только
независимый директор. При избрании членов Комитета
учитываются их образование, профессиональная подго-
товка, опыт работы в сфере деятельности Комитета, на-
выки обращения с финансово-хозяйственной докумен-
тацией и иные специальные знания, необходимые для
осуществления членами Комитета своих полномочий.

На первом заседании нового состава Совета дирек-
торов Компании, состоявшемся после годового об-

щего собрания акционеров 30 июня 2008 г., в состав Комитета были избраны:

- Роберт Ценин (член Совета директоров, независимый директор, Председатель Комитета);
- Буянов А.Н. (член Совета директоров, старший вице-президент, руководитель комплекса финансов ОАО АФК «Система»);
- Дуглас Дафт (член Совета директоров, независимый директор).

В течение 2008 г. было проведено 7 очных заседаний Комитета, на которых обсуждались различные вопросы, относящиеся к компетенции Комитета.

КОМИТЕТ ПО КАДРАМ И ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ

Комитет Совета директоров ОАО «Система-Галс» по кадрам и вознаграждениям был создан 30 августа 2006 г. В соответствии с Положением о Комитете по кадрам и вознаграждениям к его задачам относятся:

- оказание консультационной помощи Совету директоров для выработки стратегии и формирования политики и стандартов Компании, направленных на привлечение к управлению Компанией квалифицированных специалистов;
- обеспечение фактического участия членов Совета директоров Компании в осуществлении контроля и установление их персональной информированности в отношении кадров и вознаграждения членов органов управления и Ревизионной комиссии Компании;
- проведение совместной работы с исполнительными органами Компании по вопросам кадров и вознаграждений членов органов управления и Ревизионной комиссии Компании;
- осуществление контроля за исполнением принятых Советом директоров решений в области кадров и вознаграждений членов органов управления и Ревизионной комиссии Компании и решений в области социальной политики;
- оказание консультационной помощи, необходимой Совету директоров для выработки стратегии по вопросам корпоративной социальной ответственности.

На первом заседании нового состава Совета директоров Компании, состоявшемся после годового общего собрания акционеров 30 июня 2008 г., в состав Комитета были избраны:

- Дуглас Дафт (член Совета директоров, независимый директор, Председатель Комитета);
- Зубов Д.Л. (член Совета директоров, заместитель Председателя Совета директоров ОАО АФК «Система»);
- Роберт Ценин (член Совета директоров, независимый директор).

В течение 2008 г. было проведено 3 очных заседания Комитета, на которых обсуждались различные вопросы, относящиеся к компетенции Комитета.

КОМИТЕТ ПО СТРАТЕГИИ

Комитет Совета директоров ОАО «Система-Галс» по стратегии был создан 30 августа 2006 г. В соответствии с Положением о Комитете по стратегии его основной задачей является подготовка и представление рекомендаций Совету директоров по вопросам стратегического развития Компании, входящим в сферу компетенции Совета директоров либо изучаемым Советом директоров в порядке контроля деятельности исполнительных органов Компании.

На первом заседании нового состава Совета директоров Компании, состоявшемся после годового общего собрания акционеров 30 июня 2008 г., в состав Комитета были избраны:

- Евтушенков Ф.В. (Председатель Совета директоров, вице-президент, руководитель бизнес-единицы «Потребительские активы» ОАО АФК «Система», Председатель Комитета);
- Абугов А.В. (член Совета директоров, первый вице-президент, руководитель комплекса стратегии и развития ОАО АФК «Система»);
- Зубов Д.Л. (член Совета директоров, заместитель Председателя Совета директоров ОАО АФК «Система»);

- Дуглас Дафт (член Совета директоров, независимый директор);
- Якубовский Д.О. (заместитель Председателя Совета директоров).

КОМИТЕТ ПО КОРПОРАТИВНОМУ УПРАВЛЕНИЮ

Комитет Совета директоров ОАО «Система-Галс» по корпоративному управлению создан 4 августа 2006 г. К задачам Комитета относится применение лучшей практики корпоративного управления Компании по ключевым вопросам, касающимся:

- соответствия документов и деятельности Компании действующему законодательству;
- внесения изменений и дополнений в Устав и иные внутренние документы Компании, утверждаемые общим собранием акционеров и Советом директоров Компании;
- внедрения положений Кодекса корпоративного поведения в деятельность Компании;
- содействия в предотвращении корпоративных конфликтов и участия в их разрешении;
- раскрытия информации о Компании;
- созыва, подготовки и проведения годовых и внеочередных общих собраний акционеров;
- предварительного рассмотрения материалов, подготовленных для проведения встреч с акционерами, в том числе отчетности Компании для акционеров и инвесторов;
- совмещения Президентом и членами Правления должностей в органах управления других организаций;
- назначения и освобождения от должности Корпоративного секретаря Компании.

На первом заседании нового состава Совета директоров Компании, состоявшемся после годового общего собрания акционеров 30 июня 2008 г., в состав Комитета были избраны:

- Джон Гаммер (член Совета директоров, независимый директор, Председатель Комитета);
- Дроздов С.А. (член Совета директоров, старший вице-президент, руководитель имущественного комплекса ОАО АФК «Система»);

- Якубовский Д.О. (заместитель Председателя Совета директоров).

КОМИТЕТ ПО ТЕНДЕРАМ И ЗАКУПКАМ

Комитет Совета директоров ОАО «Система-Галс» по тендерам и закупкам создан с 18 октября 2007 г. К компетенции Комитета относятся следующие вопросы:

- выработка рекомендаций для Совета директоров Компании по вопросам, касающимся формирования политики закупочной деятельности, повышения эффективности и контроля за соблюдением установленных конкурсных принципов, норм для обеспечения прозрачности закупочной деятельности, принятия экономически обоснованных и выгодных для Компании решений по выбору контрагентов, поставщиков работ и услуг;
- выработка рекомендаций для Совета директоров по обеспечению эффективности использования экономических, финансовых и иных ресурсов Компании при ведении закупочной деятельности;
- анализ информации о выполнении поставщиками обязательств по заключенным договорам;
- анализ предъявляемых Компанией претензий к поставщикам за нарушение ими обязательств и условий договоров.

На первом заседании нового состава Совета директоров Компании, состоявшемся после годового общего собрания акционеров 30 июня 2008 г., в состав Комитета были избраны:

- Дроздов С.А. (член Совета директоров, старший вице-президент, руководитель имущественного комплекса ОАО АФК «Система», Председатель Комитета);
- Буянов А.Н. (член Совета директоров, старший вице-президент, руководитель комплекса финансов ОАО АФК «Система»);
- Евтушенков Ф.В. (Председатель Совета директоров, вице-президент, руководитель бизнес-единицы «Потребительские активы» ОАО АФК «Система»).

В течение 2008 г. было проведено одно очное заседание Комитета, на котором обсуждались различные вопросы, относящиеся к компетенции Комитета.

КОМИТЕТ ПО СВЯЗЯМ С ИНВЕСТОРАМИ

Комитет Совета директоров ОАО «Система-Галс» по связям с инвесторами был создан 9 декабря 2008 г. Основными функциями Комитета являются:

- контроль над формированием и реализацией стратегии по связям с инвесторами (IR-стратегии) Компании;
- предоставление рекомендаций по совершенствованию IR-стратегии и организации работы IR-подразделения Компании;
- координация процессов раскрытия информации, способной оказывать влияние на капитализацию Компании;
- контроль над организацией работы IR-подразделения Компании.

В состав Комитета избраны:

- Роберт Ценин (член Совета директоров, независимый директор, Председатель Комитета);
- Абугов А.В. (член Совета директоров, первый вице-президент, руководитель комплекса стратегии и развития ОАО АФК «Система»);
- Дафт Дуглас (член Совета директоров, независимый директор);
- Соловьев А.Н. (вице-президент, руководитель комплекса финансов и инвестиций ОАО «Система-Галс»);
- Фролов Г.В. (вице-президент, руководитель комплекса корпоративных коммуникаций ОАО «Система-Галс»).

Исполнительные органы

Руководство текущей деятельностью Компании осуществляют Президент Компании (единоличный исполнительный орган) и Правление (коллегиальный исполнительный орган).

Права и обязанности Президента Компании и членов Правления по осуществлению руководства текущей деятельностью Компании определяются Федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Компании, внутренними документами Компании и договором, определяющим их права и обязанности, заключаемым каждым из них с Компанией.

Президент Компании и члены Правления избираются на неопределенный срок. Совет директоров вправе в любой момент прекратить полномочия и расторгнуть договор с Президентом или любым из членов Правления.

Президент

Президент Компании без доверенности действует от имени Компании и принимает решения по всем вопросам текущей деятельности Компании, принятие решений по которым не отнесено Уставом Компании к компетенции общего собрания акционеров, Совета директоров или Правления.

С 2003 г. до 30 июня 2008 г. Компанию возглавлял Евтушенков Феликс Владимирович, после чего он был избран Председателем Совета директоров ОАО «Система-Галс». 1 июля 2008 г. Президентом Компании был назначен Шмаков Сергей Дмитриевич.

Правление

Правление руководит деятельностью Компании в пределах своей компетенции, определенной Уставом Компании, а также обеспечивает выполнение решений общих собраний акционеров и Совета директоров.

По состоянию на конец мая 2009 г. количественный состав Правления Компании – 11 человек. Функции Председателя Правления осуществляет Президент ОАО «Система-Галс».



Шмаков Сергей Дмитриевич (Председатель)

Год рождения: 1950

Образование: Московский государственный институт международных отношений, экономический факультет; кандидат экономических наук

Опыт работы:

1972–1991 гг. – разные должности в Институте мировой экономики и международных отношений АН СССР в системе Министерства внешнеэкономических связей.

1991–1994 гг. – руководил отделами внешнеэкономических связей компаний АО «Российская товарно-сырьевая биржа» и ОАО «Сити»

1994–1996 гг. – руководитель отдела недвижимости Европейского торгового банка

1996–2004 гг. – Генеральный директор «Капитал Групп»

2004–2006 гг. – занимался собственными проектами в сфере недвижимости

2007–2008 гг. – первый вице-президент, руководитель комплекса девелопмента ОАО «Система-Галс»

С июня 2008 г. – Президент ОАО «Система-Галс»

Член Правления ОАО «Система-Галс» с февраля 2008 г.

Витчак Елена Леонидовна

Год рождения: 1971

Образование: Ростовский государственный университет, специальность – русский язык и литература, диплом с отличием;

Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы, специальность – управление персоналом

Опыт работы:

1998–1999 гг. – ООО «Микены», директор по персоналу

2000–2002 гг. – ООО «Биг Прайс Инвест», директор по персоналу

2002–2008 гг. – Страховая группа «Капиталь», директор департамента по работе с персоналом

С июня 2008 г. – директор департамента по работе с персоналом ОАО «Система-Галс»

С октября 2008 г. – руководитель Административного комплекса

Член Правления ОАО «Система-Галс» с июля 2008 г.

Гвилава Татьяна Александровна

Год рождения: 1960

Образование: Московский институт народного хозяйства им. Плеханова, специальности – экономист и товаровед

Опыт работы:

1991–1994 гг. – Строительная кооперативная компания, заместитель директора

1994–1996 гг. – коммерческий директор АОЗТ «ГМВ Ко Лтд.»

2002–2005 гг. – советник Председателя Совета директоров АФК «Система»

С 2003 г. – директор Российско-арабского делового совета

С 2005 г. – советник президента ТПП РФ

С 1996 г. – член Всемирной женской ассоциации FCEM, с 2006 г. – президент Общероссийской общественной организации «Женщины бизнеса»

С июня 2008 г. – вице-президент, руководитель комплекса внешних связей по взаимодействию с органами государственной власти ОАО «Система-Галс»

Член Правления ОАО «Система-Галс» с июля 2008 г.



**Зиканов
Дмитрий Юрьевич**

Год рождения: 1971
Образование: МГУ
им. М.В. Ломоносова, специальность – механика, прикладная математика; Международный университет, специальность – менеджмент
Опыт работы:
2003–2004 гг. – ГУП «Управление перспективных застроек», заместитель Генерального директора, Генеральный директор
2003–2007 гг. – ООО «ИСК Реалтэкс», руководитель проекта, заместитель Генерального директора, Генеральный директор
2007–2008 гг. – ЗАО «Ведис-Групп», вице-президент
С октября 2008 г. – вице-президент, руководитель комплекса жилой недвижимости ОАО «Система-Галс»
Член Правления ОАО «Система-Галс» с декабря 2008 г.

**Кашеев
Игорь Николаевич**

Год рождения: 1978
Образование: Московская государственная юридическая академия, специальность «Юриспруденция»
Опыт работы:
2000–2001 гг. – адвокатское бюро «Дорош Гришаев Маляренко» (специализация на вопросах корпоративного права и сделок с недвижимым имуществом)
2001–2002 гг. – ЗАО «Система-Галс», специалист земельного-имущественного отдела, главный специалист организационно-аналитического отдела
2002–2003 гг. – ООО «Капитал-Групп», юрист
2003–2005 гг. – ЗАО «Система-Галс», руководитель проекта
2005–2006 гг. – ОАО «Система-Галс», начальник департамента земельно-имущественных отношений
2006–2008 гг. – ОАО «Система-Галс», вице-президент, руководитель комплекса управления активами
С октября 2008 г. – ОАО «Система-Галс», первый вице-президент, руководитель комплекса управления активами
Член Правления ОАО «Система-Галс» с апреля 2006 г.

**Колодкин
Евгений Александрович**

Год рождения: 1975
Образование: Arnhem Business School (Нидерланды), специальность – маркетинг, Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова, специальность – финансы и кредит
Опыт работы:
1996–2000 гг. – компания Bain & Company, консультант в Москве, Сиднее и Лондоне
2000–2001 гг. – инвестиционный аналитик департамента инвестиций АФК «Система»
2001–2005 гг. – главный специалист департамента инвестиций ЗАО «Система-Телеком»
2005–2006 гг. – и.о. руководителя департамента корпоративного развития АФК «Система»
С октября 2006 г. – вице-президент, руководитель комплекса стратегии и развития ОАО «Система-Галс»
Член Правления ОАО «Система-Галс» с октября 2006 г.



**Маковский
Константин Эдвардович**

Год рождения: 1962
Образование: Академия управления МВД России, специальность – юрист-организатор в сфере управления
Опыт работы:
1993–2004 гг. – служба в правоохранительных органах
С января 2005 г. – начальник службы экономической безопасности ОАО «Система-Галс»
Член Правления ОАО «Система-Галс» с апреля 2006 г.

**Соловьев
Андрей Николаевич**

Год рождения: 1976
Образование: Государственная академия нефти и газа им. И.М. Губкина, специальность – экономист; Certified Management Accountant by IMA
Опыт работы:
1998–2005 гг. – различные должности в компаниях нефтегазового сектора, включая РИТЭК, «Сургутнефтегаз», ЮКОС
2005–2006 гг. – финансовый директор Качканарского ГОК «Ванадий» (ООО «ЕвразХолдинг»)
2006–2007 гг. – финансовый директор Группы компаний ЕСН
С февраля 2008 г. – финансовый директор ОАО «Система-Галс», вице-президент, руководитель комплекса финансов и инвестиций
Член Правления ОАО «Система-Галс» с февраля 2008 г.

**Ужондин
Владимир Сергеевич**

Год рождения: 1953
Образование: Калининградский технический институт рыбной промышленности и хозяйства; Московский финансовый институт; Финансовая академия при Правительстве РФ
Опыт работы:
1994–1998 гг. – Управление Федеральной службы налоговой полиции РФ по г. Москве
1998–2000 гг. – главный бухгалтер ЗАО «Тема»
2000–2001 гг. – главный бухгалтер ЗАО «Ингеоком КРК»
С августа 2001 г. – главный бухгалтер ОАО «Система-Галс»
Член Правления ОАО «Система-Галс» с апреля 2006 г.



**Фролов
Геннадий Вольдемарович**

Год рождения: 1963
Образование: Московский государственный педагогический институт иностранных языков им. Мориса Тореза
Опыт работы:
До 2006 г. возглавлял PR-службы таких компаний, как ГК «Исток», ГК «Видео Интернэшнл», TNT Express, The Rowland Company и др., работал заместителем генерального директора по связям с инвесторами и общественностью в группах «Черкизово» и Amtel Vredestein
2006–2007 гг. – директор по корпоративным коммуникациям X5 Retail Group
2007–2008 гг. – руководитель департамента корпоративных коммуникаций АФК «Система»
С сентября 2008 г. – вице-президент, руководитель комплекса корпоративных коммуникаций ОАО «Система-Галс»
Член Правления ОАО «Система-Галс» с декабря 2008 г.

**Шенгелия
Теймураз Теймуразович**

Год рождения: 1975
Образование: Московская государственная юридическая академия, специальность – юриспруденция; кандидат экономических наук
Опыт работы:
1997–1999 гг. – адвокатское бюро «АЛМ-Эвершидс», юрист; занимался вопросами корпоративного права и сделками с недвижимым имуществом
1999–2000 гг. – Фонд 100-летия мирового кино, старший юрист
2000–2003 гг. – адвокат коллегии адвокатов Москвы, занимался вопросами банкротства и сделок с недвижимым имуществом
2003–2006 гг. – «Система-Галс», руководитель проекта
2006–2007 гг. – исполнительный директор проектов, руководитель Проектного офиса
С октября 2007 г. – Генеральный директор ООО «Галс-Центр»
С октября 2008 г. – вице-президент, руководитель комплекса коммерческой недвижимости
Член Правления ОАО «Система-Галс» с июня 2007 г.

В 2008 г. было проведено 24 заседания Правления Компании в очной форме.

Компенсация Совета директоров и членов Правления

Размер и порядок выплаты членам Совета директоров вознаграждений и компенсаций определяется в соответствии с Положением о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров ОАО «Система-Галс», утвержденным общим собранием акционеров 25 июня 2007 г.

На годовом общем собрании акционеров 30 июня 2008 г. было принято решение о выплате вознаграждения членам Совета директоров ОАО «Система-Галс» по итогам 2007 г. в размере 1,25 млн долл. США.

Опционная программа

С 2007 г. в ОАО «Система-Галс» действует опционная программа выплат сотрудникам в форме акций Компании. Данная программа состоит из двух частей:

- опцион на покупку акций (предоставление держателям опциона права на приобретение акций Компании по предварительно согласованной цене, при условии, что участник программы отвечает предусмотренным условиям в рамках установленного срока);
- предоставление акций в качестве возмещения услуг (безвозмездная передача акций Компании тем лицам, которые внесли значительный вклад в развитие ОАО «Система-Галс»).

Опционы на акции предоставляют право участникам программы на приобретение определенного количества акций Компании в течение следующих четырех лет равными частями по предварительно установленной и оговоренной цене.

В 2008 г. акции в пользу участников опционной программы не переводились. Всего по состоянию на 12 мая 2009 г. участники опционной программы владели 381 381 обыкновенной акцией Компании.

Владение акциями ОАО «Система-Галс» членами органов управления Компании⁽¹⁾

ФИО/должность	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
Евтушенков Ф.В. (Председатель Совета директоров)	246 776	2,2
Зубов Д.Л. (член Совета директоров)	123 388	1,1
Кащеев И.Н. (первый вице-президент, руководитель комплекса управления активами, член Правления)	11 217	0,1
Итого члены Совета директоров и Правления	381 381	3,4

(1) По состоянию на 12 мая 2009 г.

Корпоративная социальная ответственность

Внедрение и соблюдение принципов корпоративной социальной ответственности (КСО) является основополагающим принципом ведения бизнеса для ОАО «Система-Галс». Все направления деятельности Компании имеют высокую социальную значимость. Социальные инициативы Компании направлены на благотворительность, защиту окружающей среды и контроля над качеством строительных работ, улучшение качества жизни своих сотрудников, создание специальных программ для сотрудников и т.д.

Приоритетными для Компании являются следующие направления КСО:

- обеспечение высокого уровня безопасности и качества жизни;
- соблюдение всех строительных норм и требований по охране окружающей среды;
- развитие социально значимых культурно-исторических объектов;
- разработка специальных программ для сотрудников Компании;
- участие в общественных проектах и благотворительных мероприятиях.

Социальные программы для сотрудников

Интеллектуальной ценностью ОАО «Система-Галс» являются ее сотрудники. Кадровая политика Компании направлена на привлечение, развитие и удержание высококвалифицированных и эффективных профессионалов, способных увеличить стоимость бизнеса за счет высокого качества управления активами.

Сотрудники Компании обеспечиваются медицинской страховкой, включающей в себя поликлиническое обслуживание со стоматологией, вызов врача на дом, покрытие медицинских расходов и медико-транспортных услуг за пределами стран СНГ. Работникам оплачивается 5 дней по больничному листу по среднему заработку, ежегодно проходит вакцинация работников за счет средств работодателя, кроме того, сотрудники получа-

ют единовременную финансовую помощь в случае рождения ребенка или смерти близкого родственника.

Компания предоставляет дополнительные скидки на услуги и товары, предоставляемые дочерними компаниями АФК «Система», а также льготное банковское кредитование.

В Компании особое внимание уделяется развитию спорта. Сотрудники ОАО «Система-Галс» участвуют в различных спортивных турнирах, защищая честь Компании, проводят внутрикорпоративные спортивные мероприятия.

Регулярно АФК «Система» организует Спартакиаду, объединяющую сотрудников 20 крупнейших организаций по 16 видам спорта, таким как мини-футбол, волейбол, стритбол, флорбол, гиревой спорт, перетягивание каната, шахматы, картинг, мини-гольф, теннис, легкая атлетика (бег), семейная, специальная и легкоатлетическая эстафеты. Также ежемесячно проводятся отдельные соревнования по плаванию, горным лыжам, боулингу, бильярду и др.

ОАО «Система-Галс» особо поддерживает свою футбольную команду: три раза в год команда «Система-Галс» участвует в чемпионатах, а также не менее десяти раз в году – в различных кубковых турнирах, в том числе отраслевых.

Мотивация сотрудников

Действующая в Группе «Система-Галс» система мотивации направлена на:

- обеспечение нацеленности персонала на высокую результативность работы, способствующей достижению бизнес-целей Компании;
- создание предпосылок для долгосрочного взаимовыгодного сотрудничества персонала с Компанией.

В Компании существуют как материальные, так и нематериальные способы мотивации.

В Компании разработана и внедрена система грейдов всех должностей персонала. ОАО «Система-Галс» проводит регулярный мониторинг заработных плат по соответствующим группам должностей на рынке труда и обеспечивает минимальный размер базовых окладов успешных сотрудников, на уровне не ниже среднерыночных значений соответствующей группы должностей, за счет ежегодной индексации.

Общество соотносит размер целевого премиального вознаграждения сотрудника в соответствии с грейдом его должности. Для соотнесения размеров целевого премиального вознаграждения сотрудников различных категорий и функциональных блоков с предложениями на рынке труда Компания также проводит регулярный мониторинг заработных плат по соответствующим референтным группам. ОАО «Система-Галс» выплачивает премиальное вознаграждение своим сотрудникам исключительно за результаты работы, поддающиеся объективной количественной и качественной оценке.

В Компании действует трехлетняя опционная программа для менеджеров высшего звена. Опционная программа призвана стимулировать менеджеров к достижению акционерных целей. Объемы участия в программе конкретного сотрудника определяются уровнем занимаемой должности и функционалом выполняемой работы.

Кроме того, Компания предоставляет своим сотрудникам определенный пакет льгот (добровольное медицинское страхование, мобильная телефонная связь, оплата обучения и так далее). Объем и содержание предоставляемых льгот определяет Компания по своему усмотрению. Социальный пакет пересматривается на ежегодной основе.

Компания постоянно развивает систему нематериальной мотивации в целях нематериального поощрения и признания заслуг наиболее успешных сотрудников и подразделений за соответствующий отчетный период. Линейные руководители активно используют такие

методы нематериальной мотивации, как делегирование полномочий, вовлечение сотрудников в процесс принятия управленческих решений, неформальное общение с подчиненными.

В рамках фактических внешних условий в декабре 2008 г. ОАО «Система-Галс» утвердило изменения и дополнения к системе мотивации персонала, перейдя от системы годовых бонусов к системе квартальных/годовых выплат. Основная причина данного изменения – необходимость перехода на краткосрочную систему планирования и поощрения за достигнутые результаты.

Безусловно, кризис внес свои коррективы в наполнение социальных программ, но Компания делает все возможное для максимальной социальной защиты работников в период кризиса.

Методы нематериальной мотивации сотрудников, применяемые в Компании:

- награждение Благодарственными письмами / Грамотами за подписью Президента;
- присвоение почетного знака в рамках АФК «Система» («Золотой знак», «Серебряный знак»);
- публикация в корпоративном издании.

Корпоративная культура

Основные принципы построения процесса формирования корпоративной культуры:

- формирование и трансляция корпоративных ценностей;
- регулярность и открытость коммуникаций с персоналом.

Руководство ОАО «Система-Галс» формирует и транслирует корпоративные ценности, являющиеся основой организационной культуры, через различные каналы коммуникаций с персоналом (корпоративный сайт, корпоративное издание, нормативные документы, справочник сотрудника, адаптационный тренинг).

Руководство Компании стремится поддерживать регулярные и открытые коммуникации с персоналом. В Группе развивается система внутренних коммуникаций, которая призвана обеспечить информированность всего персонала относительно текущих и перспективных задач, достигнутых результатов и ожиданий руководства от сотрудников. Сотрудники имеют возможность донести свое мнение до руководства, задать вопросы напрямую первым лицам Компании.

С целью укрепления корпоративной культуры в 2008 г. Компания провела следующие мероприятия:

- корпоративный портал регулярно пополнялся свежими новостями и публикациями в СМИ о Компании;
- был создан форум на корпоративном портале;
- были организованы и проведены корпоративные празднования Нового года, 8 марта и Дня рождения Компании;
- выпущено новое печатное корпоративное издание «САМОЕ ГЛАВНОЕ»;

- в форме спортивного мероприятия проведены ежегодные летние и зимние спартакиады;
- сформированы спортивные команды и проведены турниры по следующим видам: футбол, мини-футбол, боулинг, картинг, плавание.

За последние 5 лет (до конца III квартала 2008 г.) в Группе «Система-Галс» наблюдался рост численности персонала за счет расширения бизнеса. В связи с внедрением программы сокращения расходов, а также выбытием дочерних компаний Группы в IV квартале отчетного периода количество сотрудников, работающих в Группе «Система-Галс», сократилось на 25% и на конец 2008 г. составило 1 194 человека.

Охрана здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности

Для Компании задачи в области охраны здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности рассматриваются как приоритетные на всех уровнях —

Динамика изменения численности персонала по Группе на конец периода, 2004–2008 гг.



от высшего руководства до рядового сотрудника. В строительной отрасли предъявляются повышенные требования к созданию и обеспечению благоприятных для здоровья и безопасных условий труда из-за специфики производства:

- рассредоточенность в расположении строительных объектов, нередко значительная удаленность их от культурно-бытовых центров;
- многообразие типов машин, механизмов и приспособлений, большинство из которых имеют электроприводы;
- необходимость работы под открытым небом, часто при неблагоприятных погодных условиях (снег, дождь, слякоть и тому подобное).

Усилия Компании направлены на решение следующих задач менеджмента охраны здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности:

- осуществлять управление строительством в соответствии с мировыми достижениями в стройиндустрии с использованием новейших технологий, позволяющих уменьшить воздействие на окружающую среду и безопасных для работников;
- неукоснительно соблюдать природоохранное законодательство и законодательные нормы по охране труда и здоровья, а также другие требования, относящиеся к деятельности и продукции компании;
- предупреждать загрязнение окружающей среды;
- уменьшать риски нанесения вреда здоровью сотрудников и других лиц;
- рационально использовать природные ресурсы, как вовлекаемые в производство, так и находящиеся в районах деятельности возводимых объектов;
- повышать промышленную и экологическую безопасность строительных площадок и строительно-монтажных работ за счет контроля надежности применяемого технологического оборудования, обеспечения его безопасной и безаварийной работы;
- постоянно повышать профессиональный уровень каждого сотрудника в области охраны здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности;

■ всемерно укреплять престиж организации как ведущей строительной компании, успешно реализующей экологически ориентированные и безопасные девелоперские проекты.

Мероприятия и инициативы, осуществленные в 2008 г. в рамках соблюдения законодательства и в целях улучшения работы по предупреждению производственно-го травматизма и профессиональной заболеваемости, а также обеспечения безопасных условий труда:

- разработана и принята «Политика ОАО «Система-Галс» в области охраны здоровья, окружающей среды и профессиональной безопасности»;
- осуществлялся плановый контроль над соблюдением государственных нормативных требований охраны труда, техники безопасности и культуры производства на строительных объектах Компании;
- проведен инструктаж по охране труда, технике безопасности и культуре производства;
- разработан и постоянно актуализируется перечень законодательных и иных нормативных правовых актов, содержащих государственные нормативные требования охраны труда и техники безопасности (на портале Компании);
- завершен первый этап аттестации 135 рабочих мест по условиям труда, по итогам которой в Компании разработана и утверждена программа улучшения условий и охраны труда;
- организовано и проведено обучение работников Компании по курсу «Охрана труда» без отрыва от производства с выдачей соответствующих удостоверений и назначением ответственных по обеспечению охраны труда из числа руководителей и специалистов структурных подразделений ОАО «Система-Галс».

В 2009 г. планируется создание экспертной Комиссии ОАО «Система-Галс» для анализа проектов Компании на соответствие требованиям охраны труда, техники безопасности и культуры производства.

За отчетный период не зафиксировано ни одного случая травматизма при проведении строительно-

монтажных работ на всех объектах строительства Компании.

Компания уделяет большое внимание вопросам защиты окружающей среды и сохранению зеленых насаждений вокруг возводимых зданий и сооружений, придерживаясь принципа определения и предупреждения возможных негативных последствий для окружающей среды.

Совершенствование систем экологического контроля способствует улучшению окружающей среды и напрямую влияет на каждого человека, является одним из инструментов, позволяющих уменьшить риски штрафных санкций и сохранить прибыль Компании. Экологически чистые технологии и постоянный контроль качества уменьшают риски профессиональных заболеваний работников. Совершенствование системы управления техникой безопасности, внедрение и сертификация системы менеджмента охраны труда и безопасности здоровья приводит к минимизации рисков производственного травматизма и повышению качества возводимых объектов. Все строительные работы, выполняемые подрядными организациями Компании, проводятся с соблюдением самых высоких технических требований и правил техники безопасности.

Например, на территории Хорошевского Серебряного Бора в целях сохранения окружающей среды и улучшения экологии реконструируемых строений, расположенных в охранной зоне ООПТ «Серебряный Бор», проектами предусмотрено устройство очистных сооружений, а также сбор и отвод поверхностного стока воды в ливневую канализацию. Для максимального сохранения травянистого покрова используются сотовидные газонные решетки, разбиваются цветники, устанавливаются скамейки и урны. Предусмотрены площадки мусоросборочных контейнеров. Отходы вывозятся на утилизацию (захоронение) на полигоне промстоков. Покрытия устроены с обязательным бортовым камнем. Автостоянки спроектированы с ответственностью с санитарными нормами и правилами и согласованы в установленном порядке.

По всему периметру забора оставлены специальные отверстия для свободной миграции ежей и иных мелких животных. Устроены места кормления птиц и белок. По мере необходимости производится подсыпка грунта под оголенные корни деревьев. Размытый водой плодородный грунт восстановлен. В местах скопления дождевой воды установлены дренажные лотки. Утопанные дорожки приведены в порядок. Восстановлено дорожное покрытие и бордюрный камень. В соответствии с действующим законодательством осуществляется санитарная утилизация деревьев и кустарников.

11 мая 2008 г. Росприроднадзор, префектура Северо-Западного административного округа, ГУП «Серебряный Бор» и Группа «Система-Галс» совместно организовали и провели праздничное мероприятие по благоустройству территории Хорошевского Серебряного Бора, посвященное Дню Победы. В ходе мероприятия выполнено озеленение в виде высадки хвойных ценных пород деревьев в возрасте 3-5 лет. Активное участие в данном мероприятии приняли заместитель руководителя Федеральной службы по надзору в сфере природопользования Митволь О.Л., а также заслуженные артисты российской эстрады Лещенко Л.В. и Газманов О.М.

Контроль качества

Ведется работа по сертификации Компании по международным стандартам ISO 14000 (управление охраной окружающей среды) и OHSAS 18000 «Системы управления охраной здоровья и безопасностью персонала. Требования».

Социально значимые проекты

Компания уделяет большое внимание поддержке культуры в России и стран СНГ, участвуя в социально значимых проектах, таких как проект финансирования реконструкции исторического центра г. Ялта. В 2008 г. в

рамках заключенного договора с Ялтинским городским советом начались работы по реконструкции исторического центра Ялты:

- 1 июня был официально открыт после реконструкции Пушкинский бульвар. На нее было выделено около 111 млн руб.
- в 2008 г. на 14 млн руб. были профинансированы работы по реконструкции стадиона ДЮСШ. Проведены работы по устройству футбольного поля с искусственным покрытием. Весь комплекс работ будет завершен до 1 августа 2009 г., ко Дню города. В 2009 г. ОАО «Система-Галс» дополнительно выделил на эти цели 6 млн руб.
- в августе для организации празднования Дня города было выделено более 1 млн руб.
- в 2008 г. были профинансированы работы по капитальному ремонту Ялтинской среднеобразовательной школы № 9 на 700 тыс. руб.

Кроме того, в 2008 г. Компания профинансировала приобретение специальной автотехники для пожаротушения. Для организации транспортировки твердых бытовых отходов была приобретена необходимая автотехника, контейнеры, профинансированы работы по ремонту помещений на городском полигоне твердых бытовых отходов. Профинансированы мероприятия в рамках Комплексной программы профилактики преступности и укрепления законности Ялтинского городского совета на 2006-2010 гг.

В 2008 г. Группа завершила расселение 29 семей из общежития на улице Льва Толстого в районе Хамовники, реализованное в рамках инвестиционного контракта. Семьи, которые проживали в общежитии закрывшегося завода экспериментальных напитков «Хамовники» с 1980-х гг., получили отдельные квартиры в соответствии с городскими нормами. В период расселения общежития Группа поддерживала функционирование инженерных систем здания, включая водоснабжение, канализацию и тепло.

В письме, поступившем в адрес Председателя Совета директоров ОАО «Система-Галс» Евтушенкова Ф.В.,

префекта Центрального административного округа Байдакова С.Л. и главы управы района Хамовники Азарова В.Г., бывшие жильцы общежития поблагодарили за полученные квартиры: «Десятилетиями нашим семьям, в том числе и многодетным, пришлось ютиться в здании, не предназначенном для проживания людей. Только совместные усилия городских властей и большого бизнеса позволили нам улучшить жилищные условия».

В рамках проекта Leningradsky Towers Компания реализовала следующие условия инвестиционного контракта – построила и ввела в эксплуатацию универсальный спортивный зал, казарму со столовой, подземно-надземную автостоянку, а также предоставила квартиры военнослужащим и спортсменам клуба.

Благотворительность

В 2008 г. Компания перечислила на благотворительные цели около 22 млн руб. В 2008 г. в качестве одного из учредителей благотворительного фонда «Система» Компания перечислила добровольные взносы на лечение детей с чрезвычайно хрупкими костями по программе «хрустальные дети» (250 тыс. руб.), в Фонд поддержки и развития спортивных единоборств (12 млн руб.) на строительство площадок для уличного волейбола в Центральном административном округе, а также в региональную общественную организацию «Спортивный клуб «Спорт вокруг» (9 млн руб.) в качестве спонсорства в проведении турнира по самбо «Мемориал А.А. Харлампиева».

В отчетном периоде Компания принимала активное участие в восстановлении уникального культурно-исторического памятника Марфо-Мариинской обители милосердия, расположенного в московском Замоскворечье.

Традиции и новые идеи создают символы эпохи.

Миланский собор — кафедральный собор в Милане. Построен в стиле пламенеющей готики из белого мрамора. Строительство началось в 1386 г., однако завершилось лишь в начале XIX века, когда по распоряжению Наполеона было закончено оформление фасада. Некоторые детали, однако, доделывались и позже: вплоть до 1965 г.

Является одним из крупнейших соборов мира, вторым по вместимости готическим собором (после Севильского собора) и вторым по вместимости собором в Италии (после собора Святого Петра в Риме). Общая длина храма составляет 158 м., ширина поперечного нефа — 92 м, высота шпиля — 106,5 м. Собор может вместить до 40 тыс. человек. Статистику гигантомании строения можно было бы дополнить еще некоторыми цифрами: в общей сложности собор украшают 3 тыс. статуй, а строился он почти 600 лет.

Раздел 6

Консолидированная финансовая отчетность за 2008 год



ОАО «СИСТЕМА-ГАЛС» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Консолидированная финансовая отчетность

Годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское Заключение	111
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2008 И 2007 ГОДОВ	
Консолидированные балансы	112
Консолидированные отчеты о прибылях и убытках	113
Консолидированные отчеты о движении денежных средств	114
Консолидированные отчеты об изменениях акционерного капитала	117
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	118

Аудиторское заключение

АКЦИОНЕРАМ ОАО «СИСТЕМА-ГАЛС»

Мы провели аудит прилагаемых консолидированных балансов ОАО «Система-Галс» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемые – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов и соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, движении денежных средств и изменениях в акционерном капитале за годы, закончившиеся на эти даты. Ответственность за подготовку и достоверность финансовой отчетности несет руководство Группы. Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о данной финансовой отчетности на основании проведенного аудита.

Наши аудиторские проверки проводились в соответствии с общепринятыми стандартами аудита США. В соответствии с этими стандартами аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал рассмотрение системы внутреннего контроля за подготовкой и достоверностью финансовой отчетности с целью разработки аудиторских процедур, применимых в данных обстоятельствах, но не для целей выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы. Соответственно, мы не выражаем такого мнения. Аудит также включает в себя проверку на

выборочной основе документальных подтверждений числовых показателей и пояснений к бухгалтерской отчетности, оценку используемых принципов бухгалтерского учета и значительных допущений, сделанных руководством при подготовке финансовой отчетности, а также оценку представления финансовой отчетности в целом. Мы считаем, что проведенный нами аудит дает достаточные основания для выражения мнения о данной отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность достоверно отражает, во всех существенных аспектах, финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов, финансовые результаты и движение денежных средств за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с общепринятыми стандартами бухгалтерского учета США.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем. Как указано в Примечании 1 к финансовой отчетности, наличие повторяющихся убытков от основной деятельности и прочие факторы вызывают существенные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность в будущем. Планы руководства в отношении данных вопросов также раскрываются в Примечании 1 к финансовой отчетности. Данная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые могли бы быть включены в нее с учетом этой неопределенности.

Deloitte & Touche

30 апреля 2009 года
Россия, Москва

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ БАЛАНСЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2008 И 2007 ГОДОВ

(в тысячах долларов США)

	Примечания	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	4	58,328	37,538
Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто	5	127,123	207,073
Прочая дебиторская задолженность, нетто	7	32,106	31,740
Депозиты, займы выданные и вложения в долговые ценные бумаги и акции	8	62,787	129,021
Активы по прекращенной деятельности	3	-	22,533
Налоги к возмещению	6	75,986	55,672
Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам	9	192,824	119,040
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ, НЕТТО			
Инвестиции в девелоперские проекты	10	866,131	856,883
Недвижимость, приносящая доход, нетто	10	345,179	155,736
Итого		1,211,310	1,012,619
Административные здания, машины и оборудование, нетто	11	11,185	9,828
Права на строительство и прочие нематериальные активы, нетто	12	29,674	33,191
Инвестиции в зависимые и совместные предприятия	13	78,119	48,955
Расходы на выпуск долговых обязательств за вычетом накопленной амортизации	17	1,680	36,866
Отложенные налоговые требования	22	14,620	11,014
ИТОГО АКТИВЫ		1,895,742	1,755,090
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками	14	84,960	57,546
Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам	15	14,387	31,664
Начисленные расходы и прочие обязательства	16	83,537	62,551
Налоги к уплате		16,263	10,824
Займы полученные и векселя выданные	17	1,466,387	977,837
Отложенные налоговые обязательства	22	38,256	32,324
Обязательства по прекращенной деятельности	3	-	6,337
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1,703,790	1,179,083
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
	25	-	-
ДОЛИ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ В АКЦИОНЕРНОМ КАПИТАЛЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ		34,024	27,060
АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ			

	Примечания	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Уставный капитал		20,492	20,492
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(1,600)	(1,576)
Добавочный капитал		527,280	529,910
Накопленные расходы, относимые напрямую на уменьшение акционерного капитала		(12,446)	-
(Непокрытый убыток) / нераспределенная прибыль		(375,798)	121
ИТОГО АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ	18	157,928	548,947
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И АКЦИОНЕРНЫЙ КАПИТАЛ		1,895,742	1,755,090

* – Сравнительная информация за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, отражает корректировки, сделанные с целью представления прекращенной деятельности (Примечание 3).

См. Примечания к консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2008 И 2007 ГОДОВ

(в тысячах долларов США, за исключением количества акций и прибыли на акцию)

	Примечания	2008	2007*
ВЫРУЧКА		361,957	423,645
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	21	(486,429)	(391,040)
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		(124,472)	32,605
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ / (РАСХОДЫ):			
Прочие расходы, нетто		(10,421)	(1,597)
Процентный доход		12,026	14,162
Процентный расход		(82,722)	(12,695)
(Убыток)/прибыль от курсовых разниц		(138,410)	15,158
Доля в (убытках)/прибыли зависимых и совместных предприятий		(11,446)	214
Прибыль от продажи дочернего предприятия		1,012	113
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОДОЛЖАЮЩЕЙСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ И ВЫЧЕТА ДОЛИ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ		(354,433)	47,960
Расход по налогу на прибыль	22	(15,257)	(11,449)
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОДОЛЖАЮЩЕЙСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДО ВЫЧЕТА ДОЛИ МИНОРИТАРНЫХ АКЦИОНЕРОВ		(369,690)	36,511
Доля миноритарных акционеров		(6,485)	(6,158)
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ОТ ПРОДОЛЖАЮЩЕЙСЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		(376,175)	30,353
Прибыль от прекращенной деятельности, за вычетом налога на прибыль в размере 1,382 тыс. долл. США и 4,767 тыс. долл. США, соответственно, и доли миноритарных акционеров в размере 1,741 тыс. долл. США и 7,634 тыс. долл. США, соответственно	3	1,803	4,328

	Примечания	2008	2007*
Убыток от выбытия активов, относящихся к прекращенной деятельности, за вычетом налога на прибыль в размере 513 тыс. долл. США	3	(6,725)	-
ЧИСТЫЙ (УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ		(381,097)	34,681
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении:			
Базовое и разводненное		10,377,318	10,200,006
(Убыток) /прибыль на одну акцию, базовая и разводненная, долл. США			
(Убыток)/прибыль от продолжающейся деятельности		(36.25)	2.98
(Убыток)/прибыль по прекращенной деятельности		(0.47)	0.42
Чистый (убыток)/прибыль		(36.72)	3.40

* – Сравнительная информация за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, отражает корректировки, сделанные с целью представления прекращенной деятельности (Примечание 3).

См. Примечания к консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов (в тысячах долларов США)

	2008	2007
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
Чистый (убыток)/прибыль	(381,097)	34,681
Корректировки для приведения чистой прибыли к чистым денежным средствам, использованным в основной деятельности:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	23,980	14,873
(Прибыль)/убыток от выбытия объектов основных средств	(219)	47
Доля миноритарных акционеров в прибылях и убытках дочерних предприятий	6,485	13,793
Убыток от выбытия активов, относящихся к прекращенной деятельности	6,725	-
Прибыль от прекращенной деятельности	(1,803)	-
Прибыль от продажи долей в дочерних и зависимых предприятиях	(1,012)	(113)
Прибыль от продажи инвестиций в недвижимость	(20,530)	(157,989)
Вознаграждение сотрудников в форме акций	(422)	99,807
Эффект отложенного налога на прибыль	(2,318)	(194)
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	42,832	-
Резерв на потери по договорам на строительство	25,389	-
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц по займам полученным и векселям выданным	147,810	(7,796)

	2008	2007
Прибыль от продажи краткосрочных инвестиций	-	(4,809)
Амортизация затрат по выпуску долговых обязательств	32,882	3,134
Обесценение инвестиций в недвижимость	41,838	-
Обесценение инвестиций в зависимые и совместные предприятия	4,878	-
Обесценение затрат и ожидаемой прибыли, превышающих выставленные счета, по незавершенным договорам	4,408	-
Убыток от участия в зависимых предприятиях	11,446	(214)
Изменения в операционных активах и обязательствах		
Увеличение дебиторской задолженности по основной деятельности	5,607	(52,980)
Увеличение прочей дебиторской задолженности	(16,098)	(23,499)
Увеличение налогов к возмещению	(37,280)	(18,026)
Увеличение затрат и ожидаемой прибыли, превышающих выставленные счета/уменьшение выставленных счетов, превышающих затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам	(151,921)	(113,733)
Увеличение задолженности перед поставщиками и субподрядчиками	69,182	11,088
Увеличение начисленных расходов и прочих обязательств	14,005	31,082
Увеличение налогов к уплате	7,585	9,506
Итого чистые денежные средства, использованные в основной деятельности	(167,648)	(161,342)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
Инвестиции в недвижимость	(518,459)	(713,416)
Поступления от продажи недвижимости	123,645	68,254
Поступления от выбытия основных средств	1,537	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(6,191)	(8,672)
Предоставленные займы и приобретение векселей	(9,450)	(189,628)
Поступления от погашения предоставленных займов и векселей	49,308	143,597
Открытие краткосрочных депозитов	(11,238)	(50,000)
Поступления от погашения краткосрочных депозитов	21,874	146,896
Открытие долгосрочных депозитов	(11,229)	-
Приобретение акций зависимых предприятий	(1,338)	(2,737)
Поступления от продажи дочернего предприятия, за вычетом выбывших денежных средств	(6,746)	(362)
Поступления от продажи акций зависимых предприятий	3,490	25
Итого чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(364,797)	(606,043)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (продолжение)
за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов
(в тысячах долларов США)

	2008	2007
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:		
Выкуп собственных акций	(2,232)	(2,781)
Погашение основной суммы долгосрочных кредитов и займов	(138,651)	(10,226)
Поступления от долгосрочных кредитов и займов	386,621	729,201
Затраты по выпуску долговых обязательств	-	(40,000)
Погашение основной суммы краткосрочных кредитов и займов	(67,305)	(438,609)
Поступления от краткосрочных кредитов и займов	370,083	294,884
Вклад в акционерный капитал, полученный от АФК «Система»	5,177	27,500
Распределение денежных средств в пользу АФК «Система»	-	(5,658)
Дивиденды, выплаченные миноритарным акционерам дочерних предприятий	(986)	(4,655)
Итого чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	552,707	549,656
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 И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, НА НАЧАЛО ГОДА	45,398⁽¹⁾	261,952
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, на конец года	58,328	45,398⁽¹⁾
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:		
Уплаченный налог на прибыль	16,604	13,423
Уплаченные проценты, за вычетом капитализированных	89,764	38,109
НЕДЕНЕЖНЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ ОПЕРАЦИИ:		
Кредиторская задолженность по капитальным вложениям	4,448	14,811
Кредиторская задолженность, относящаяся к приобретению акций зависимых предприятий	12,368	15,267

(1) Включая денежные средства и их эквиваленты выбывших в текущем году ПСО «Система-Галс» и Организатор – предприятий, входивших в сегмент управления проектами и строительством. По состоянию на 31 декабря 2007 года денежные средства и их эквиваленты этих двух предприятий составили 7,860 тыс. долл. США.

Кроме того, неденежные инвестиционные и финансовые операции за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, включали программу премиальных выплат в виде акций и опционов на акции, как описано в Примечании 27.

См. Примечания к консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В АКЦИОНЕРНОМ КАПИТАЛЕ
за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов
(в тысячах долларов США)

	Уставный капитал		Собственные акции, выкупленные у акционеров		Добавочный капитал	Накопленный прочий совокупный расход	Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)	Итого
	Акции	Сумма	Акции	Сумма				
Сальдо на 1 января 2007 года	11,217,094	20,492	(1,222,663)	(2,322)	430,126	-	(54,550)	393,746
Эффект первого применения стандарта FIN 48	-	-	-	-	-	-	(2,171)	(2,171)
Выплаты вознаграждения в форме акций (Примечание 27)	-	-	403,815	767	99,040	-	-	99,807
Выкуп собственных акций	-	-	(11,217)	(21)	(2,760)	-	-	(2,781)
Возмещение расходов на первичное публичное размещение акций, за вычетом налогов	-	-	-	-	3,504	-	-	3,504
Вклад в акционерный капитал от АФК «Система» (Примечание 19)	-	-	-	-	-	-	22,161	22,161
Чистая прибыль	-	-	-	-	-	-	34,681	34,681
Сальдо на 31 декабря 2007 года	11,217,094	20,492	(830,065)	(1,576)	529,910	-	121	548,947
Эффект вознаграждения, определяемого на основе рыночной стоимости акций (Примечание 27)	-	-	-	-	(422)	-	-	(422)
Выкуп собственных акций	-	-	(11,217)	(24)	(2,208)	-	-	(2,232)
Эффект изменения функциональной валюты, после вычета налога на прибыль в размере 2,023 тыс. долл. США и доли миноритарных акционеров в размере 6,067 тыс. долл. США	-	-	-	-	-	59,730	-	59,730
Эффект пересчета из функциональной валюты в валюту отчетности (эффект налога на прибыль отсутствует)	-	-	-	-	-	(72,176)	-	(72,176)
Вклад в акционерный капитал от АФК «Система» (Примечание 19)	-	-	-	-	-	-	5,178	5,178
Чистый убыток	-	-	-	-	-	-	(381,097)	(381,097)
Сальдо на 31 декабря 2008 года	11,217,094	20,492	(841,282)	(1,600)	527,280	(12,446)	(375,798)	157,928

См. Примечания к консолидированной финансовой отчетности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов (в тысячах долларов США, если не указано иное)

1. Описание деятельности

ОАО «Система-Галс» и его дочерние предприятия (далее «Группа») осуществляют деятельность в сфере развития объектов недвижимости, управления имуществом и эксплуатации объектов недвижимости, преимущественно элитной офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, коттеджей, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы главным образом от:

1. продажи завершённых проектов по строительству коммерческих и жилых объектов, а также прав на землю;
2. сдачи в аренду завершённых объектов строительства, учитываемых в качестве инвестиций в недвижимость; и
3. услуг по эксплуатации объектов недвижимости.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и СНГ, главным образом в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большая часть предприятий, входящих в Группу, зарегистрированы на территории стран СНГ.

В 2008 году деятельность Группы подверглась существенному влиянию мирового экономического кризиса. В конце 2008 года рынки капитала и кредитные рынки крупнейших экономик мира, включая экономику Российской Федерации, характеризовались значительной волатильностью. Это привело к тому, что ряд крупнейших глобальных финансовых учреждений объявили себя банкротами, были проданы другим финансовым учреждениям и/или получили финансовую помощь от государства. В странах, где Группа осуществ-

ляет деятельность, экономический кризис привел к сокращению потребительских расходов, уменьшению рыночной стоимости недвижимости и спроса на нее, увеличению безработицы и снижению доступности источников финансирования. Кроме того, в конце 2008 года произошло серьезное обесценение рубля по отношению к доллару США, который является валютой существенных заимствований Группы. Обесценение рубля привело к признанию убытка от курсовых разниц в размере 138,410 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2008 года.

По состоянию на 31 декабря 2008 года Группа имела непокрытый убыток в размере 375,798 тыс. долл. США и признала убыток в размере 381,097 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2008 года. Кроме того, Группа имеет отток денежных средств и осуществила значительные финансовые вложения в недвижимость. Это привело к увеличению задолженности Группы на 488,550 тыс. долл. США за год, закончившийся 31 декабря 2008 года. В следующем году Группа должна погасить задолженность в сумме 414,179 тыс. долл. США, существенная часть которой приходится на займы, полученные от Альфа-Банка, Райффайзенбанка и дочерних предприятий АФК «Система», в размере 90,001 тыс. долл. США, 34,036 тыс. долл. США и 301,585 тыс. долл. США, соответственно.

Факторы, упомянутые выше, и способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся на стадии разработки, а также финансировать свои контрактные обязательства/ обязательства по договорам соинвестирования, требуют наличия значительных сумм капитала и денежных средств. Ниже приводится описание рассмотрения этого вопроса руководством.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- руководство провело анализ своего текущего портфеля проектов, выделило как приоритетные те проекты, которые являются более стратегическими для Группы, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей в денежных средствах;
- в декабре 2008 года Совет директоров Системы-Галс утвердил программу сокращения затрат. Целью данной программы является сокращение коммерческих, общехозяйственных и административных расходов почти на 50%. Программа включает сокращение обслуживающего персонала, рационализацию потребности Группы в служебных помещениях и приостановку расходования средств на проекты в области информационных технологий и модернизацию офиса, а также на другие инициативы;
- в ноябре 2008 года Группа модифицировала условия договора займа, заключенного с ВТБ, в результате чего заемные средства в размере 700,000 тыс. долл. США были конвертированы в рубли, что снизило подверженность Группы риску изменения курса доллара США по отношению к рублю;
- после завершения отчетного периода в связи с продажей АФК «Система» части своей доли в Группе банку ВТБ, задолженность Группы перед ВТБ должна быть реструктурирована;
- после завершения отчетного периода Группой было выпущено 5 млн облигаций номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Ставка купона по облигациям серии 1 составляет 15%, по облигациям серии 2 – 12%. Срок погашения облигаций обеих серий наступает в 2014 году. Денежные средства, полученные в результате выпуска облигаций, были направлены на погашение текущей задолженности Группы.

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий, инициативы по сокращению затрат и описанных выше текущих прогнозов, у Группы будет достаточно ликвидности для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в следующем году.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа бу-

дет продолжать свою деятельность. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возмещаемости отраженных активов и их классификации и классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность.

2. Основные принципы учетной политики

Принципы представления отчетности – Прилагаемая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Общепринятыми стандартами бухгалтерского учета Соединенных Штатов Америки (далее – «ГААП США»). Предприятия Группы ведут бухгалтерский учет и составляют обязательную финансовую отчетность в российских рублях, долларах США, евро и украинских гривнах в соответствии с требованиями законодательства по бухгалтерскому учету и налогообложению стран, где располагаются компании. Прилагаемая финансовая отчетность отличается от обязательной финансовой отчетности, составленной по российским стандартам, тем, что она включает корректировки, необходимые для отражения финансового положения, результатов деятельности и движения денежных средств в соответствии с требованиями ГААП США.

Принципы консолидации – Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность АФК «Система» и предприятий, которые она контролирует или в отношении которых является основным бенефициаром. Контроль определяется исходя из процента голосующих акций. Основным бенефициаром для предприятий с переменной долей участия Группа считается в момент принятия Группой основной части убытков предприятий и/или получения основной части прибыли предприятий с переменной долей участия.

Доля собственности Системы-Галс и процент голосующих акций в основных дочерних предприятиях, по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

Предприятия	Доля собственности и процент голосующих акций	
	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Кунцево-Инвест	100%	100%
Система-Галс Северо-Запад	76%	76%
ИРТ	100%	100%
ТРК Казань	100%	100%
Мосдачтрест	58%	57%
Ландшафт-2	100%	100%
Организатор	-	51%
ПСО Система-Галс	-	51%
Галс-Строй	100%	100%
Сити-Галс	100%	100%
Большой Сити	100%	100%
Ялтинский рыбокомбинат	98%	98%
РТИ-Эстейт	-	51%
Сапидус	100%	100%
Горки-8	75%	75%
Источник	75%	75%

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2008 года консолидированная финансовая отчетность включает инвестиции в предприятия, в отношении которых Группа была определена как основной бенефициар. Информация по ним представлена следующим образом:

■ Группа выдала гарантии по кредитным линиям, предоставленным компанией Merrill Lynch International и Газпромбанком компании «Ремстройтрест-701» (см. Примечание 17). Кредиты были получены компанией «Ремстройтрест-701» для приобретения здания, расположенного на Новоданиловской набережной в г. Москве. После заключения данной сделки Группа определила, что она является основным бенефициаром «Ремстройтрест-701» и данная компания была включена в консолидированную финансовую отчетность согласно FIN 46(R).

■ Группа также включила в консолидированную финансовую отчетность компанию «Триада-Инвест» на основании положений FIN 46(R), поскольку данная компания имеет незначительный капитал и основная часть ее заемных средств была предоставлена Группой, которая считается основным бенефициаром компании.

Использование оценок и допущений – Подготовка финансовой отчетности в соответствии с ГААП США требует от руководства Группы выработки оценок и допущений, влияющих на приводимые в отчетности суммы активов и обязательств Группы, суммы доходов и расходов и раскрытие условных активов и обязательств по состоянию на отчетную дату. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

В частности, значительные оценки включают оценку затрат на завершение проектов, оценку возможности

возмещения инвестиций в недвижимость, резерв по сомнительным долгам, а также оценочные резервы в отношении отложенных налоговых требований.

Концентрация операционных рисков – Местом основной деятельности Группы является Российская Федерация. Законодательство и нормативные акты, регулирующие деятельность компаний в Российской Федерации, подвержены частым изменениям. Российское земельное и имущественное право содержит сложные, зачастую неоднозначные формулировки, противоречащие друг другу на федеральном и региональном уровнях. В частности, не всегда представляется ясным, какие государственные органы имеют право сдавать в аренду определенные земельные участки; кроме того, процедура получения разрешений на строительство сложна и полученное разрешение впоследствии может быть оспорено или отменено; требования в области строительства и охраны окружающей среды сложны и зачастую содержат положения, которые невозможно выполнить на практике. В результате существует риск, что имущественные права Группы и/или ее права аренды в отношении земельных участков и зданий могут быть оспорены органами государственной власти или третьими сторонами.

Строительная отрасль в целом подвержена специфическим рискам, как связанным с источниками финансирования проектов, так и юридическим и политическим рискам, а также финансовым рискам, присутствующим долгосрочным строительным проектам. Кроме того, выполнение Группой обязательств по строительству в рамках оговоренных сроков зависит от ограниченного числа генеральных подрядчиков и субподрядчиков.

Кредитный риск – Деятельность Группы подвержена влиянию кредитного риска, который представляет собой риск невыполнения другой стороной своих обязательств по финансовому инструменту и последующих финансовых потерь Группы. Основные кредитные риски связаны с дебиторской задолженностью по основной деятельности и займами и векселями к получению. Объем индивидуально существенной дебитор-

ской задолженности Группы относительно невелик. По состоянию на 31 декабря 2008 года резервы по сомнительной дебиторской задолженности по основной деятельности и займам и векселям к получению составили 33,965 тыс. долл. США и 6,673 тыс. долл. США, соответственно.

Риск ликвидности – Риск ликвидности представляет собой риск того, что Группа не сможет оплатить все обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью направлен на обеспечение, в максимально возможных пределах, достаточной ликвидности для выполнения обязательств при наступлении их сроков. В четвертом квартале 2008 года с целью выполнения своих финансовых обязательств и финансирования своей операционной деятельности Группа привлекла заемные средства от АФК «Система».

Методика пересчета в иностранную валюту – До 31 декабря 2007 года функциональной валютой большей части операций Группы был доллар США, поскольку большая часть выручки, затрат, инвестиций в недвижимость, займов и дебиторской задолженности были выражены, понесены, подлежали оплате или иным образом измерялись в долларах США.

Начиная с 2008 года дочерние предприятия Группы, зарегистрированные в России, ввели политику, в соответствии с которой цены в договорах устанавливаются в российских рублях или, в тех случаях, когда это не представляется возможным, конвертируются по фиксированному курсу для договоров купли-продажи жилой и коммерческой недвижимости, которые деноминированы в долларах США или эквивалентных единицах. Также были предприняты прочие меры для ведения бизнеса в российских рублях. В результате изменения в политике продаж, цены номинированные в долларах США, были конвертированы в российские рубли. Позднее, в течение года, Группа рефинансировала свою задолженность перед ВТБ, деноминированную в долларах США, и конвертировала ее в рубли (см. Примечание 17). Соответственно, начиная с 1 января

2008 года дочерние предприятия Группы в Российской Федерации изменили свою функциональную валюту с доллара США на российский рубль. В соответствии с положениями Стандарта бухгалтерского учета № 52 «Пересчет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте», эффект изменения функциональной валюты учитывался перспективно. Все неденежные активы и обязательства были пересчитаны на дату изменения функциональной валюты, с отражением корректировки от пересчета валют в размере около 59,730 тыс. долл. США (за вычетом налога на прибыль в размере 2,023 тыс. долл. США) в отчете об изменениях в акционерном капитале в составе прочих доходов, относимых напрямую на увеличение акционерного капитала, по состоянию на дату изменения функциональной валюты.

Группа оставила доллар США в качестве валюты представления отчетности, что соответствует валюте представления АФК «Система». Таким образом, после изменения функциональной валюты финансовая отчетность была пересчитана в валюту представления отчетности в соответствии со Стандартом № 52 с применением метода учета по текущему валютному курсу.

В соответствии с методом текущего валютного курса активы и обязательства пересчитываются в доллары США по курсу, действовавшему на дату составления баланса. Выручка, затраты, прибыли и убытки пересчитываются в доллары США по курсу, действовавшему на момент их принятия к учету, или с использованием курса, близкого к такому курсу. Статьи акционерного капитала пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения операции. Накопленная разница, возникающая при пересчете, отражается отдельной строкой в составе прочих доходов/(расходов) относимых напрямую на увеличение/(уменьшение) акционерного капитала.

Признание выручки – Группа получает выручку главным образом от (i) предоставления услуг по строительству недвижимости; (ii) продажи завершенных строительных объектов (коммерческие и жилые здания), а

также продажи прав на землю; (iii) аренды завершенных строительных объектов, удерживаемых в качестве инвестиций; и (iv) оказания услуг по эксплуатации объектов недвижимости. Группа признает выручку в следующем порядке:

(i) Услуги по строительству недвижимости

Группа предоставляет услуги по строительству недвижимости средним и крупным предприятиям. До продажи сегмента управления строительством (Примечание 3) Группа также предоставляла услуги по управлению проектами и строительством муниципальным органам власти по отдельным социально значимым инфраструктурным проектам.

В тех случаях, когда Группа действует в качестве подрядчика в рамках договоров на строительство с третьими сторонами, Группа признает выручку по договорам в соответствии с Положением, разработанным Американским институтом сертифицированных бухгалтеров № 81-1 «Учет выполнения строительных и отдельных производственных договоров» («Положение № 81-1»).

В соответствии с Положением № 81-1 Группа признает выручку по договорам с фиксированной ценой с применением метода учета выручки по степени завершенности. В соответствии с этим методом признания выручки, Группа оценивает степень завершенности для определения суммы выручки и прибыли, которые должны быть отражены по всем существенным контрактам. Группа обычно использует метод учета по степени завершенности, согласно которому выручка признается пропорционально доле суммы понесенных затрат в суммарных ожидаемых расходах.

После начала выполнения работ по договору Группа может столкнуться с изменением условий, требований заказчика, спецификаций, проектов, материалов и/или графика работ («изменение заказа»). Как правило, изменение заказа согласовывается с заказчиком, и в первоначальный договор вносятся изменения, утверждающие как объем, так и стоимость изменен-

ных работ (услуг). В случае возникновения разногласий между Группой и заказчиком по поводу изменений Группа рассматривает такой случай как претензию. Затраты, связанные с изменением заказов и претензиями, признаются по мере возникновения. Изменения заказов учитываются в общей оценке выручки по договору, если изменение заказа с высокой степенью вероятности приведет к действительному увеличению стоимости соответствующего договора, и сумма изменения может быть надежно оценена. Претензии учитываются в общей оценке выручки по договору только в том случае, если были понесены затраты по договору, связанные с претензией, и претензия с высокой вероятностью приведет к действительному увеличению стоимости соответствующего договора, а ее размер может быть надежно измерен.

Группа создает резервы в отношении ожидаемых убытков по незавершенным договорам в периодах, когда такие убытки выявлены. Кумулятивный эффект пересмотра выручки по договорам и оценки затрат на завершение договоров отражается в учетном периоде, в котором такие суммы становятся очевидными и могут быть надежно оценены. Пересмотр выручки может отражать влияние таких факторов, как изменение заказов и претензии, требования по исполнению гарантийных обязательств, прочие санкции по договорам и расчеты в связи с досрочным прекращением договора.

Затраты, связанные с выполнением договоров на строительство (включая ожидаемую прибыль по незавершенным договорам), отражаются за вычетом выставленных счетов по данным договорам. Выставленные счета, превышающие размер затрат и ожидаемой прибыли по незавершенным договорам, отражаются в составе обязательств.

(ii) Продажа завершенных строительных объектов

Группа получает выручку от продажи завершенных объектов коммерческой и жилой недвижимости. Выручка от продажи завершенных строительных объектов признается в соответствии со Стандартом бух-

галтерского учета № 66 «Учет операций по продаже недвижимости».

Если Группа реализует проекты по строительству объектов недвижимости, она признает выручку от продажи, когда (а) продажа осуществлена; (б) первоначальные и последующие вложения покупателя демонстрируют его готовность к исполнению своих платежных обязательств; (в) дебиторская задолженность Группы не подлежит субординированию; (г) к покупателю от Группы перешли все обычные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, и Группа перестает принимать существенное участие в проекте. Выручка признается когда (а) стороны связаны условиями контракта; (б) передан предмет договора покупателю и получено вознаграждение; (в) организовано финансирование, которое Группа должна организовать; (г) выполнены все условия, предшествующие завершению сделки.

Выручка от строительства офисных и жилых зданий, кондоминиумов, торговых центров и подобных сооружений признается в соответствии со Стандартом № 66 до осуществления продажи по методу степени завершенности работ, если (а) завершен предварительный этап строительства; (б) покупатель не имеет права требовать возврата денежных средств, за исключением случая непредоставления имущества; (в) продажная стоимость может быть получена; (г) возможна обоснованная оценка выручки от продажи и затрат по завершению строительства. Применение метода учета по степени завершенности в отношении этих строительных объектов соответствует методу, который применяется для услуг по строительству недвижимости, как описано выше.

Группа также продает готовые коммерческие здания посредством продажи долей Группы в компаниях, которые владеют таким имуществом. Выручка от продажи долей участия в недвижимости, построенной Группой, отражается в учете в случае, если (а) покупатель независим от Группы, (б) можно разумно гарантировать получение продажной цены, (в) Группе не будут предъяв-

лены требования поддержки эксплуатации имущества или связанные обязательства на сумму, превышающую ее пропорциональную долю участия.

Если операция продажи не завершена, прочие инвестиции в строительство недвижимости, предназначенной для продажи, отражаются в учете по депозитному методу в соответствии со Стандартом бухгалтерского учета № 66.

(iii) Доход от аренды объектов инвестиционной недвижимости

У Группы имеется ряд объектов недвижимости, от которых Группа получает доходы в виде арендных платежей, сохранив за собой права собственности или аренды данного имущества. Такое имущество представлено, в основном, жилой и коммерческой недвижимостью и земельными участками, которые были или будут сданы в аренду по краткосрочным или долгосрочным договорам.

ливают новые правила определения справедливой стоимости финансовых и нефинансовых инструментов, а также расширяет требования к раскрытию информации в части определения справедливой стоимости.

Справедливая стоимость определяется на основании цены, которая была бы получена при продаже актива или передаче обязательства (т.е. цены выхода) на основном или самом выгодном рынке для актива или обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка.

Методы оценки основываются на очевидных и неочевидных данных. Очевидные данные отражают рыночные данные, полученные от независимых источников, а неочевидные источники основываются на наших допущениях. Предпочтение отдается очевидным данным, а неочевидные данные используются только в отсутствии рыночных данных.

Данные классифицируются следующим образом:

Уровень 1	Рыночные котировки на активном рынке для идентичных инструментов.
Уровень 2	Рыночные котировки на активном рынке для аналогичных инструментов на рынках, которые не являются активными; оценки на основе моделей с очевидными данными или очевидными ключевыми факторами увеличения стоимости.
Уровень 3	Ключевые данные, используемые в модели оценки, являются неочевидными.

Доходы от аренды признаются равномерно в течение срока аренды.

(iv) Эксплуатация объектов недвижимости

Доходы от сервисных контрактов на эксплуатацию и обслуживание объектов недвижимости признаются на основе метода начисления в течение периодов предоставления услуг.

Оценка справедливой стоимости – С 1 января 2008 года Группа начала применение Стандарта бухгалтерского учета № 157 «Оценка справедливой стоимости» (Стандарт № 157). Стандарт № 157 устанавливает

Справедливая стоимость финансовых инструментов – Финансовые инструменты Группы включают главным образом денежные средства и их эквиваленты, депозиты, займы выданные, вложения в ценные бумаги и акции, дебиторскую и кредиторскую задолженность и привлеченные займы. По состоянию на 31 декабря 2008 года справедливая стоимость краткосрочных финансовых инструментов приблизительно равнялась их балансовой стоимости, поскольку такие финансовые инструменты являются краткосрочными. Справедливая стоимость полученных долгосрочных займов и выданных векселей с плавающей ставкой процента приблизительно равнялась их балансовой стоимости. Справедливая стои-

мость полученных долгосрочных займов и выданных векселей с фиксированной ставкой процента не равняется их балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2008 года. Справедливая стоимость значительных вложений в акции зависимых предприятий и совместных предприятий представлена в Примечании 13 к консолидированной финансовой отчетности.

Денежные средства и их эквиваленты – К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты и временные вложения денежных средств в различные инструменты со сроками погашения, составляющими на момент приобретения три месяца и менее.

Депозиты, займы к получению и вложения в долговые ценные бумаги и акции – Депозиты и займы к получению, имеющие первоначальные сроки погашения более трех месяцев, учитываются по амортизированной стоимости. Руководство регулярно оценивает возможность реализации балансовой стоимости депозитов и займов к получению и в случае необходимости отражает убыток от обесценения для приведения стоимости активов к их справедливой стоимости.

Вложения в долговые ценные бумаги и акции, обращающиеся на рынке, учитываются как финансовые инструменты, имеющиеся в наличии для продажи, и отражаются по справедливой стоимости на основании рыночных котировок. Нереализованная прибыль/(убыток) за вычетом налогов на прибыль учитываются в составе прочих доходов/(расходов), относимых напрямую на увеличение/(уменьшение) акционерного капитала. Процентный доход по долговым ценным бумагам учитывается в отчете о прибылях и убытках.

Инвестиции в частные компании учитываются по себестоимости, скорректированной на размер списания их обесценения, в случае если такое обесценение носит постоянный характер.

Финансовые вложения в акции зависимых и совместных предприятий – Инвестиции Группы в предприятия,

в которых Группа владеет от 20 до 50% голосующих акций и имеет возможность оказывать существенное влияние на финансовую и производственную политику (далее «зависимые предприятия»), и в предприятия, в которых Группа имеет совместный контроль («совместные предприятия»), учитываются по методу учета доли в собственном капитале. В соответствии с методом долевого участия Группа отражает свои инвестиции в зависимые предприятия, учитываемые по методу долевого участия, в консолидированном балансе в составе инвестиций в зависимые и совместные предприятия, а свою долю в прибылях или убытках таких предприятий вместе с обесценением стоимости, носящим постоянный характер, в составе операционных доходов. В 2008 и 2007 годах доля Группы в чистых (убытках)/прибыли таких предприятий составила 11,446 тыс. долл. США убытков и 214 тыс. долл. США прибыли, соответственно.

Дебиторская задолженность – Дебиторская задолженность отражается за вычетом резервов по сомнительным долгам. Такие резервы создаются либо в связи с конкретными обстоятельствами, либо исходя из оценок, основанных на исторических данных о вероятности погашения задолженности, скорректированных на изменение текущей ситуации.

Налог на добавленную стоимость – Налог на добавленную стоимость (НДС) по реализованным товарам и услугам, подлежащий уплате в бюджет, отражается по методу начисления на основании счетов, выставленных покупателям. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, возмещается за счет НДС по реализации при соблюдении определенных условий. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, подлежащий возмещению из бюджета в последующих отчетных периодах, отражается в составе налогов к возмещению.

НДС, не подлежащий возмещению, включается в себестоимость строительства, поскольку представляет собой затраты, необходимые для строительства соответствующего объекта.

Административные здания, машины и оборудование – Основные средства со сроком полезного использования, превышающим один год, капитализируются по первоначальной стоимости. В стоимость основных средств включаются затраты на реконструкцию и замену объектов, увеличивающие срок полезного использования активов и их способность приносить доход. Затраты по ремонту и техническому обслуживанию отражаются в отчете о прибылях и убытках по мере возникновения.

Выбывшие объекты основных средств списываются с баланса вместе с соответствующими суммами накопленной амортизации. Прибыль или убыток, возникшие в результате такого выбытия, включаются в расчет чистой прибыли.

Машины и оборудование амортизируются линейным методом на срок от 3 до 5 лет. Административные здания амортизируются линейным методом на срок от 20 до 40 лет.

Права на строительство и прочие нематериальные активы – Права на строительство, приобретенные Группой, отражаются по стоимости приобретения. Амортизация прав на строительство начисляется линейным способом с того момента, когда проект начал приносить доход. Права на строительство по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов включают права на застройку жилыми зданиями муниципального района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы. Срок завершения строительства в рамках данного проекта истекает в 2012 году. Амортизация нематериальных активов с конечным сроком использования рассчитывается линейным способом на срок четыре года.

Обесценение долгосрочных активов за исключением гудвила и инвестиций – Группа периодически оценивает возмещаемость балансовой стоимости своих долгосрочных активов за исключением гудвила и инвестиций в соответствии со Стандартом № 144 «Учет обесценения и выбытия долгосрочных активов». Когда опреде-

ленные события или изменение ситуации указывают на невозможность возмещения балансовой стоимости активов, Группа проводит сравнение предполагаемых недисконтированных чистых поступлений денежных средств от этих активов с их балансовой стоимостью. Если эти недисконтированные чистые поступления денежных средств оказываются меньше балансовой стоимости активов, Группа отражает в финансовой отчетности убыток от обесценения с целью частичного списания стоимости активов до уровня справедливой стоимости, определяемой на основе предполагаемых будущих дисконтированных поступлений денежных средств от использования данных активов. За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, в отчетности Группы отражен убыток от обесценения, связанный с такими активами, на сумму 41,838 тыс. долл. США.

Обесценение гудвила – Гудвил не амортизируется, а вместо этого он анализируется на предмет обесценения как минимум раз в год или в тех случаях, когда какие-либо события или изменения ситуации указывают на невозможность возмещения балансовой стоимости активов. В соответствии со Стандартом № 142 «Гудвил и прочие нематериальные активы» анализ гудвила на предмет обесценения осуществляется путем сравнения балансовой стоимости чистых активов каждого учетного подразделения (в том числе отнесенного на них гудвила) со справедливой стоимостью этих чистых активов. Если балансовая стоимость учетного подразделения превышает его справедливую стоимость, выполняется второй этап анализа, в ходе которого доля справедливой стоимости, связанная с гудвилем учетного подразделения, сравнивается с балансовой стоимостью этого гудвила. Компания отражает убыток от обесценения гудвила в сумме превышения балансовой стоимости гудвила над его справедливой стоимостью. Компания установила, что ни в одном из отчетных периодов, за которые готовилась данная консолидированная финансовая отчетность, убытков от обесценения гудвила не было.

Обязательства по строительству – Обязательства по строительству представлены обязательствами по

строительству жилых помещений, принятыми в результате приобретения прав на застройку жилыми зданиями участка муниципального района «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.

Налог на прибыль – Налог на прибыль рассчитывается в соответствии с законодательством стран, где зарегистрированы компании, входящие в Группу. Ставка налога на прибыль в РФ в 2008 и 2007 гг. составляла 24%. С 1 января 2009 года, в соответствии с решением Правительства РФ, ставка налога на прибыль составляет 20%.

Группа ведет учет налога на прибыль в соответствии со Стандартом бухгалтерского учета № 109 «Учет налогов на прибыль» и Пояснением Совета по стандартам бухгалтерского учета № 48 «Учет неопределенности в отношении налогов на прибыль – Пояснение к Стандарту № 109» («Стандарт FIN 48»).

Неопределенные налоговые позиции отражаются в консолидированной финансовой отчетности как позиции, которые, в случае проверки налоговыми органами, с большой долей вероятности останутся неизменными, исходя из технических аспектов этих позиций. Количественный анализ налоговых требований, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, осуществляется по максимальной величине налоговых требований, которая, по заключению руководства, с вероятностью, превышающей 50%, может быть реализована исходя из оценки кумулятивной вероятности возможных исходов.

Отложенные налоговые требования и обязательства по налогу на прибыль отражаются с использованием балансового метода с учетом существенных временных разниц между данными налогового учета и данными, включенными в консолидированную финансовую отчетность. Отложенные налоговые активы и обязательства определяются с учетом налогового законодательства и ставок налогообложения, действующих в периоды, в которых ожидается, что эти разницы скажутся на размере налогооблагаемого дохода.

Размер отложенных налоговых требований уменьшается на сумму оценочного резерва в тех случаях, когда, по мнению руководства, существует более чем 50% вероятность того, что отложенные налоговые активы или какая-то их часть не будут реализованы.

Группа признает пени, относящиеся к потенциальным налоговым требованиям и штрафам, в составе расходов по налогу на прибыль.

Отчисления во внебюджетные фонды – Группа перечисляет взносы во внебюджетные фонды РФ – пенсионный фонд, фонд социального страхования и фонд медицинского страхования за всех своих сотрудников, работающих в настоящий момент в РФ. В соответствии с действующим российским законодательством все средства, перечисляемые во внебюджетные фонды, рассчитываются путем применения к сумме общей годовой заработной платы каждого работника регрессивной ставки в размере от 26% до 2%.

Выплаты, определяемые на основе рыночной стоимости акций – Группа ведет учет выплат, определяемых на основе рыночной стоимости акций, в соответствии с требованиями Стандарта бухгалтерского учета № 123R «Учет выплат, определяемых на основе рыночной стоимости акций». В соответствии со Стандартом № 123R компании должны рассчитывать и отражать в отчете о прибылях и убытках стоимость долевых инструментов, таких как опционы на акции или акции с ограничением прав пользования, предоставленные сотрудникам за полученные услуги. Стоимость долевых инструментов оценивается на основании их справедливой стоимости на момент предоставления и отражается в течение периодов, в которых сотрудники обязаны предоставлять услуги в обмен на вознаграждение в виде долевых инструментов.

Расходы по займам – Группа капитализирует проценты по займам, относящиеся к строительным проектам, в течение периода осуществления таких проектов. Суммы капитализированных процентов увеличивают стоимость соответствующих активов и относятся на за-

траты в течение срока полезного использования данных активов. Капитализированные расходы по займам за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, составили, соответственно, 59,520 тыс. долл. США и 25,837 тыс. долл. США. Остальные процентные выплаты отражаются в отчете о прибылях и убытках как расходы периода, в котором они возникли.

Рекламные расходы – Рекламные расходы относятся Группой на затраты в период их возникновения.

Доля миноритарных акционеров – Доля миноритарных акционеров представляет собой часть балансовой стоимости чистых активов предприятий Группы, пропорциональную долям участия в капитале данных компаний, которые прямо или косвенно принадлежат акционерам, не входящим в Группу.

Дивиденды и распределение прибыли – Дивиденды отражаются в учете на дату их объявления. Дивиденды выплачиваются в соответствии с законодательством РФ, позволяющим выплачивать дивиденды в размере прибыли, подлежащей распределению среди акционеров, на основе данных финансовой отчетности Системы-Галс, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. По состоянию на 31 декабря 2008 года в финансовой отчетности Системы-Галс, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, отражен непокрытый убыток в размере 89.8 млн. долл. США (неаудированные данные), что исключает выплату Системой-Галс дивидендов. Размер непокрытого убытка, отраженного в финансовой отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, отличается от размера непокрытого убытка, рассчитанного на основе ГААП США.

Прибыль в расчете на одну акцию – Базовая прибыль в расчете на одну обыкновенную акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Разводненная прибыль на обыкновенную акцию отражает максимальный по-

тенциальный разводняющий эффект, который мог бы иметь место, если бы ценные бумаги, конвертируемые в акции, или другие обязательства Группы по выпуску обыкновенных акций были исполнены или конвертированы в обыкновенные акции и участвовали в распределении чистой прибыли Группы. Размеры прибыли на одну акцию для продолжающейся и прекращенной деятельности раскрываются по отдельности.

Недавно вышедшие положения по бухгалтерскому учету – В мае 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Стандарт бухгалтерского учета № 162 «Иерархия общепринятых принципов бухгалтерского учета». Стандартом № 162 определяются источники, на основе которых определяются принципы бухгалтерского учета и схема выбора принципов учета, которые могут использоваться негосударственными предприятиями при подготовке финансовой отчетности, представляемой в соответствии с ГААП США. Данный стандарт вступает в силу через 60 дней после даты утверждения Комиссией по ценным бумагам и биржам США изменений к разделу AU 411 «Значение выражения «достоверно представляет в соответствии с Общепринятыми принципами бухгалтерского учета», внесенных Комитетом по надзору за финансовой отчетностью публичных компаний США. Группа считает, что принятие Стандарта № 162 не окажет воздействия на ее консолидированное финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств.

В июне 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Мнение персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета («FSP») в отношении Мнения Специализированной рабочей группы по текущим вопросам («EITF») № 03-6-1 «Порядок определение, являются ли инструменты, предоставленные на основе выплат долевыми инструментами, ценными бумагами, дающими право на участие в прибыли» («FSP-EITF № 03-6-1»). В соответствии с FSP-EITF № 03-6-1 не-реализованные выплаты, базирующиеся на рыночной цене акций, предполагающие права на получение не подлежащих отмене дивидендов (выплаченных и невыплаченных), являются ценными бумагами, дающи-

ми право на участие в прибыли, и должны учитываться при использовании двухклассового метода расчета прибыли на одну акцию. FSP-EITF № 03-6-1 действует в отношении финансовых лет, начинающихся после 15 декабря 2008 года, а также промежуточных отчетных периодов этих финансовых лет. Группа считает, что принятие FSP-EITF № 03-6-1 не окажет существенного воздействия на определение размеров ее прибыли на одну акцию.

В марте 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Стандарт № 161 «Раскрытие информации о производных инструментах и деятельности по хеджированию». Новый стандарт требует раскрытия более подробной информации о производных инструментах и деятельности по хеджированию для обеспечения лучшего понимания инвесторами их воздействия на финансовую отчетность организации. Стандарт № 161 действует в отношении финансовой отчетности за финансовые годы и промежуточные отчетные периоды, начинающиеся после 15 ноября 2008 года. Руководство в настоящее время проводит оценку потенциального влияния перехода к применению Стандарта № 161 на финансовую отчетность Группы, если таковое будет иметь место.

В апреле 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Мнение Персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета по Стандарту № 142-3 «Определение срока полезного использования нематериальных активов». Данное мнение дополняет перечень факторов, которые должны учитываться при рассмотрении допущений относительно пересмотра или продления, используемых при определении сроков полезного использования нематериальных активов, признанных в учете в соответствии со Стандартом № 142 «Гудвил и прочие нематериальные активы». Мнение действует в отношении финансовых лет, начинающихся после 15 декабря 2008 года, причем досрочное начало применения данного пояснения не допускается. Руководство в настоящее время проводит оценку воздействия принятия Мнения на консолидированную финансовую отчетность Группы.

В сентябре 2006 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Стандарт № 157 «Определение справедливой стоимости». Стандарт № 157 дает определение справедливой стоимости, устанавливает правила определения справедливой стоимости, а также расширяет требования к раскрытию информации в части определения справедливой стоимости. В феврале 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Мнение персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета № 157-1 «Применение Стандарта № 157 в отношении Стандарта № 13 и иных положений по бухгалтерскому учету, посвященных определению справедливой стоимости для целей классификации аренды или определения, в соответствии со Стандартом № 13 и Мнением персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета № 157-2, даты вступления в силу Стандарта № 157». Все указанные Мнения персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета переносят дату вступления в силу Стандарта № 157 на финансовые годы, начинающиеся после 15 ноября 2008 года, для всех нефинансовых активов и нефинансовых обязательств, за исключением отражаемых или раскрываемых в финансовой отчетности по справедливой стоимости на постоянной основе, по крайней мере раз в год, а также изменяют область применения Стандарта № 157. Группа применяет Стандарт № 157 за исключением положений, начало применения которых отложено в соответствии с Мнением персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета № 157-2. Руководство в настоящее время проводит оценку воздействия принятия Стандарта № 157 в полном объеме на нашу консолидированную финансовую отчетность.

В октябре 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Мнение персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета № 157-3 «Определение справедливой стоимости финансового актива, в отсутствие активных рынков по данному активу», в котором уточняется, как компаниям следует применять методики определения справедливой стоимости, изложенные в Стандарте № 157, к финансовым активам, в условиях отсутствия ликвидности или активности на рынках, на которых они торгуются. В соответствии

с данным Мнением персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета, допускается применение компаниями своих собственных допущений в отношении потоков денежных средств и надлежащим образом скорректированных с учетом рисков ставок дисконтирования в случае, если соответствующие очевидные исходные данные либо недоступны, либо основываются лишь на ценах сделок, вызванных вынужденной ликвидацией или вынужденной продажей активов. Данное Мнение персонала Совета по стандартам бухгалтерского учета вступило в силу 30 сентября 2008 года. Применение данного Мнения не оказало существенного воздействия на финансовое положение и финансовые результаты Группы.

В феврале 2007 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Стандарт бухгалтерского учета № 159 «Возможность отражения финансовых активов и финансовых обязательств по справедливой стоимости, включая пояснение к Стандарту № 115», который позволяет организации оценивать определенные финансовые активы и финансовые обязательства по справедливой стоимости. Стандарт №159 предоставляет безотзывную возможность учитывать большую часть финансовых активов и обязательств по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на счет прибылей и убытков («возможность отражения по справедливой стоимости»). Группа не приняла решения об определении каких-либо финансовых инструментов или обязательств по справедливой стоимости, за исключением тех, в отношении которых существуют требования учета по справедливой стоимости. Таким образом, переход к применению положений Стандарта № 159 не оказал никакого влияния на финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств Группы.

В декабре 2007 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Стандарт бухгалтерского учета № 141R «Операции по приобретению предприятий» и Стандарт бухгалтерского учета № 160 «Неконтрольные доли в консолидированной финансовой отчетности – изменение к Бюллетеню бухгалтерских исследований

ARB № 51». Данные стандарты изменяют методы учета приобретения предприятий и неконтрольных долей участия («доля миноритарных акционеров» в текущей версии ГААП США). Стандарты № 141R и № 160 среди прочих изменений вводят требования: (а) отражения по справедливой стоимости на дату приобретения большего объема приобретенных активов и принятых обязательств; (б) переоценки по справедливой стоимости в каждом последующем отчетном периоде условных обязательств по выплате вознаграждений; (в) отнесения приобретателем на расходы понесенных затрат на приобретение; и (г) первоначального отражения по справедливой стоимости неконтрольных долей участия в дочерних предприятиях и их классификации в качестве отдельного компонента капитала компании. Оба Стандарта применимы в отношении будущих периодов (исключение составляет налог на прибыль), относящихся к финансовым годам, начинающимся 15 декабря 2008 года или после этой даты. Однако согласно Стандарту № 160 предприятия должны выполнять требования в отношении представления и раскрытия информации ретроспективно (например, в отношении реклассификации неконтрольных долей участия для их представления отдельной строкой в составе собственного капитала) для целей обеспечения сравнительной информации финансовой отчетности, если таковая представляется. Ни один из этих двух стандартов не предусматривает досрочного применения соответствующих требований. По мнению Группы, применение Стандарта № 141R окажет влияние на учет будущих сделок по приобретению предприятий, но размер воздействия зависит от приобретений, которые будут осуществляться в будущем.

В связи с публикацией Стандарта № 160 Положение EITF D-98 «Классификация и оценка подлежащих погашению ценных бумаг» («Раздел D-98») было пересмотрено таким образом, чтобы учесть мнения сотрудников Комиссии по ценным бумагам и биржам США относительно взаимодействия между Разделом D-98 и Стандартом № 160. Пересмотренный Раздел D-98 указывает, что требования классификации и оценки, а также рекомендации относительно расчета прибы-

ли на акцию, содержащиеся в Разделе D-98, применимы в отношении неконтрольных долей участия (например, когда неконтрольная доля подлежит оплате по фиксированной цене или справедливой стоимости держателем или при возникновении события, находящегося вне исключительного контроля со стороны эмитента). Применение изменений Раздела D-98, касающихся учета неконтрольных долей участия, должно осуществляться не позднее даты вступления в действие Стандарта № 160.

В ноябре 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Положение Специализированной рабочей группы по текущим вопросам № 08-6 «Учет инвестиций по методу долевого участия» («EITF № 08-6»). EITF № 08-6 рассматривает воздействие принятия Стандартов № 141R и № 160 на применение предприятием метода долевого участия в соответствии с Мнением № 18 «Учет инвестиций в обыкновенные акции по методу долевого участия», т.е. определение начальной балансовой стоимости инвестиций, учитываемых по методу долевого участия, оценку обесценения базового нематериального актива с неограниченным сроком использования при учете инвестиций по методу долевого участия, учет выпуска акций объектом инвестирования, и учет изменений в инвестициях при переходе от учета по методу долевого участия к учету по методу себестоимости. EITF № 08-6 действителен в отношении сделок, осуществляемых в течение финансовых лет, начинающихся 15 декабря 2008 года или после этой даты, а также промежуточных отчетных периодов этих финансовых лет. Досрочное применение положения не допускается. По мнению Группы, переход к применению EITF № 08-6 не окажет существенного влияния на ее финансовое положение, результаты операций и движение денежных средств.

В ноябре 2008 года Совет по стандартам бухгалтерского учета выпустил Положение Специализированной рабочей группы по текущим вопросам № 08-7 «Учет защитных нематериальных активов» («EITF № 08-7»). EITF № 08-7 применяется ко всем приобретенным нематериальным активам в ситуациях, когда предприятие

не намерено активно использовать актив, но собирается удерживать (блокировать) актив, чтобы закрыть к нему доступ третьим лицам («защитный нематериальный актив»), за исключением нематериальных активов, используемых при проведении научно-исследовательских работ. Специализированная рабочая группа по текущим вопросам пришла к заключению, что защитные нематериальные активы должны учитываться, как отдельные единицы учета с присвоением срока полезного использования, отражающего получение предприятием ожидаемых выгод от данных активов, с указанием, что срок полезного использования защитных нематериальных активов редко бывает неограниченным. EITF № 08-7 применяется к нематериальным активам, приобретенным в начале или после начала первого годового отчетного периода, начавшегося 15 декабря 2008 года или после указанной даты. По мнению Группы, применение EITF № 08-7 окажет влияние на учет будущих сделок по приобретению нематериальных активов, но размер воздействия зависит от приобретений, которые будут осуществляться в будущем.

3. Прекращенная деятельность

ПСО «СИСТЕМА-ГАЛС» и ОРГАНИЗАТОР

В ноябре 2008 года Группа продала принадлежавшие ей пакеты акций двух компаний – ПСО «Система-Галс» и Организатор, представлявшие сегмент управления проектами и строительством Группы. В результате данной операции Группа понесла убыток в размере 6,725 тыс. долл. США, за вычетом налога на прибыль в размере 513 тыс. долл. США.

Обобщенный совокупный отчет о прибылях и убытках по прекращенной деятельности выглядит следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Выручка	15,688	28,551
Операционные расходы	(10,139)	(12,491)
Прибыль от основной деятельности	5,549	16,060
Прочие (расходы)/доходы	(623)	669
Расход по налогу на прибыль	(1,382)	(4,767)
Доля миноритарных акционеров	(1,741)	(7,634)
Прибыль от прекращенной деятельности	1,803	4,328

Активы и обязательства по прекращенной деятельности по состоянию на 31 декабря 2007 года представлены следующим образом:

	31 декабря 2007 года
Денежные средства и их эквиваленты	7,860
Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто	8,951
Прочая дебиторская задолженность, нетто	1,720
Инвестиции в аффилированные компании и совместные предприятия	2,400
Прочие активы	1,602
Итого активы по прекращенной деятельности	22,533
Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками	683
Начисленные расходы и прочие краткосрочные обязательства	4,541
Налоги к уплате	1,113
Итого обязательства по прекращенной деятельности	6,337

4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Денежные средства и их эквиваленты, размещенные:		
у третьих лиц	43,270	7,883
в Московском банке реконструкции и развития (МБРР), дочернем предприятии АФК «Система»	15,058	29,655
Итого	58,328	37,538

По состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года у Группы имелись депозиты со сроком до трех месяцев с даты открытия (покупки), классифицированные как эквиваленты денежных средств, на сумму 11,089 тыс.

долл. США и 18,693 тыс. долл. США, соответственно. Средневзвешенная процентная ставка по депозитам до востребования составляла 8% и 7.3% по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов, соответственно.

5. Дебиторская задолженность по основной деятельности, нетто

Дебиторская задолженность по основной деятельности, за вычетом резерва по сомнительной задолженности, по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года представлена следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Saraya Russia	20,000	60,000
Mirax Group	18,965	30,182
Brysongate	15,000	-
Дебиторская задолженность по основной деятельности от прочих третьих сторон	6,678	4,924
Итого дебиторская задолженность по основной деятельности от третьих сторон	60,643	95,106
Совместное предприятие с Arsys (см. Примечание 13)	50,391	86,391
РТИ Радио, дочернее предприятие АФК «Система»	46,598	-
Дебиторская задолженность по основной деятельности от дочерних предприятий АФК «Система»	2,675	1,949
Дебиторская задолженность по основной деятельности от связанных сторон, кроме дочерних предприятий АФК «Система»	626	144
Манеж 13, дочернее предприятие АФК «Система»	155	7,868
Система К-Инвест, дочернее предприятие АФК «Система»	-	15,615
Итого дебиторская задолженность по основной деятельности от связанных сторон	100,445	111,967
За вычетом резерва по сомнительной задолженности	(33,965)	-
Итого	127,123	207,073

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности резерв по сомнительной задолженности в отношении дебиторской задолженности от Mirax Group и Brysongate на общую сумму 33,965 тыс. долл. США.

6. Налоги к возмещению

Налоги к возмещению по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
НДС к возмещению	47,613	43,439
Прочие налоги к возмещению	28,373	12,233
Итого	75,986	55,672

Прочие налоги к возмещению представляют собой, в основном, авансовые платежи по налогу на прибыль.

7. Прочая дебиторская задолженность, нетто

Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва по сомнительной задолженности по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Расходы будущих периодов	3,573	4,564
Авансовые платежи и прочая дебиторская задолженность третьих сторон	11,781	20,228
Прочая задолженность дочерних предприятий АФК «Система»	8,937	753
Проценты к получению от связанных сторон	7,169	3,422
Проценты к получению от третьих сторон	1,382	2,546
Проценты к получению от дочерних предприятий АФК «Система»	883	344
За вычетом резерва по сомнительной дебиторской задолженности	(1,619)	(117)
Итого	32,106	31,740

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности резерв по сомнительной задолженности в отношении процентов к получению от третьих сторон на сумму 1,502 тыс. долл. США.

8. Депозиты, займы выданные и вложения в долговые ценные бумаги и акции

Депозиты в банках, выданные займы и вложения в долговые ценные бумаги и акции по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Займы выданные и векселя к получению от		
■ третьих сторон	30,925	54,853
■ дочерних предприятий АФК «Система»	30,445	25,288
■ связанных сторон	8,090	26,226
Средства, находящиеся в доверительном управлении	-	22,149
Срочные депозиты в МБРР	-	505
Итого	69,460	129,021
За вычетом резерва по сомнительной задолженности третьих сторон	(6,673)	-
Итого	62,787	129,021

На 31 декабря 2008 года средневзвешенные процентные ставки по займам и векселям к получению от дочерних предприятий АФК «Система», связанных сторон и третьих сторон составили 1.74%, 10.55% и 1.83% соответствен-

но. По состоянию на 31 декабря 2008 года срок платежей практически по всем займам и векселям к получению, которыми владеет Группа, наступает в течение одного года с указанной даты.

По состоянию на 31 декабря 2007 года фонды, находящиеся в доверительном управлении, были представлены портфелем инвестиций под управлением «Ренессанс Капитала» в сумме 22,149 тыс. долл. США. За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, счет доверительного управления был закрыт.

По состоянию на 31 декабря 2007 года срочные депозиты Группы были представлены срочными депозитами в МБРР на сумму 505 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2008 года срочных депозитов не было.

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности резерв по сомнительной задолженности в отношении займов выданных и векселей к получению от третьих сторон на сумму 6,673 тыс. долл. США.

9. Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам

Затраты и ожидаемая прибыль, превышающие выставленные счета по незавершенным договорам, по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Накопленные затраты и ожидаемая прибыль	295,048	312,017
За вычетом выставленных счетов	(97,816)	(192,977)
За вычетом обесценения	(4,408)	-
Итого	192,824	119,040

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности убыток от обесценения, связанный с накопленными затратами и ожидаемой прибылью, в сумме 4,408 тыс. долл. США. Это результат обесценения по проекту, вызванного тем, что по оценке руководства данная сумма нереальна к взысканию с клиента.

10. Инвестиции в недвижимость, нетто

Инвестиции в недвижимость за вычетом накопленной амортизации по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Инвестиции в девелоперские проекты	903,305	856,883
За вычетом обесценения	(37,174)	-
	866,131	856,883
Недвижимость, приносящая доход, нетто		
Здания и коттеджи	367,759	166,964
За вычетом обесценения	(4,664)	-
За вычетом накопленной амортизации	(17,916)	(11,228)
	345,179	155,736
Итого	1,211,310	1,012,619

Амортизационные отчисления за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, составили 12,163 тыс. долл. США и 6,192 тыс. долл. США соответственно.

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности убыток от обесценения, связанный с вложениями в недвижимость, предназначенную для продажи, и имущество, приносящее доход, в сумме 37,174 тыс. долл. США и 4,664 тыс. долл. США соответственно. Данное обесценение, в основном относящееся к проекту НИИДАР (16,706 тыс. долл. США), проекту «Хамовники» (6,842 тыс. долл. США) и проекту «Врубелевский спуск» (4,358 тыс. долл. США), возникло вследствие признания снижения рыночной стоимости данных проектов по результатам недавно проведенной независимой оценки их стоимости. Оценка Группой справедливой стоимости имущества осуществлялась по данным отчета о результатах оценки стоимости на 1 января 2009 года. Обесцененные активы были включены в состав сегмента строительства объектов недвижимости.

Группа осуществила дополнительные инвестиции в объекты недвижимости, подлежащие продаже в течение года. Наиболее значительные инвестиции в недвижимость представлены ниже:

Проект	Доля	тыс. долл. США
Земельный участок (Одинцовский р-н, п. Солослово)	100%	74,294
Здание на Новоданиловской наб., Москва	100%	108,737

Земельный участок в Одинцовском р-не приобретен для целей будущей застройки. Здание было приобретено в качестве имущества, приносящего доход.

Инвестиции в недвижимость, проданную в течение 2008 года, представлены следующим образом:

Проект	Доля	Цена продажи, тыс. долл. США,
Рочдельская ул.	100%	29,791
Ул. 8-го Марта (комплекс зданий)	51%	53,967

11. Административные здания, машины и оборудование, нетто

Административные здания, машины и оборудование за вычетом накопленной амортизации по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Административные здания	3,389	4,120
Машины и оборудование	5,436	5,545
Прочие основные средства	7,720	4,834
	16,545	14,499
За вычетом накопленной амортизации		
■ административных зданий	(662)	(659)
■ машин и оборудования	(2,059)	(1,844)
■ прочих активов	(2,639)	(2,168)
	(5,360)	(4,671)
Чистая балансовая стоимость:		
Административных зданий	2,727	3,461
Машин и оборудования	3,377	3,701
Прочих активов	5,081	2,666
Итого	11,185	9,828

Амортизационные отчисления за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, составили 2,723 тыс. долл. США и 1,716 тыс. долл. США соответственно.

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, было продано основных средств с первоначальной стоимостью 1,270 тыс. долл. США и накопленной амортизацией 559 тыс. долл. США.

12. Права на строительство и прочие нематериальные активы, нетто

Права на строительство и прочие нематериальные активы за вычетом накопленной амортизации по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Права на строительство – Кунцево	46,065	43,156
Прочие нематериальные активы	1,513	135
	47,578	43,291
За вычетом накопленной амортизации		
■ прав на строительство – Кунцево	(17,805)	(10,097)
■ прочих нематериальных активов	(99)	(3)
	(17,904)	(10,100)
Чистая балансовая стоимость:		
■ прав на строительство – Кунцево	28,260	33,059
Прочих нематериальных активов	1,414	132
Итого	29,674	33,191

Амортизационные отчисления за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, составили 8,473 тыс. долл. США и 6,642 тыс. долл. США соответственно.

Права на строительство, предоставлены Кунцево-Инвест в связи с реализацией правительственной программы реконструкции жилой недвижимости в муниципальном районе «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы. В обмен на предоставление прав на строительство Кунцево-Инвест согласилось участвовать в программе строительства недвижимости Правительства Москвы, осуществив постройку определенной доли от общего объема недвижимости, построенной им на продажу или в качестве имущества, приносящего доход, а затем передав эту долю недвижимости в собственность Правительства Москвы без дополнительной компенсации.

Кунцево-Инвест заключило с Интеко договор соинвестирования, согласно которому Кунцево-Инвест и Интеко обязуются разделить поровну риски и вознаграждения по программе. В течение года, закончившегося 31 декабря 2007 года, Интеко передало Группе компаний ПИК свою долю рисков и вознаграждения по программе.

В рамках текущей программы, связанной с указанными правами на строительство, за Группой сохраняется обязательство осуществить застройку 162.9 тыс. кв.м. жилой площади для продажи на открытом рынке («коммерческое жилье») и дополнительно 50.01 тыс. кв.м. жилой площади для передачи Правительству Москвы («муниципальное жилье»). Обязательства Группы по строительству муниципального жилья должны быть реализованы по завершении строительства коммерческого жилья. Однако обязательства Группы также связаны с выполнением Правительством своих обязательств по расселению существующих зданий и регистрации договоров аренды земельных участков под строительство. На 31 декабря 2008 года реализация проекта приостановлена. Однако руководство считает приостановку реализации временной мерой, по завершении которой строительство будет возобновлено. В ходе реализации проекта Группа отразит в отчетности свои обязательства перед Правительством Москвы в отношении муниципального жилья. На 31 декабря 2008 года какие-либо обязательства отсутствуют.

По оценке руководства, в соответствии с политикой начисления амортизации, указанной в Примечании 2, размер амортизационных отчислений составит:

2009 год	7,419
2010 год	7,419
2011 год	7,418
2012 год	7,418
2013 год и позднее	-
Итого	29,674

В результате приобретения новых нематериальных активов, изменения сроков полезного использования и влияния других соответствующих факторов амортизационные отчисления в соответствующих периодах могут отличаться от данных оценок.

13. Инвестиции в зависимые и совместные предприятия

Вложения в акции зависимых и совместных предприятий по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов включали:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Совместное предприятие с Apsys	51,158	27,371
Совместное предприятие с Saraya	19,518	5,824
Союзкоминт	10,600	12,604
Прочие	1,721	1,799
Детский мир	-	1,357
	82,997	48,955
За вычетом обесценения:		
■ по Совместному предприятию с Apsys	(4,278)	-
■ по Союзкоминт	(600)	-
	(4,878)	-
Итого	78,119	48,955

В июне 2007 года Группа приобрела 5% обыкновенных акций Детского мира у связанной стороны, основным бенефициаром которой является АФК «Система», за 7,014 тыс. долл. США. «Детский мир» является дочерним предприятием АФК «Система». В ноябре 2008 года Группа продала свой пакет акций АФК «Система» за 6,868 тыс. долл. США (См. также Примечание 19).

В сентябре 2007 года Группа приобрела 50% акций Союзкоминт за 12,453 тыс. тыс. долл. США. Союзкоминт владеет складскими помещениями на территории Московской области. Инвестиции учитываются по методу долевого участия.

За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Группа отразила в финансовой отчетности убыток от обесценения, связанный с инвестициями в совместное предприятие с Apsys, и инвестициями в Союзкоминт, в сумме 4,278 тыс. долл. США и 600 тыс. долл. США соответственно. Данный убыток явился следствием обесценения проектов по результатам последней оценки их стоимости.

Справедливая стоимость доли вложений Группы в зависимые и совместные предприятия по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Совместное предприятие с Apsys	46,880	36,000
Совместное предприятие с Saraya	13,185	60,000
Союзкоминт	10,000	12,604

Целью создания совместного предприятия с Apsys являлось строительство в Санкт-Петербурге торгово-развлекательного комплекса ТРК «Лето».

Целью создания совместного предприятия с Saraya являлось строительство в Сочи гостиницы и развлекательного комплекса «Камелия».

14. Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками

Задолженность перед поставщиками и субподрядчиками по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлена следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Нахимовский просп., 4 и Днепропетровская ул., 25	27,458	875
Ленинградский просп., 39	11,267	3,872
Ярцевская ул, 27Б	6,665	12,821
Рублевское ш., 111	3,645	1,938
Здание на ул. Льва Толстого, Москва	103	12,963
Прочие третьи стороны	34,674	23,353
Дочерние предприятия АФК «Система»	1,148	1,724
Итого	84,960	57,546

15. Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам

Выставленные счета, превышающие затраты и ожидаемую прибыль по незавершенным договорам, по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Выставленные счета	92,372	105,904
За вычетом накопленных затрат и ожидаемой прибыли	(77,985)	(74,240)
Итого	14,387	31,664

16. Начисленные расходы и прочие обязательства

Начисленные расходы и прочие обязательства по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Начисленные процентные расходы	19,185	4,421
Авансы, полученные от продажи проектов «Авиационный» и «Ломоносовский»	17,164	-
Кредиторская задолженность по оплате 50% акций Союзкоминт	10,755	12,453
Резерв по пособиям при увольнении сотрудников	8,653	-
Авансы, полученные от продажи и аренды дач в Московском регионе	3,218	10,600
Задолженность перед муниципальными органами власти по девелоперскому проекту в Ялте	396	6,742
Прочие начисленные расходы и прочие обязательства перед третьими сторонами	16,134	23,156
Прочие обязательства перед АФК «Система» и ее дочерними предприятиями	8,032	5,179
Итого	83,537	62,551

17. Займы полученные и векселя выданные

Задолженность Группы по полученным займам и выданным векселям по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 гг. представлена следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Займы полученные и векселя выданные – третьи лица		
Внешторгбанк (ВТБ)	801,849	700,000
Альфа-Банк	90,001	12,075
Merrill Lynch International	70,000	-
Внешэкономбанк	56,000	56,000
Райффайзенбанк	34,036	-
Газпромбанк	26,000	-
Инвестторгбанк	22,819	-
Прочие	36,269	24,194
	1,136,974	792,269
Займы полученные и векселя выданные – дочерние предприятия АФК «Система» и прочие связанные стороны		
East-West United Bank	140,417	96,000
Финэскаорт-М	106,016	-
МБРР	38,464	4,827
Эльвисторг	20,422	-
МГТС	16,688	19,975
Давия	-	61,603
Прочее	7,406	3,163
	329,413	185,568
Итого займы полученные и векселя выданные	1,466,387	977,837
Краткосрочная часть задолженности	414,179	103,321
Долгосрочная часть задолженности	1,052,208	874,516
Итого займы полученные и векселя выданные	1,466,387	977,837

Займы полученные и векселя выданные по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 гг. представлены следующим образом:

	Валюта	Срок погашения	Процентная ставка (по состоянию на 31 декабря 2008 года)	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
ВТБ	руб.	2012	15.0%	665,704	700,000
ВТБ	руб.	2010	17,5%	136,145	-
Финэскаорт-М	руб.	2009	0%	106,016	-
East-West United Bank	руб.	2009	11,5%	69,917	-
East-West United Bank	долл. США	2011	12,6%	70,500	96,000
Альфа-Банк	долл. США	2009	13,0%	76,500	-
Альфа-Банк	долл. США	2009	от LIBOR + 5,5% до LIBOR + 6,0%	13,501	12,075
Merrill Lynch International	долл. США	2011	LIBOR + 11,4%	70,000	-
Внешэкономбанк	долл. США	2014	9,0%	56,000	56,000
Райффайзенбанк	руб.	2009	МОСПРАЙМ + 5,5%	34,036	-
МБРР	руб.	2009	13,0% и 15,0%	33,358	-
МБРР	долл. США	2009-2010	LIBOR+2,0% и 15,0%	5,106	4,827
Газпромбанк	долл. США	2011	12,5%	26,000	-
Эльвисторг	руб.	2009	10,5%	20,422	-
Инвестторгбанк	руб.	2011	18,5%	19,319	-
МГТС	руб.	2009	11,0%	16,688	19,975
Инвестторгбанк	долл. США	2011	17,0%	3,500	-
Давия	руб.	-	-	-	61,603
Прочее	руб., долл. США	Различные	Различные	43,675	27,357
Итого				1,466,387	977,837

ВТБ

В августе и ноябре 2007 года Группа подписала два кредитных соглашения с ВТБ на сумму 500,000 тыс. долл. США и 200,000 тыс. долл. США, соответственно, на цели финансирования погашения займов, полученных от банков Deutsche Bank AG, Nomura International Plc и UBS AG, а также финансирования инвестиционной программы и операционной деятельности Группы. Оплата по кредитным соглашениям должна быть произведена через 60 месяцев.

В ноябре 2008 года Группа изменила условия данных соглашений следующим образом:

- 500,000 тыс. долл. США и 200,000 тыс. долл. США были конвертированы в рублевые займы по курсу ЦБ РФ на 2 декабря 2008 года (27.94 руб. за 1 долл. США).
- Процентная ставка по рублевым займам была установлена в размере 15% по сравнению с предыдущей номинальной процентной ставкой в размере 6.22% (эффективная ставка 8.5%) по займу в размере 500 млн. долл. США и LIBOR + 5.43% в год по займу в размере 200 млн. долл. США.

■ Ограничительные условия по данным займам были изменены с целью освобождения от необходимости соблюдения каких-либо финансовых условий (финансовых показателей) в 2008 году. В настоящее время в процессе обсуждения с ВТБ находятся новые ограничительные условия, которые должны вступить в силу в 2009 году.

Данное изменение рассматривалось как погашение долга и получение нового займа для целей бухгалтерского учета. В результате Группа списала оставшуюся часть расходов по выпуску долговых обязательств в размере 25,428 тыс. долл. США. Эта сумма включена в состав процентных расходов в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

В ноябре 2008 года с ВТБ было подписано кредитное соглашение на сумму 7.0 млрд. руб. (приблизительно 238 млн. долл. США) сроком на 2 года. Процентная ставка составила 17.5%. В декабре 2008 года Группа использовала по данному кредитному соглашению 4.0 млрд. руб. (136,145 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года). Кредит был использован на цели рефинансирования кредитов, полученных от АФК «Система», и на финансирование строительства коттеджного поселка в Одинцовском районе (проект «Горки-8»). Информация о залогах по кредитным договорам представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

Альфа-Банк

В августе 2007 года Группа подписала кредитное соглашение с Альфа-Банком на предоставление кредита в размере 20,000 тыс. долл. США. Кредит подлежит выплате в течение 12 месяцев с момента выдачи. Плавающая процентная ставка составляет от LIBOR + 5.5 % до LIBOR + 6.0%. По состоянию на 31 декабря 2008 года непогашенный остаток по кредиту составлял 13,501 тыс. долл. США. Кредит был предоставлен для строительства зданий в муниципальном районе «Кунцево» Западного административного округа г. Москвы.

В феврале и апреле 2008 года по кредитному соглашению с Альфа-Банком Группа получила два транша в раз-

мере 35,000 тыс. долл. США и 41,500 тыс. долл. США, соответственно. Максимальный размер займа составляет 88,800 тыс. долл. США. Кредит подлежит выплате через 12 месяцев, процентная ставка по кредиту составляет 13.0%. Информация о залогах по кредитным договорам представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

MERRILL LYNCH INTERNATIONAL

В июне и сентябре 2008 года через компанию «Ремстройтрест-701» (см. Примечание 2) Группа получила кредиты в размере 57,500 тыс. долл. США и 32,500 тыс. долл. США, соответственно, от Merrill Lynch International. Максимальный размер кредита, который предоставляется с целью финансирования приобретения здания на Новоданиловской набережной города Москвы, составляет 90,000 тыс. долл. США. Кредит подлежит погашению через 36 месяцев. Группа выплатила 1,350 тыс. долл. США в качестве комиссии по кредитному соглашению. Группа получила банковскую гарантию от Газпромбанка по кредиту и обязана ежегодно выплачивать за это 4,532 тыс. долл. США. Эффективная процентная ставка по кредиту составляет LIBOR + 11.4%. Информация о залогах по кредитным соглашениям представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

ГАЗПРОМБАНК

В июне 2008 года через компанию «Ремстройтрест-701» (см. Примечание 2) Группа подписала кредитное соглашение с Газпромбанком на предоставление кредита в размере 26,000 тыс. долл. США для финансирования приобретения здания на Новоданиловской набережной города Москвы и рефинансирования кредитов, полученных от МБРР. Процентная ставка по кредиту составляет 12.5%, кредит подлежит погашению через 36 месяцев. Информация о залогах по кредитным соглашениям представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

ВНЕШЭКОНОМБАНК

В сентябре 2007 года Группа приобрела коттеджный поселок «Горки-8», который заключил кредитное со-

глашение с Внешэкономбанком на сумму 56,000 тыс. долл. США на приобретение 79 коттеджей с земельными участками в Московской области. Процентная ставка составляет 9.0%, кредит подлежит погашению в июле 2014 года. Информация о залогах по кредиту представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

РАЙФФАЙЗЕНБАНК

В августе 2008 года Группа получила кредит Райффайзенбанка на сумму 1.0 млрд. руб. (34,036 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года) для финансирования операционной деятельности. Плавающая процентная ставка по кредиту составляет 1-месячный МОСПРАЙМ + 5.5%. Кредит подлежит погашению в мае 2009 года.

ИНВЕСТТОРГБАНК

В апреле и июне 2008 года Группа получила несколько траншей на общую сумму 22,819 тыс. долл. США по кредитному соглашению с Инвестторгбанком. Кредит предназначен для строительства жилой недвижимости в п. Солослово Одинцовского района. Кредит подлежит погашению в течение 36 месяцев, фиксированная процентная ставка по кредиту составляет 17.0% и 18.5%. Информация о залогах по кредитным соглашениям представлена в Примечании 24 «Гарантии и залогов».

EAST-WEST UNITED BANK S.A.

В декабре 2007 года Группа получила кредит в East-West United Bank S.A. в размере 96,000 тыс. долл. США для финансирования приобретения акций компании Источник. Эффективная процентная ставка по кредиту составляла 13.5%. Кредит подлежал погашению через 3 года. В декабре 2008 года Группа погасила кредит и получила новый на сумму 70,500 тыс. долл. США, процентная ставка по которому составляет 12.6%, срок погашения – 3 года. Также в декабре 2008 года Группа выпустила векселя на сумму 2,054 млн. руб. (69,917 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года) с процентной ставкой 11.5% и сроком погашения в декабре 2009 года.

ФИНЭСКОРТ-М

В четвертом квартале 2008 года Группа выпустила векселя на сумму 3,115 млн. руб. (106,016 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года) для Финэсорт-М с нулевой процентной ставкой и нулевым дисконтом, сроком погашения в четвертом квартале 2009 года. Кредит был использован для финансирования возврата аванса, полученного от Сименс, в размере 64 млн. евро (см. также Примечание 20), а также финансирования операционной деятельности Группы.

ДАВИЯ

В ноябре 2007 года Группа выдала векселя на сумму 162,031 тыс. долл. США ЗАО «Давия», которое, в свою очередь получило кредит в той же сумме от МБРР. По состоянию на 31 декабря 2007 года остаток задолженности составил 61,603 тыс. долл. США. В мае 2008 года Группа рефинансировала вышеуказанные векселя, выпустив новые векселя на сумму 900 млн. руб. (38,497 тыс. долл. США) и 680 млн. руб. (28,831 тыс. долл. США), выданных компаниям Инфоком и Эльвисторг, соответственно. Процентная ставка по векселям составляет 10.5%. Векселя на сумму 900 млн. руб. и 80 млн. руб. были погашены в октябре 2008 года и в четвертом квартале 2008 года, соответственно. Векселя на сумму 600 млн. руб. (20,422 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года), которые подлежат погашению в июне 2009 года, по состоянию на 31 декабря 2008 года погашены не были.

МБРР

В 2008 году Группа частично погасила кредиты, полученные от МБРР, непогашенные с 2007 года. В декабре 2008 года Группа выпустила векселя на сумму 885 млн. руб. (30,138 тыс. долл. США по курсу на 31 декабря 2008 года) для МБРР. Кредит предоставлен для общекорпоративных целей. Срок погашения векселей – июль 2009 года, фиксированная процентная ставка – 13.0%.

МГТС

В ноябре 2007 года Группа получила кредит от МГТС в размере 16,688 тыс. долл. США. Кредит подлежит погашению 31 декабря 2009 года. Процентная ставка – 11.0%. Кредит предоставлен для реконструкции зданий МГТС.

График погашения задолженности по займам представлен следующим образом:

Год, закончившийся 31 декабря	
2009 года	414,179
2010 года	141,144
2011 года	189,317
2012 года	665,703
2013 года	-
После указанного срока	56,044
Итого	1,466,387

Средневзвешенная процентная ставка по невыплаченным займам и векселям составляла 12.73% и 9.3% по состоянию на 31 декабря 2008 года и 31 декабря 2007 года, соответственно.

18. Акционерный капитал

По состоянию на 1 января 2007 года было выпущено 11,217,094 обыкновенных акций, в обращении находилось 10,387,029 акций.

В 2007 году количество находящихся в обращении обыкновенных акций увеличилось на 403,815 штук, так как были произведены выплаты вознаграждений в форме акций (Примечание 27), а затем уменьшилось на 11,217 акций. Оплата выкупленных акций была произведена по рыночной стоимости. В 2008 году количество находящихся в обращении обыкновенных акций уменьшилось на 11,217 штук, так как акции были выкуплены у бывшего сотрудника за 2,232 тыс. долл. США. Оплата была произведена по рыночной стоимости.

19. Распределение прибыли в пользу АФК «Система» и ее возврата АФК «Система»

В 2007 году Система-Галс продала МБРР 100% акций компании Ностро, которой принадлежит здание по адресу г. Москва, ул. Садовническая 75, за 50,000 тыс.

долл. США (см. Примечание 23). Превышение продажной цены над балансовой стоимостью инвестиций в размере 27,500 тыс. долл. США представляет собой возврат прибыли, распределенной в пользу АФК «Система» при приобретении Группой акций Ностро в 2006 году. Эта сумма была отражена в консолидированном отчете об изменении акционерного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, в качестве возврата ранее распределенной прибыли АФК «Система».

В июле 2007 года Система-Галс приобрела 5% акций Детского мира у сторон, находящихся под общим контролем. Превышение продажной цены над исторической стоимостью активов в бухгалтерском учете АФК «Система» в размере 5,658 тыс. долл. США было отражено как распределение прибыли в пользу АФК «Система». В ноябре 2008 года Группа продала акции обратно АФК «Система» и отразила превышение продажной цены над исторической стоимостью активов в сумме 5,178 тыс. долл. США в качестве возврата ранее распределенной прибыли АФК «Система» (см. Примечание 13).

20. Проект «Сименс»

В 2003 году Группа заключила с Сименс договор с фиксированной ценой на строительство офисного здания в Москве. В 2006 году цены на материалы, рабочую силу и прочие строительные расходы значительно воз-

росли. В результате Группа не смогла завершить проект в рамках первоначального бюджета.

В 2007 году Группа инициировала переговоры с Сименс для принятия совместного решения по возмещению возросших издержек. По результатам проведенных переговоров никакие ожидаемые убытки по договору по состоянию на 31 декабря 2007 года в финансовой отчетности Группы отражены не были.

В 2008 году переговоры в отношении суммы договора продолжились. Стороны обсудили возможность увеличения суммы договора на сумму, достаточную для покрытия превышения запланированных затрат. Соглашения достигнуто не было отчасти по причине ухудшения экономической ситуации и нестабильности на рынке недвижимости и финансовом рынке. В начале реализации проекта Сименс выплатил Группе аванс на строительство в размере 64 млн. евро, который был обеспечен гарантией Deutsche Bank исполнения обязательств Группы. В октябре 2008 года Сименс

предъявил к оплате гарантию Deutsche Bank на сумму аванса на строительство, полученного Системой-Галс от Сименс, и данная сумма была возвращена с помощью финансирования со стороны АФК «Система» (см. Примечание 17). В ноябре 2008 года Группа приостановила строительство здания. Группа продолжает вести переговоры с Сименс, и в отчете отражена наилучшая оценка возможного убытка исходя из наиболее вероятного результата этих переговоров и оценки Группой будущего исхода данного договора – 25.4 млн. долл. США. Данная сумма была включена в состав операционных расходов в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

21. Операционные расходы

Расходы по основной деятельности за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, представлены следующим образом:

	2008	2007
Себестоимость продаж	254,130	222,509
Обесценение долгосрочных активов (Примечание 2)	51,124	-
Расходы по оплате труда и затраты, связанные с персоналом	40,265	34,340
Резерв по сомнительным долгам	42,831	-
Резерв на потери по договорам на строительство (Примечание 20)	25,389	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов	23,980	14,551
Резерв на выплаты сотрудникам	9,170	-
Консультационные услуги	5,557	2,398
Налоги, кроме налога на прибыль	4,820	3,652
Услуги банка	4,498	-
Затраты на ремонт и техническое обслуживание	4,418	1,867
Уменьшение цены по договору Ностро	4,119	-
Аренда помещений и земельных участков	2,226	976
Реклама и маркетинг	1,589	3,261
Охрана	733	2,151
Вознаграждение, определяемое на основе рыночной стоимости акций (Примечание 27)	(422)	99,807
Прочее	12,002	5,528
Итого	486,429	391,040

22. Налог на прибыль

Расходы Группы по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, представлены следующим образом:

	2008	2007
Текущий расход по налогу на прибыль	(12,939)	(11,686)
Отложенный (расход)/доход по налогу на прибыль	(2,318)	237
Расход по налогу на прибыль	(15,257)	(11,449)

Фактическая величина налога на прибыль отличается от величины, полученной путем умножения стандартной ставки налога на прибыль (24%) на сумму бухгалтерской прибыли до налогообложения и вычета долей миноритарных акционеров. Ниже приводится расшифровка этой разницы:

	2008	2007
Доход/(расход) по налогу на прибыль, рассчитанный путем умножения прибыли до налогообложения на стандартную ставку налога	85,064	(11,508)
Поправки на:		
Вознаграждение, определяемое на основе рыночной стоимости акций	(101)	(23,954)
Расходы, не подлежащие вычету для целей налогообложения	(6,809)	(1,981)
Эффект ставок налога на прибыль, отличных от стандартной	5,103	26,565
Прочие доходы, не облагаемые налогом на прибыль	2,863	2,922
Изменение оценочного резерва по отложенным налоговым активам	(86,068)	(1,089)
Убытки прошлых периодов, использованные в текущем периоде	-	1,089
Увеличение непризнанных налоговых вычетов	(2,844)	(3,641)
Курсовые разницы и эффект пересчета в доллары США	(6,877)	148
Эффект от изменения ставки налога на прибыль	(5,588)	-
Итого	(15,257)	(11,449)

Временные разницы, возникающие между данными налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями российского налогового законодательства, и данными, включенными в настоящую финансовую отчетность, приводят к возникновению отложенных налоговых требований и обязательств, которые по состоянию на 31 декабря 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	31 декабря 2008 года	31 декабря 2007 года
Отложенные налоговые требования		
Резервы	21,015	4,706
Убытки для целей налогообложения, переносимые на будущие периоды	45,780	2,465
Амортизация	1,649	939
Прочие	12,742	2,904
За вычетом резерва по отложенным налоговым требованиям	(66,566)	-
Итого отложенные налоговые требования	14,620	11,014
Отложенные налоговые обязательства		
Капитализированные затраты по займам	(14,768)	(17,474)
Признание выручки	(12,154)	(6,903)
Права на строительство	(5,652)	(7,934)
Прочие	(5,682)	(13)
Итого отложенные налоговые обязательства	(38,256)	(32,324)

Начиная с 1 января 2009 года правительство РФ снизило процентную ставку по налогу на прибыль с 24% до 20%, что стало причиной уменьшения расхода по отложенному налогу на прибыль на 4,727 тыс. долл. США (уменьшение отложенных налоговых активов и обязательств на 2,924 тыс. долл. США и 7,651 тыс. долл. США, соответственно).

Сроки практически всех отложенных налоговых требований, относящихся к переносу убытков прошлых периодов для целей налогообложения, истекают в 2018 году в соответствии с действующим налоговым законодательством.

По состоянию на 1 января 2007 года Группа начала применять требования Пояснения № 48 «Учет неопределенности в отношении налогов на прибыль» для определения порядка учета неопределенных налоговых позиций, указанного в Стандарте № 109 «Учет налогов на прибыль». Пояснение действует в отношении всех налоговых позиций, которые подпадают под Стандарт № 109, и требует использования двухступенчатого подхода к признанию и оценке налоговых позиций. Пояснение устанавливает вероятностное пороговое значение, при достижении которого налоговый вычет может быть признан в финансовой отчетности. Для удовлетворения данного требования организация должна определить, что в случае проверки налоговыми органами, налоговая позиция организации с большей долей вероятности останется неизменной, исходя из технических аспектов занятой позиции. Если это требование удовлетворено, организация должна признать сумму налогового вычета, который с более чем 50-процентной вероятностью может быть реализован после завершения проверки налоговыми органами. На обоих этапах компания должна исходить из допущения, что налоговые органы располагают всей полнотой соответствующей информации.

В результате применения Пояснения была произведена корректировка, представляющая кумулятивное влияние на входящие остатки нераспределенной прибыли по состоянию на 1 января 2007 года, в размере 2,171 тыс. долл. США (примерно 361 тыс. долл. США из которых приходится на уплату пеней и 6 тыс. долл. США на уплату штрафов). По состоянию на 31 декабря 2008 года Группа включила начисленные непризнанные налоговые требования на

общую сумму 7,470 тыс. долл. США в состав начисленных обязательств (примерно 1,643 тыс. долл. США из которых приходится на уплату пеней и 269 тыс. долл. США на уплату штрафов).

Группа признает начисленные пени, связанные с непризнанными вычетами по налогу на прибыль, а также штрафы в составе расходов по налогу на прибыль.

Изменения в составе непризнанных налоговых требований за год, закончившийся 31 декабря 2008 года, представлены следующим образом:

Сальдо на 1 января 2007 года	4,052
Увеличение по налоговым позициям, относящимся к текущему году	5,537
Восстановление налоговых позиций за предыдущие годы в связи с истечением срока исковой давности	(2,848)
Корректировка от пересчета валют	(1,183)
Сальдо на 31 декабря 2008 года	5,558

Группа считает, что существует обоснованная возможность того, что около 806 тыс. долл. США непризнанных налоговых требований (включая штрафы и пени) будут сторнированы в течение следующего года в связи с истечением срока исковой давности.

На дату подготовки настоящей финансовой отчетности налоговые годы, закончившиеся 31 декабря 2006, 2007 и 2008 годов, оставались открытыми для проверки российскими налоговыми органами.

23. Операции со связанными сторонами

Операции Группы с АФК «Система» и ее дочерними компаниями в течение 2008 и 2007 годов представлены следующим образом:

	2008	2007
Выручка по девелоперским проектам	53,967	50,000
Предоставление услуг	32,228	19,952
Приобретение услуг и прочие расходы	(14,549)	(1,857)
Процентный доход	4,218	10,251
Процентный расход	(18,517)	(1,960)

Выручка по девелоперским проектам – В 2008 году Группа продала ЗАО «РТИ-Радио», дочернему предприятию АФК «Система», комплекс зданий на ул. 8-го Марта и 51% акций ОАО «РТИ-Эстейт», владеющего зданием на ул. 8 Марта (здание 10, строение 12), за 53,967 дол. США.

В 2007 году Группа продала МБРР 100% акций компании Ностро, владеющей зданием на Садовнической ул., 75, в Москве, за 50,000 тыс. долл. США.

Услуги по управлению имуществом – Выручка от услуг по управлению имуществом, предоставленных АФК «Система» и ее дочерним предприятиям за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, составила 28,835 тыс. долл. США и 18,527 тыс. долл. США, соответственно.

Договоры, по которым Группа выступает в качестве девелопера – За годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 годов, Группа заключила договоры с компаниями Детский Мир, Система Масс-Медиа, МГТС и НИИДАР, являющимися дочерними предприятиями АФК «Система», по условиям которых она выступает в качестве девелопера в проектах по реконструкции зданий, принадлежащих этим компаниям. Выручка от таких услуг за годы, закончившиеся 31 декабря 2008 и 2007 года, составила 1,648 тыс. долл. США и 625 тыс. долл. США, соответственно.

Приобретение услуг и прочие расходы – За год, закончившийся 31 декабря 2008 года, Rensonbay Corp. и АФК «Система» предоставили гарантии по финансированию, полученному Группой от SIMOS. Затраты группы по гарантиям, предоставленным Rensonbay Corp. и АФК «Система», составили 4,071 тыс. долл. США и 665 тыс. долл. США, соответственно.

Услуги, приобретенные Группой, также включали услуги связи от МТС, МГТС и Комстар-ОТС, а также банковскую комиссию, выплаченную МБРР.

Прочие расходы включали в основном снижение договорной цены в размере 4,119 тыс. долл. США в связи с продажей МБРР в 2007 году 100% акций Ностро, владеющей зданием на Садовнической ул., 75, в Москве, за 50,000 тыс. долл. США. В 2008 году цена была снижена до 45,881 тыс. долл. США в связи с невозможностью выполнения Системой-Галс определенных договорных обязательств.

Процентный расход – В 2008 и 2007 годах затраты Группы по выплате процентов по кредитам составляли:

	2008	2007
EWUB	13,855	-
МБРР	1,612	422
МГТС	2,451	147
Финэскорт-М	403	-

Процентный доход – В 2008 и 2007 годах процентный доход по депозиту, размещенному в МБРР, составил 2,840 тыс. долл. США и 5,921 тыс. долл. США, соответственно.

В 2008 и 2007 годах процентный доход по фондам, находящимся в доверительном управлении МБРР, составил ноль и 3,726 тыс. долл. США, соответственно.

24. Гарантии и залого

Гарантии качества работ – По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его пере-

Фонд «В поддержку экономики и занятости населения» в целях предоставления субсидии на возмещение затрат на приобретение товаров, работ и услуг для государственных нужд Российской Федерации в целях обеспечения выполнения функций.

Фонд – На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

	Количество мест, предоставляемых	Количество предоставляемых мест в 2018 году, количество мест
Пензенская	90	90
Самарская	10	10
Нижегородская	90	90
Саратовская	90	90
Тамбовская	10	10
Итого	290	290

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

Фонд «В поддержку экономики и занятости населения» в целях предоставления субсидии на возмещение затрат на возмещение затрат на приобретение товаров, работ и услуг для государственных нужд Российской Федерации в целях обеспечения выполнения функций.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

Фонд «В поддержку экономики и занятости населения» в целях предоставления субсидии на возмещение затрат на возмещение затрат на приобретение товаров, работ и услуг для государственных нужд Российской Федерации в целях обеспечения выполнения функций.

Фонд «В поддержку экономики и занятости населения» в целях предоставления субсидии на возмещение затрат на возмещение затрат на приобретение товаров, работ и услуг для государственных нужд Российской Федерации в целях обеспечения выполнения функций.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

На основании постановления Правительства Российской Федерации от 20.03.2018 № 218.

25. Обязательства бюджетного периода и условные обязательства

а) Пенсионное обеспечение

Обязательства по пенсионному обеспечению в бюджетном периоде и условные обязательства по пенсионному обеспечению в бюджетном периоде – это обязательства по пенсионному обеспечению в бюджетном периоде и условные обязательства по пенсионному обеспечению в бюджетном периоде, возникающие в результате осуществления государственной политики в области пенсионного обеспечения.

В 2018 и 2019 годах Фонд «В поддержку экономики и занятости населения» в целях предоставления субсидии на возмещение затрат на возмещение затрат на приобретение товаров, работ и услуг для государственных нужд Российской Федерации в целях обеспечения выполнения функций.

б) Прочие обязательства

Прочие обязательства – это обязательства, возникающие в результате осуществления государственной политики в области пенсионного обеспечения.

тенурента. В частности, в процессе выдачи разрешений и выдачи за строительством недвижимого имущества Федеральная служба по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, или Рострост, Федеральная служба по надзору в сфере предпринимательства и Федеральная служба жилищности, жилищнокоммунального и жилищного надзора, а также региональные службы государственного жилищного надзора.

Важно отметить, в отношении строительной деятельности действует вся комплексная нормативная база, включающая санитарные нормы и требования.

Группа ведет строительные работы в основном без получения необходимых разрешений на строительство. Однако в настоящее время группа активно занимается решением данных проблем и на данный момент фактически ведет строительные работы на 3 объектах компании Группы или результаты деятельности.

г) Судебные разбирательства

В ходе осуществления основной деятельности предприятия Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассматривая исковые заявления. Руководство Группы считает, что исходы таких судебных разбирательств не окажут существенного влияния на финансовое положение или на результаты деятельности Группы, за исключением случаев, связанных с действиями финансовых агентов.

д) Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры третьими сторонами на строительство объектов, которые требуют осуществления капитальных вложений после 31 декабря 2006 года. Следующие существенные обязательства по договорам на строительство на 31 декабря 2006 года приведены ниже.

Амстердамский проект, SP – Группа заключила договоры подряда на ведение строительных работ, включая подготовку фундамента, строительство каркаса здания, проведение инженерных сетей в ряде объектов строительной работы. Обязательства по этим договорам по состоянию на 31 декабря 2006 года составили 101,460 тыс. долл. США. Кроме того, в связи с этим проектом Группа взяла на себя обязательства предоставить Центральному муниципальному управлению (далее – ЦМУ) земельные участки рыночной стоимостью около 34,680 тыс. долл. США по состоянию на 31 декабря 2006 года.

Инициатива МТС – Группа заключила договоры на реконструкцию некоторых зданий, принадлежащих МТС. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 37,407 тыс. долл. США.

Инициатива Мосинвест – Группа заключила договоры на проведение строительных работ на объектах, принадлежащих Мосинвест. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 2,677 тыс. долл. США.

Проект «Берега» – Группа заключила договоры на проведение строительных работ, а также на сооружение дорог, строительных площадок и инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 4,240 тыс. долл. США.

Объекты в муниципальном районе «Берега» Ленинградской АО в Москве – Группа приобрела подряды на для проведения работ по строительству объектов. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам со-

составили 64,330 тыс. долл. США, а также на 64,266 тыс. долл. США по проекту «Берега» на 107 тыс. долл. США по проекту «Берега» на 111 тыс.

Проект «Измайлово (Роснефть)» – Группа заключила договоры на выполнение работ по разделению и модернизации сетей. Обязательства по этому договору по состоянию на 31 декабря 2006 года составили 4,100 тыс. долл. США.

Инициатива Ю – Группа заключила договоры на строительство объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 36,644 тыс. долл. США.

Инициатива – Группа заключила договоры на строительство объектов в офисного центра. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 3,402 тыс. долл. США.

Инициатива 20721 – Группа заключила договоры на выполнение работ по строительству работ по проекту. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 1,040 тыс. долл. США.

ТЖС/ИТ – Группа заключила договоры на проведение работ по реконструкции объектов в Санкт-Петербурге. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 24,100 тыс. долл. США.

Инициатива «Измайлово (Роснефть)» – Группа заключила договоры на работы по реконструкции. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 313,796 тыс. долл. США.

Инициатива «Измайлово (Роснефть)» – Группа заключила договоры на проведение работ по реконструкции объектов. По состоянию на 31 декабря 2006 года обязательства по этим договорам составили 1,360 тыс. долл. США.

Проект «Измайлово (Роснефть)» – Группа несет обязательства по урегулированию реконструкции объектов, которые будут завершены после отчетной даты. Указанные строительные проекты финансируются из бюджета Московской области и финансируются Группой. Указанные обязательства являются обязательствами по кредитам.

д) Текущие вопросы

За последние несколько месяцев компания участвовала в Москве в реализации Программы реформирования жилищного сектора в Москве. Компания участвует в реализации программы жилищного рынка, регулируемой Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с целью привлечения инвестиций, выполняемых в форме юридических и физических компаний.

д) Москва, статус административной территории

За последние несколько месяцев компания участвовала в Москве в реализации Программы реформирования жилищного сектора в Москве. Компания участвует в реализации программы жилищного рынка, регулируемой Правительством города. Как правило, соответствующие права аренды земельных участков предоставляются Правительством Москвы по результатам аукционов или тендеров, с целью привлечения инвестиций, выполняемых в форме юридических и физических компаний.

26. Информация по сегментам

Стандарт бухгалтерского учета № 131 «Раскрытие информации о сегментах предприятия и сопутствующей информации» устанавливает процедуру отражения сведений об операционных сегментах в финансовой отчетности предприятия. Операционные сегменты определяются как компоненты предприятия, осуществляющие хозяйственную деятельность, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно предоставляемая руководителю или коллегиальному органу, осуществляющему управление деятельностью, с целью принятия решений по распределению ресурсов и оценки результатов работы.

Операционные сегменты Группы представлены следующими направлениями деятельности: девелоперская деятельность в сфере недвижимости, деятельность по управлению портфелем объектов недвижимости и оказание услуг по управлению объектами недвижимости. В рамках девелоперской деятельности в сфере недвижимости Группа осуществляет определение возможностей инвестирования, проводит технико-экономические обоснования, оформляет необходимые разрешения на строительство, занимается привлечением проектного финансирования и проведением маркетинговых мероприятий. Сегмент управления портфелем объектов недвижимости включает аренду жилой и коммерческой недвижимости, построенной или приобретенной Группой. Сегмент оказания услуг по управлению объектами недвижимости включает предоставление услуг по управлению объектами недвижимости и прилегающей территорией, включая охрану, уборку, подбор персонала, техническое обеспечение, ремонт и реконструкцию, а также общие работы по содержанию зданий. Руководство Группы оценивает эффективность деятельности по сегментам исходя из показателей операционного дохода и прибыли до уплаты налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров. Общехозяйственные и административные расходы управляющей компании Группы (Система-Галс) включены в результаты операционного сегмента «Девелоперская деятельность в сфере недвижимости».

Представленная ниже элиминация операций между сегментами в основном включает реализацию товаров и услуг между сегментами, проценты, начисляемые по займам между сегментами, и прочие операции между сегментами, осуществляемые в ходе обычной деятельности Группы.

По состоянию на 31 декабря 2008 года и за год, закончившийся на эту дату	Девелоперская деятельность	Управление портфелем объектов недвижимости	Управление объектами недвижимости	Итого
Реализация товаров и услуг внешним потребителям, нетто	274,314	54,525	33,118	361,957
Реализация товаров и услуг между сегментами	194	751	3,141	4,086
Процентный доход	11,968	58	-	12,026
Процентный расход, за вычетом капитализированных процентов	(82,697)	(2,308)	2,283	(82,722)
Процентный расход между сегментами	-	(259)	(2,306)	(2,565)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(16,829)	(7,082)	(69)	(23,980)
(Убыток)/прибыль от основной деятельности	(149,795)	24,262	1,432	(124,101)
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров	(369,327)	21,252	1,333	(346,742)
Расход по налогу на прибыль	(8,964)	(5,982)	(312)	(15,257)
Активы сегментов	1,827,076	159,408	11,368	1,997,852
Капитальные вложения	466,543	38,321	210	505,074

По состоянию на 31 декабря 2007 года и за год, закончившийся на эту дату	Девелоперская деятельность	Управление портфелем объектов недвижимости	Управление объектами недвижимости	Итого
Реализация товаров и услуг внешним потребителям, нетто	356,044	44,828	22,773	423,645
Реализация товаров и услуг между сегментами	373	537	2,524	3,434
Процентный доход	13,737	425	-	14,162
Процентный расход, за вычетом капитализированных процентов	(12,323)	(372)	-	(12,695)
Процентный расход между сегментами	-	(2,998)	-	(2,998)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(9,068)	(5,431)	(53)	(14,552)
Прибыль от основной деятельности	7,185	23,939	2,203	33,327
Прибыль до налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров	37,746	15,692	2,137	55,575
Расход по налогу на прибыль	(7,016)	(3,917)	(516)	(11,449)
Активы сегментов	1,720,308	147,856	8,422	1,876,586
Капитальные вложения	766,049	24,782	192	791,023

Сверка информации о прибыли от основной деятельности по сегментам с соответствующей информацией о прибыли до уплаты налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров и сверка данных по активам по сегментам с данными об общих активах Группы представлена следующим образом:

	2008	2007
Итого (убыток)/прибыль по основной деятельности по сегментам	(124,101)	33,327
За вычетом эффекта операций между сегментами	(371)	(722)
Прочие расходы, нетто	(10,421)	(1,383)
Процентный доход	12,026	14,162
Процентный расход, за вычетом капитализированных процентов	(82,722)	(12,695)
(Убыток)/прибыль по операциям с иностранной валютой	(138,410)	15,158
Доля в чистом убытке зависимых предприятий	(11,446)	-
Прибыль от продажи акций зависимых предприятий	1,012	-
Прибыль от реализации долевого участия в дочернем предприятии	-	113
(Убыток)/прибыль до налога на прибыль и вычета доли миноритарных акционеров	(354,433)	47,960
Итого активы сегмента	1,997,852	1,876,586
За вычетом эффекта операций между сегментами	(102,110)	(144,030)
Активы, относящиеся к прекращенной деятельности	-	22,534
Итого активы	1,895,742	1,755,090

27. Выплаты вознаграждения сотрудникам, определяемого на основе рыночной стоимости акций

22 мая 2007 года Совет директоров Системы-Галс утвердил программу выплаты вознаграждения сотрудникам, определяемого на основе рыночной стоимости акций («Программа») для высшего руководства Системы-Галс. 25 июня 2007 года Общим собранием акционеров была утверждена программа выплат в форме акций («Программа») для членов Совета директоров Системы-Галс.

В рамках Программы 25 июня 2007 года Система-Галс произвела выплаты на основе 403,815 обыкновенных акций (3.6% общего количества выпущенных акций) топ-менеджерам Группы (280,427 акций – 2.5% общего количества выпущенных акций) и членам совета директоров (123,388 акций – 1.1% общего количества выпущенных акций). Справедливая стоимость вознаграждения на дату предоставления составила около 68,032 тыс. долл. США и 29,934 тыс. долл. США, соответственно, (из расчета 12.13 долл. США за 1 ГДР, где 1 акция соответствует 20 ГДР) и была включена в состав операционных расходов за год, закончившийся 31 декабря 2007 года, (см. Примечание 21).

В рамках Программы в июле 2007 года Система-Галс предоставила опционы на 235,556 акций (2.1% от общего количества выпущенных акций) некоторым топ-менеджерам. Опционы предоставляются при условии, что участники программы продолжают работать в Группе. Согласно условиям программы ее участники могут купить акции, включенные в программу, четырьмя частями по заранее определенной и согласованной цене. Цена исполнения опционов составляет 201 долл. США (из расчета 10.05 долл. США за 1 ГДР, где 1 акция соответствует 20 ГДР). Стоимость акций на дату предоставления опционов составила 236 долл. США.

Группа отражает расходы по выплатам вознаграждения сотрудникам, определяемого на основе рыночной стоимости акций, равномерно в течение периода закрепленного в опционной Программе.

В следующей таблице представлена информация об опционах на обыкновенные акции, права на которые еще не были полностью заработаны сотрудниками в течение 2008 и 2007 годов:

	Количество акций	Цена исполнения (в расчете на акцию), долл. США	Справедливая стоимость опционов на дату предоставления опционов (в расчете на акцию), долл. США
По состоянию на 1 января 2007 года	-	-	-
Предоставленные опционы	235,556	201	47.43
Исполненные опционы	-	-	-
Аннулированные опционы	(89,736)	201	47.43
По состоянию на 31 декабря 2007 года	145,820	201	47.43
Предоставленные опционы	-	-	-
Исполненные опционы	-	-	-
Аннулированные опционы	(112,169)	201	47.43
По состоянию на 31 декабря 2008 года	33,651	201	47.43

Справедливая стоимость опционов была рассчитана с использованием модели определения цены опционов Блэка-Шоулза исходя из следующих допущений:

Безрисковая процентная ставка	4.97%
Предполагаемый дивидендный доход	0%
Предполагаемая волатильность	26.2%
Предполагаемый срок реализации опционов (лет)	4 транша по году каждый (2007-2010)
Справедливая стоимость опционов на дату предоставления опционов (в расчете на одну акцию)	47.43 долл. США

Сумма вознаграждения по программе премиальных выплат в форме опционов на акции в размере 422 тыс. долл. США была отражена в консолидированном отчете о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2008 года (см. Примечание 21).

Общая справедливая стоимость акций, права на которые были закреплены в течение 2008 и 2007 годов, составила 28.7 млн. долл. США и 0.2 млн. долл. США, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2008 года совокупные непризнанные расходы по вознаграждениям в рамках опционной программы, права по которым еще не полностью заработаны сотрудниками, составили 709 тыс. долл. США. Эту сумму планируется признать за период равный 30 месяцам. Средневзвешенный срок действия опционов составляет один год. Период исполнения опционов выглядит следующим образом:

Год исполнения	Количество опционов
2009	11,217
2010	11,217
2011	11,217

На 31 декабря 2008 года цена исполнения опционов была выше рыночной цены акций.

28. События после отчетной даты

В феврале 2009 года Группа продала 50% акций Союзкоминт за 10,000 тыс. долл. США.

В феврале 2009 года Группа увеличила свою долю в Сиб-Брок (проектной компании по строительству элитного жилья в Ялте) с 75% до 100%. Цена приобретения составила 7,756 тыс. долл. США.

В первом квартале 2009 года Группа выпустила векселя, выданные дочерним предприятиям АФК «Система», приблизительно на сумму 96 млн. долл. США. Срок погашения данных векселей наступает в 2009-2011 годах, а процентные ставки составляют от 0% до 20.5%.

В апреле-марте 2009 года Группа выплатила часть кредита Альфа-Банка в сумме 68,000 тыс. долл. США. Дата погашения кредита на сумму 22,000 тыс. долл. США была перенесена на конец мая.

В апреле 2009 года Группа осуществила выпуск облигаций в количестве 5 млн. шт. номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. Облигации подлежат погашению в 2014 году, ставка купона составляет 15%. Облигации были выпущены по номиналу. Денежные средства, полученные в результате выпуска облигаций, были использованы для рефинансирования текущей задолженности Группы. В апреле 2009 года АФК «Система» подписала соглашение по продаже акций Системы-Галс банку ВТБ. Согласно условиям договора в апреле 2009 года ВТБ приобрел 19.5% акций Системы-Галс по цене 30 руб. и получил опцион на покупку дополнительных 31.5% акций по цене 30 руб. В результате сделки доля АФК «Система» в капитале Системы-Галс сократилась с 69.4% до 19.5%, в то время как доля ВТБ составила 19.5%, а объем собственных акций выкупленных у акционеров вырос с 9.7% до 39.6%. В случае исполнения опциона доля ВТБ в Системе-Галс увеличится до 51%. Реструктуризация задолженности перед ВТБ подлжит утверждению общим собранием акционеров.

Время оставляет следы
на зданиях.
Но оно не может лишить
их величия.

Парфенон — наиболее известный памятник античной архитектуры, расположенный на афинском Акрополе, главный храм в древних Афинах, посвященный покровительнице этого города и всей Аттики, богине Афине-Девственнице. Построен в 447-438 до н. э. архитектором Калликратом по проекту Иктина и украшен в 438-431 годах до н. э. под руководством Фидия.

Внутреннее помещение (59 м в длину и 21,7 м в ширину) имеет еще две ступени (общая высота 0,7 м) и является амфипростилем. На фасадах — портики с колоннами, которые чуть ниже колонн перистиля. Восточный портик был пронаосом, западный — постикумом.

Раздел 7

Приложения



Приложение 1

Соблюдение Кодекса корпоративного поведения ФКЦБ⁽¹⁾

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
Общее собрание акционеров			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до даты его проведения независимо от вопросов, включенных в его повестку дня, если законодательством не предусмотрен больший срок	Соблюдается	Согласно п. 14.9 Устава: «Сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется акционерам не менее чем за 30 дней до даты его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок. Согласно абзацу 5 п. 3.2 Положения об общем собрании акционеров ОАО «Система-Галс», сообщение о проведении общего собрания акционеров направляется лицам, указанным в списке лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, заказным почтовым отправлением или предоставляется им лично, под роспись, в срок не позднее чем: <ul style="list-style-type: none"> ■ за 40 дней до даты его проведения, в случае если повестка дня общего собрания содержит вопрос о реорганизации Компании; ■ за 50 дней до даты его проведения, в случае если повестка дня внеочередного общего собрания содержит вопрос о выборах членов Совета директоров; ■ за 30 дней – во всех остальных случаях. Информация о предстоящем общем собрании акционеров размещается на сайте Компании в сети Интернет
2.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Соблюдается	В соответствии с п. 4.6 Положения об общем собрании акционеров, с момента составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и до даты проведения собрания акционер, владеющий 1 и более процентами голосующих акций Общества вправе ознакомиться с информацией такого списка (за исключением сведений об адресах и паспортных данных акционеров). Любое заинтересованное лицо вправе получить выписку из вышеупомянутого списка, содержащую данные об этом лице, или справку о том, что оно не включено в список
3.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией (материалами), подлежащей предоставлению при подготовке к проведению общего собрания акционеров, посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Соблюдается	Акционеры имеют возможность ознакомиться с документами и информацией по вопросам повестки дня общего собрания акционеров непосредственно на собрании, а также в срок не позднее 20 дней до даты проведения общего собрания акционеров (а в случае если повестка дня общего собрания акционеров содержит вопрос о реорганизации Компании, не позднее чем за 30 дней до проведения общего собрания) каждый рабочий день с 9:00 до 18:00 по следующему адресу: Москва, улица Большая Татарская, 35/4. Акционеры могут направить в Компанию запрос на предоставление указанной информации средствами электронной почты по адресу электронной почты Корпоративного секретаря, указанному на сайте Компании в Интернете (п. 3.6 Положения об общем собрании акционеров)

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
4.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления выписки из реестра акционеров, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра акционеров, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, – достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	Согласно п. 1.5 Положения об общем собрании акционеров, все собрания, проводимые помимо годового общего собрания акционеров, являются внеочередными. Внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Компании на основании требования акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Компании на дату предъявления требования. Согласно п. 2.1 Положения, Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Компании, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Компании, Ревизионную комиссию Компании и Аудитора Компании. Доля голосующих акций, принадлежащих акционеру (акционерам), вносящему предложение в повестку дня годового общего собрания акционеров и/или выдвигающему кандидатов в органы Компании, избираемые общим собранием акционеров, определяется на дату внесения такого предложения. Доля голосующих акций, принадлежащих акционеру (акционерам), требующему проведения внеочередного общего собрания акционеров, определяется на дату предъявления такого требования
5.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров Президента, членов Правления, членов Совета директоров, членов Ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества	Частично соблюдается	Согласно п. 8.5 Положения об общем собрании акционеров, Компания стремится обеспечить присутствие на общем собрании акционеров, проводимом в форме совместного присутствия, членов и кандидатов в члены Совета директоров, членов и кандидатов в состав Ревизионной комиссии Компании, Аудитора Компании, а также высших должностных лиц Компании, однако в Уставе и внутренних документах Компании отсутствуют положения, предусматривающие обязательность их присутствия на общих собраниях акционеров (п. 2.3.2 Положения о Совете директоров от 30.06.2008 г.)
6.	Обязательное присутствие кандидатов при рассмотрении на общем собрании акционеров вопросов об избрании членов Совета директоров, Президента, членов Правления, членов Ревизионной комиссии, а также вопроса об утверждении аудитора акционерного общества	Соблюдается	Согласно п. 8.5 Положения об общем собрании акционеров, Компания стремится обеспечить присутствие на общем собрании акционеров, проводимом в форме совместного присутствия, членов и кандидатов в члены Совета директоров, членов и кандидатов в состав Ревизионной комиссии Компании, Аудитора Компании, а также высших должностных лиц Компании, однако в Уставе и внутренних документах Компании отсутствуют положения, предусматривающие обязательность их присутствия на общих собраниях акционеров. Согласно пп. 18.2.9 – 18.2.10 Устава Общества, назначение Президента Общества, образование коллегиального исполнительного органа – Правления Компании, а также досрочное прекращение их полномочий относится к компетенции Совета директоров
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров	Соблюдается	Согласно п. 5.4 Положения об общем собрании акционеров, регистрация лиц, участвующих в общем собрании акционеров, проводимом в форме собрания, осуществляется Счетной комиссией Компании. Согласно п. 3.1 Положения, время начала регистрации лиц, участвующих в общем собрании, определяется Советом директоров

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
Совет директоров			
8.	Наличие в уставе акционерного общества полномочий Совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Устав Компании, п. 18.2.1
9.	Наличие утвержденной Советом директоров процедуры управления рисками в акционерном обществе	Не соблюдается	В Обществе отсутствует утвержденная Советом директоров процедура управления рисками в акционерном обществе. Данная процедура была утверждена Советом директоров в 2009 г.
10.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров принять решение о приостановлении полномочий Президента, назначаемого общим собранием акционеров	Не соблюдается	Согласно п. 18.2.9 Устава Компании, «назначение прекращения полномочий Президента Общества» отнесено к компетенции Совета директоров
11.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров устанавливать требования к квалификации и размеру вознаграждения Президента, членов Правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества	Соблюдается	Согласно пп. 18.2.9, 18.2.10, 18.2.24 Устава Общества, Совет директоров утверждает условия договора с Президентом Общества, в том числе об установлении размера его вознаграждения, устанавливает основные условия договоров, заключаемых с членами Правления, а также утверждает требования к квалификации, принципы оценки работы и системы мотивации высших должностных лиц Общества
12.	Наличие в уставе акционерного общества права Совета директоров утверждать условия договоров с Президентом и членами Правления	Соблюдается	Устав, пп. 18.2.9. – 18.2.10
13.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования о том, что при утверждении условий договоров с Президентом (управляющей организацией, управляющим) и членами Правления голоса членов Совета директоров, являющихся Президентом и членами Правления, при подсчете голосов не учитываются	Не соблюдается	Уставом и внутренними документами Общества данные требования не предусмотрены. В состав Совета директоров, избранный решением общего собрания акционеров 30.06.2008 г. (протокол № 17), Президент и члены Правления Общества не входят
14.	Наличие в составе Совета директоров акционерного общества не менее трех независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается	В состав Совета директоров Компании входят три независимых директора. Для определения независимости членов Совета директоров Компания использует наиболее консервативные критерии
15.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	Согласно п. 6.8 Устава Компании предложения акционеров по кандидатам в состав Совета директоров включают, в том числе, следующие сведения о кандидатах: ■ наличие судимостей за преступления в сфере экономики и преступления против государственной власти

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
16.	Отсутствие в составе Совета директоров акционерного общества лиц, являющихся участником, Президентом (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	Согласно требованиям, предъявляемым к кандидатам в члены Совета директоров ОАО «Система-Галс», кандидат не должен входить в органы управления и контроля компаний, представляющих аналогичные услуги, а также являться аффилированным лицом таких компаний (Приложение 2 к Положению о Совете директоров)
17.	Наличие в уставе акционерного общества требования об избрании Совета директоров кумулятивным голосованием	Соблюдается	Согласно п. 13.5.4 Устава Общества, «...решение об избрании членов Совета директоров принимается кумулятивным голосованием»
18.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов Совета директоров воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами Общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности раскрывать Совету директоров информацию об этом конфликте	Соблюдается	Согласно п. 2.4.2 Положения о Совете директоров от 30.06.2008 г., члены Совета директоров воздерживаются от действий, которые приведут или могут привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами Общества, а в случае наличия или возникновения такого конфликта – раскрывают информацию о нем Совету директоров
19.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов Совета директоров письменно уведомлять Совет директоров о намерении совершить сделки с ценными бумагами акционерного общества, членами Совета директоров которого они являются, или его дочерних (зависимых) обществ, а также раскрывать информацию о совершенных ими сделках с такими ценными бумагами	Соблюдается	Согласно п. 2.3.2 Положения о Совете директоров, член Совета директоров обязан раскрывать информацию о владении ценными бумагами Общества, а также о продаже и (или) покупке ценных бумаг Общества, уведомлять Председателя Совета директоров Общества о своем намерении заключить сделку с акциями Общества. Порядок раскрытия/уведомления определен «Положением о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках»
20.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о проведении заседаний Совета директоров не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	Устав, п. 19.9 (изменения, утвержденные 30.06.2008 г.), Положение о Совете директоров, п. 4.1.2
21.	Проведение заседаний Совета директоров акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	Плановая периодичность проведения заседаний Совета директоров определяется Председателем Совета директоров. При этом заседания Совета директоров проводятся не реже чем один раз в шесть недель (п. 4.1.2 Положения о Совете директоров). Всего в 2008 г. было проведено 12 заседаний
22.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний Совета директоров	Соблюдается	Положение о Совете директоров, раздел 4.3 «Порядок проведения заседаний Совета директоров»
23.	Наличие во внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения Советом директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности	Соблюдается	Согласно п. 18.2.16 Устава Компании Совет директоров принимает решения о совершении Компанией сделок, связанных с отчуждением или с возможностью отчуждения недвижимого имущества, стоимость которого превышает 10% балансовой стоимости активов
24.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов Совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций, а также ответственности за непредоставление такой информации	Соблюдается	Положение о Совете директоров, п. 2.2.2: член Совета директоров имеет право... требовать от должностных лиц и работников Общества предоставления любой информации (документы и материалы) и разъяснений по вопросам деятельности Общества

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
25.	Наличие Комитета Совета директоров по стратегическому планированию или возложение функций указанного Комитета на другой Комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.29.) и Положением о Совете директоров (раздел 3.4.) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. Создан Комитет по стратегии
26.	Наличие Комитета Совета директоров (Комитета по аудиту), который рекомендует Совету директоров аудитора акционерного общества и взаимодействует с ним и Ревизионной комиссией акционерного общества	Соблюдается	Создан Комитет по аудиту. Согласно положению о Комитете по аудиту, утвержденному решением Совета директоров от 25.07.2006 г., к полномочиям Комитета по аудиту относятся, в т.ч., подготовка для Совета директоров рекомендаций по кандидатуре Аудитора Компании кандидатов в аудиторы Компании и предоставление результатов оценки Совету директоров; рассмотрение письменных отчетов, докладных записок, сообщений Ревизионной комиссии; запрос любой информации у членов Ревизионной комиссии
27.	Наличие в составе Комитета по аудиту только независимых и неисполнительных директоров	Соблюдается	Согласно п. 4.1 Положения о Комитете по аудиту, Комитет по аудиту состоит из 3 членов, избираемых из состава неисполнительных директоров Компании. При этом хотя бы один член Комитета по аудиту должен являться независимым директором, в случае избрания такового в Совет директоров Компании
28.	Осуществление руководства Комитетом по аудиту независимым директором	Соблюдается	Согласно п. 5.2 Положения о Комитете по аудиту, Председатель Комитета по аудиту избирается из числа независимых директоров. В настоящее время Председателем Комитета по аудиту является Роберт Ценин, независимый директор
29.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права доступа всех членов Комитета по аудиту к любым документам и информации акционерного общества при условии неразглашения ими конфиденциальной информации	Соблюдается	п. 2.2.2 Положения о Совете директоров установлено право членов Совета директоров требовать от должностных лиц и работников Общества предоставления любой информации (документы и материалы) и разъяснений по вопросам деятельности Общества, а п. 2.3.2 Положения – обязанность соблюдать условия утвержденного в Обществе положения «Об инсайдерской информации». Согласно п. 3.2.3 Положения о Комитете Совета директоров по аудиту п. 6.2 Комитет по аудиту вправе запрашивать и получать любую необходимую для осуществления своей деятельности информацию от Президента Компании, членов Ревизионной комиссии, финансово-экономической службы и Аудитора Компании, руководителей структурных подразделений Компании, а также иных работников Компании
30.	Создание Комитета Совета директоров (Комитета по кадрам и вознаграждениям), функцией которого является определение критериев подбора кандидатов в члены Совета директоров и выработка политики акционерного общества в области вознаграждения	Соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.29.) и Положением о Совете директоров (раздел 3.4) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. Согласно Положению о Комитете по кадрам и вознаграждениям, Комитет вправе осуществлять предварительную оценку кандидатур на должности членов органов управления Компании и давать соответствующие рекомендации Совету директоров Компании
31.	Осуществление руководства Комитетом по кадрам и вознаграждениям независимым директором	Соблюдается	Согласно п. 5.2 Положения о Комитете по кадрам и вознаграждениям, Председатель Комитета избирается из числа независимых директоров. В настоящее время Председателем Комитета по кадрам и вознаграждениям является Дуглас Дафт, независимый директор

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
32.	Отсутствие в составе Комитета по кадрам и вознаграждениям должностных лиц акционерного общества	Соблюдается	Согласно п. 4.1 Положения о Комитете по кадрам и вознаграждениям, Комитет состоит из 3 членов, избираемых из числа неисполнительных директоров Компании
33.	Создание Комитета Совета директоров по рискам или возложение функций указанного Комитета на другой Комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Не соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.29) и Положением о Совете директоров (раздел 3.4) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. В настоящее время в Компании не создан Комитет Совета директоров по рискам
34.	Создание Комитета Совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов или возложение функций указанного Комитета на другой Комитет (кроме Комитета по аудиту и Комитета по кадрам и вознаграждениям)	Соблюдается	Уставом Компании (п. 18.2.29) и Положением о Совете директоров (раздел 3.4) предусмотрена возможность создания Комитетов Совета директоров. Согласно п. 2.2.12 Положения о Комитете по корпоративному управлению, к задачам Комитета относится содействие в предотвращении корпоративных конфликтов и, при необходимости, участие в их разрешении
35.	Отсутствие в составе Комитета по урегулированию корпоративных конфликтов должностных лиц акционерного общества	Соблюдается	В настоящее время в состав Комитета по корпоративному управлению включены: ■ Джон Гаммер (независимый директор); ■ Дроздов С.А.; ■ Якубовский Д.О. Указанные лица не являются сотрудниками Компании
36.	Осуществление руководства Комитетом по урегулированию корпоративных конфликтов независимым директором	Соблюдается	В настоящее время Председателем Комитета по корпоративному управлению является Джон Гаммер, независимый директор
37.	Наличие утвержденных Советом директоров внутренних документов акционерного общества, предусматривающих порядок формирования и работы Комитетов Совета директоров	Соблюдается	Порядок формирования и работы Комитетов Совета директоров регулируется положениями о соответствующих Комитетах
38.	Наличие в уставе акционерного общества порядка определения кворума Совета директоров, позволяющего обеспечивать обязательное участие независимых директоров в заседаниях Совета директоров	Не соблюдается	Согласно п. 17.6 Устава, кворум для проведения заседаний Совета директоров составляет 5 (половину) избранных членов Совета директоров. При этом требование об обязательном участии независимых директоров не прописано
Исполнительные органы			
39.	Наличие коллегиального исполнительного органа (Правления) акционерного общества	Соблюдается	Устав Компании, раздел 7 «Исполнительные органы Общества»
40.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества положения о необходимости одобрения Правлением сделок с недвижимостью, получения акционерным обществом кредитов, если указанные сделки не относятся к крупным сделкам и их совершение не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	Частично соблюдается	В пункте 21.6.12 Устава содержится положение об одобрении сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения Обществом недвижимого имущества, стоимость которого не превышает или равна 10% балансовой стоимости активов Общества и предварительное рассмотрение сделок, связанных с отчуждением или возможностью отчуждения недвижимого имущества, стоимость которого превышает 10% балансовой стоимости активов
41.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Операции, выходящие за рамки финансово-хозяйственного плана Общества рассматриваются и согласовываются Советом директоров Компании в соответствии с утвержденным Положением о существенных событиях (утверждено Советом директоров 30.08.2006 г., Протокол №28)
42.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, Президентом (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	Рекомендация соблюдается, однако Устав и внутренние документы Компании не содержат положений, которые бы устанавливали перечисленные в рекомендации ограничения для лиц, входящих в состав исполнительных органов Компании

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
43.	Отсутствие в составе исполнительных органов акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг. Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или управляющим – соответствие Президента и членов Правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к Президенту и членам Правления акционерного общества	Соблюдается	Рекомендация соблюдается, однако Устав и внутренние документы Компании не содержат положений, которые бы устанавливали перечисленные в рекомендации ограничения для лиц, входящих в состав исполнительных органов Компании
44.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества запрета управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	Уставом предусмотрена возможность привлечения управляющей организации, однако отсутствуют внутренние документы, запрещающие управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего)
45.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности информировать об этом Совет директоров	Соблюдается	п. 2.4.2 Положения о Совете директоров: члены Совета директоров воздерживаются от действий, которые приведут или могут привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами Общества, а в случае наличия или возникновения такого конфликта – раскрывают информацию о нем Совету директоров. Во внутренних документах Компании отсутствует формулировка данных обязанностей. В то же время, согласно положениям о Правлении и о Президенте, Президент Общества и члены Правления обязаны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно
46.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества критериев отбора управляющей организации (управляющего)	Частично соблюдается	Уставом предусмотрена возможность привлечения управляющей организации, отбор управляющей организации (управляющего) осуществляется уполномоченным органом управления общества при принятии соответствующего решения о передаче полномочий
47.	Представление исполнительными органами акционерного общества ежемесячных отчетов о своей работе Совету директоров	Соблюдается	Отчеты о деятельности Компании представляются Совету директоров на ежеквартальной основе
48.	Установление в договорах, заключаемых акционерным обществом с Президентом (управляющей организацией, управляющим) и членами Правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	Согласно п. 2.5 Положения о Президенте, заключаемый с Президентом трудовой договор определяет и содержит в том числе положения о полной материальной ответственности за нарушение требований о неразглашении служебной и коммерческой тайны. Согласно разделу 4 Положения о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках, ответственность за нарушение требований Положения определяется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Великобритании, Уставом и внутренними документами Общества, а также трудовыми договорами, заключенными с сотрудниками

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
Секретарь Общества			
49.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (Секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих реализацию прав и законных интересов акционеров общества	Соблюдается	Согласно п. 1.3 Положения о Корпоративном секретаре, Корпоративный секретарь обеспечивает соблюдение органами и должностными лицами Компании правил и процедур корпоративного поведения, установленных требованиями действующего законодательства, внутренними документами Компании, гарантирующих реализацию прав и интересов акционеров Компании
50.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) Секретаря общества и обязанностей Секретаря общества	Соблюдается	Положение о Корпоративном секретаре
51.	Наличие в уставе акционерного общества требований к кандидатуре Секретаря общества	Соблюдается	Данные требования Уставом не определены, однако требования к кандидатуре Секретаря общества содержатся во внутреннем документе – Положении о Корпоративном секретаре общества, утвержденном Протоколом Совета директоров №27 от 4.08.2006 г.
Существенные корпоративные действия			
52.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Не соблюдается	Данные требования Уставом и внутренними документами не определены
53.	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены
54.	Наличие в уставе акционерного общества запрета на принятие при приобретении крупных пакетов акций акционерного общества (поглощении) каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов Совета директоров акционерного общества, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим (в частности, запрета на принятие Советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, о выпуске ценных бумаг, конвертируемых в акции, или ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом)	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены
55.	Наличие в уставе акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
56	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие им обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Соблюдается	В Уставе отсутствует освобождение приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие им обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении
57	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	Не соблюдается	Данные требования Уставом не определены
Раскрытие информации			
58.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего правила и подходы акционерного общества к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	Положение о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках утверждено Советом директоров 24.07.2008 г., Положение об информационной политике утверждено решением Совета директоров от 01.06.2006 г.
59.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о целях размещения акций, о лицах, которые собираются приобрести размещаемые акции, в том числе крупный пакет акций, а также о том, будут ли высшие должностные лица акционерного общества участвовать в приобретении размещаемых акций общества	Не соблюдается	Перечень раскрываемой информации и порядок раскрытия определяются Положением о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках и Положением об информационной политике, однако перечисленные требования в данных документах не отражены
60.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров	Соблюдается	Положение об общем собрании акционеров, п. 3.5
61.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	www.sistema-hals.ru
62.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества с лицами, относящимися в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества с организациями, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут иным образом оказать существенное влияние	Частично соблюдается	Перечень раскрываемой информации и порядок раскрытия определяются Положением о раскрытии существенной информации и инсайдерских сделках и Положением об информационной политике, однако перечисленные требования в данных документах не отражены

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
63.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации обо всех сделках, которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Соблюдается	Положение об информационной политике, п. 2.1
64.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг акционерного общества	Соблюдается	В Компании действует Положение об инсайдерской информации
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
65.	Наличие утвержденных Советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	Решением Совета директоров Общества от 11.12.2006 г. утверждено Положение о процедурах внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью
66.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	В Компании создано подразделение, контролирующее соблюдение процедур внутреннего контроля – департамент внутреннего контроля и аудита
67.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава Контрольно-ревизионной службы акционерного общества Советом директоров	Не соблюдается	Структура и состав департамента внутреннего контроля и аудита определяются штатным расписанием, которое утверждается Президентом Компании
68.	Отсутствие в составе Контрольно-ревизионной службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или преступлений против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности или в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	Рекомендация соблюдается, однако внутренние документы Компании не содержат положений, которые бы устанавливали перечисленные в рекомендации ограничения для сотрудников департамента внутреннего контроля
69.	Отсутствие в составе Контрольно-ревизионной службы лиц, входящих в состав исполнительных органов акционерного общества, а также лиц, являющихся участниками, Президентом (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	Рекомендация соблюдается, однако внутренние документы Компании не содержат положений, которые бы устанавливали перечисленные в рекомендации ограничения для сотрудников департамента внутреннего контроля

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
70.	Наличие во внутренних документах акционерного общества срока представления в Контрольно-ревизионную службу документов и материалов для оценки проведенной финансово-хозяйственной операции, а также ответственности должностных лиц и работников акционерного общества за их непредоставление в указанный срок	Соблюдается	На основании п. 10.1.2. Положения о департаменте внутреннего контроля и аудита, структурными подразделениями Компании в сроки, установленные в запросах департаментом внутреннего контроля и аудита, представляются документы и материалы (с письменными пояснениями) для оценки проведенных финансово-хозяйственных операций. Ответственность за соблюдение требований внутренних нормативных актов предусмотрена трудовыми договорами, заключенными с каждым сотрудником
71.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности Контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях Комитету по аудиту, а в случае его отсутствия – Совету директоров акционерного общества	Соблюдается	В соответствии с п. 5.2.4. Положения о процедурах внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества, департамент внутреннего контроля и аудита осуществляет контроль за соблюдением процедур внутреннего контроля Общества и сообщает о выявленных нарушениях Комитету по аудиту.
72.	Наличие в уставе акционерного общества требования о предварительной оценке Контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом акционерного общества (нестандартных операций)	Не соблюдается	Данное требование не предусмотрено Уставом Компании.
73.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка согласования нестандартной операции с Советом директоров	Соблюдается	Все нестандартные операции рассматриваются и согласовываются Советом директоров Компании в соответствии с утвержденным Положением о существенных событиях (утв. Советом директоров 30.08.2006 г., Протокол №28).
74.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества Ревизионной комиссией	Соблюдается	Положение о Ревизионной комиссии, раздел 5 «Порядок проведения проверок (ревизий)»
75.	Осуществление Комитетом по аудиту оценки аудиторского заключения до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	П. 3.1.6. Положения о Комитете по аудиту
Дивиденды			
76.	Наличие утвержденного Советом директоров внутреннего документа, которым руководствуется Совет директоров при принятии рекомендаций о размере дивидендов (Положения о дивидендной политике)	Соблюдается	Положение О дивидендной политике утверждено решением внеочередного общего собрания акционеров 14.07.2006 г.
77.	Наличие в Положении о дивидендной политике порядка определения минимальной доли чистой прибыли акционерного общества, направляемой на выплату дивидендов, и условий, при которых не выплачиваются или не полностью выплачиваются дивиденды по привилегированным акциям, размер дивидендов по которым определен в уставе акционерного общества	Соблюдается	Раздел 3 Положения О дивидендной политике Рекомендации, касающиеся условий выплаты дивидендов по привилегированным акциям, к Компании не применимы ввиду отсутствия данной категории акций

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается ⁽²⁾	Примечания
78.	Опубликование сведений о дивидендной политике акционерного общества и вносимых в нее изменениях в периодическом издании, предусмотренном уставом акционерного общества для опубликования сообщений о проведении общих собраний акционеров, а также размещение указанных сведений на веб-сайте акционерного общества в сети Интернет	Соблюдается	Информация о дивидендной политике размещается в годовых отчетах, социальных отчетах, ежеквартальных отчетах

(1) Настоящий отчет о соблюдении Кодекса корпоративного поведения подготовлен в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Распоряжением ФКЦБ России от 30 апреля 2003 г. №03-849/р.

(2) Для целей настоящего отчета, применительно к конкретному положению Кодекса корпоративного поведения, под «соблюдается»/«не соблюдается» понимается исполнение/неисполнение Компанией основной (существенной) части рекомендации в силу требований Устава и внутренних документов Компании, действующих на момент составления Годового отчета, и/или в силу фактически сложившейся практики корпоративного управления в Компании.

Приложение 2

Сведения о крупных сделках и сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

Сведения о крупных сделках (одобрены Советом директоров Компании)

Дата совершения сделки	Существенные условия сделки	Сумма сделки
27.11.2008 г.	Дополнительное соглашение №2 к Кредитному Соглашению №1831 от 03.08.2007 г. с ОАО Банк ВТБ	500 000 000 долл. США

Сведения о сделках, в совершении которых имелась заинтересованность (одобрены Советом директоров Компании)

Дата совершения сделки	Существенные условия сделки	Сумма сделки	Заинтересованные лица
15.04.2008 г.	Договор гарантии с компанией «Сарая Раша» в обеспечение исполнения обязательств компании «САПИДУС ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД» перед компанией «Сарая Раша» по Договору купли-продажи акций компании «АСТАНДА ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» от 31.12.2007 г.	925 398 779 руб.	Акционер – ОАО АФК «Система» Член Совета директоров – Евтушенков Ф.В.
19.05.2008 г.	Дополнительное соглашение №7 с ОАО «АЛЬФА-БАНК» к Договору поручительства №103622/п от 06.08.2007 г. по соглашению о кредитовании в иностранной валюте №103622, заключенному 06.08.2007 г. между ЗАО «Кунцево-Инвест» (Должник) и ОАО «АЛЬФА-БАНК» (Кредитор)	5 963 956 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Правления – Кащеев И.Н., Колодкин Е.А.
29.05.2008 г.	Договор поручительства №2580-4/08 от 29.05.2008 г. с ОАО АКБ «МБПП», заключенный в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Триада Инвест» (Должник) перед ОАО АКБ «МБПП» (Кредитор) по Кредитному договору №2580-4/08 от 29.05.2008 г.	4 000 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.06.2008 г.	Договор купли-продажи акций ОАО «Мосдачтрест» №012-МДТ от 30.06.2008 г. с ОАО «Мосдачтрест»	488 000 000 руб.	Акционер – ОАО АФК «Система» Член Совета директоров – Евтушенков Ф.В. Члены Правления – Кащеев И.Н., Колодкин Е.А.
24.07.2008 г.	Договор поручительства №2649-1/08 от 24.07.2008 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Триада Инвест» (Должник) перед ОАО АКБ «МБПП» (Кредитор) по Кредитному договору №2649-1/08 от 24.07.2008 г.	100 000 000 руб.	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
08.08.2008 г.	Дополнительное соглашение №1 к Договору поручительства №2372-4/07 от 10.08.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2372-4/07 от 10.08.2007 г.	3 650 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
08.08.2008 г.	Дополнительное соглашение №1 к Договору поручительства №2373-4/07 от 10.08.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2373-4/07 от 10.08.2007 г.	4 730 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.

Дата совершения сделки	Существенные условия сделки	Сумма сделки	Заинтересованные лица
19.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2372-4/07 от 10.08.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2372-4/07 от 10.08.2007 г.	3 650 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
19.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2311-4/07 от 22.06.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2311-4/07 от 22.06.2007 г.	2 640 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
19.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2314-4/07 от 22.06.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2314-4/07 от 22.06.2007 г.	6 060 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
19.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2349-4/07 от 31.07.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2349-4/07 от 23.07.2007 г.	4 000 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
19.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2373-4/07 от 10.08.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2373-4/07 от 10.08.2007 г.	4 730 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение №1 к Договору поручительства №2422-4/07 от 30.10.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2422-4/07 от 30.10.2007 г.	6 237 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение №1 к Договору поручительства №2448-4/07 от 13.12.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2448-4/07 от 13.12.2007 г.	2 210 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение №1 к Договору поручительства №2443-4/07 от 13.11.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2443-4/07 от 13.11.2007 г.	473 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2422-4/07-1 от 30.10.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2422-4/07 от 30.10.2007 г.	6 237 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2422-4/07-2 от 30.10.2007 г. с ОАО АКБ «МБПП» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2422-4/07 от 30.10.2007 г.	6 237 000 долл. США	Акционер – ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров – Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.

Приложение 3

Календарь корпоративных событий

Дата совершения сделки	Существенные условия сделки	Сумма сделки	Заинтересованные лица
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2448-4/07 от 13.12.2007 г. с ОАО АКБ «МБРР» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2448-4/07 от 13.12.2007 г.	2 210 000 долл. США	Акционер — ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров — Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.09.2008 г.	Дополнительное соглашение б/н к Договору о залоге №2443-4/07 от 30.11.2007 г. с ОАО АКБ «МБРР» в обеспечение исполнения обязательств ЗАО «Ферро-Строй» по Кредитному договору №2443-4/07 от 30.11.2007 г.	473 000 долл. США	Акционер — ОАО АФК «Система» Члены Совета директоров — Буянов А.Н., Евтушенков Ф.В.
30.12.2008 г.	Дополнительное соглашение №2/13924И02 к Договору №13924 от 01.12.2004 г. на выполнение функций заказчика с ОАО «МГТС»	—	Акционер — ОАО АФК «Система»

Дата	Событие
Январь	
1 января	Начало финансового года
Март	
	Результаты неконсолидированной финансовой отчетности за предыдущий год в соответствии с РСБУ
Апрель	
	Результаты аудированной консолидированной финансовой отчетности за предыдущий год в соответствии с US GAAP
	Результаты независимой оценки стоимости объектов и проектов компании «Система-Галс», проведенной компанией Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (C & WS & R)
Май	
	Результаты неконсолидированной финансовой отчетности за первый квартал текущего года в соответствии с РСБУ
	Результаты консолидированной финансовой отчетности за первый квартал текущего года в соответствии с US GAAP
29 мая	Годовой отчет
Июнь	
29 июня	Годовое общее собрание акционеров
Июль	
	Результаты неконсолидированной финансовой отчетности за второй квартал текущего года в соответствии с РСБУ
Сентябрь	
	Результаты консолидированной финансовой отчетности за первое полугодие текущего года в соответствии с US GAAP
	Результаты независимой оценки стоимости объектов и проектов компании «Система-Галс», проведенной компанией Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko (C & WS & R)
Октябрь	
	Результаты неконсолидированной финансовой отчетности за третий квартал текущего года в соответствии с РСБУ
Декабрь	
	Результаты консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев текущего года в соответствии с US GAAP
31 декабря	Окончание финансового года

Приложение 4

Словарь терминов

АКЦИИ

ценные бумаги, выпускаемые акционерным обществом, закрепляющие права их владельцев (акционеров) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Подробнее о правах акционеров в разделе «Информация для акционеров».

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ

комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

ГААП США (АНГЛ. GENERAL ACCEPTED ACCOUNTING PRINCIPLES, GAAP)

общепринятые стандарты бухгалтерского учета, применяемые в США и некоторых других странах. GAAP отличаются (в частности, от Международных стандартов финансовой отчетности) тем, что детально регулируют порядок учета тех или иных практических ситуаций.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

главный исполнитель строительных работ, формирующий состав исполнителей более низкого иерархического уровня — субподрядчиков, ведущий с ними денежные расчеты, принимающий у них законченные работы. Чаще всего это крупная строительно-монтажная организация.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК

главный исполнитель проектных работ, выполняющий основную их часть собственными силами, а остальную — силами привлекаемых субподрядных проектных организаций-проектировщиков. Генеральный

проектировщик обычно сам формирует состав исполнителей (проектировщиков), ведет с ними денежные расчеты, принимает у них законченные проектные работы (по аналогии со строительным генподрядчиком). Чаще всего это крупная проектная организация, специализирующаяся на каком-либо виде строительства (промышленном, гидротехническом, гидромелиоративном и т. д.).

ГДР (ГЛОБАЛЬНЫЕ ДЕПОЗИТАРНЫЕ РАСПИСКИ)

ценная бумага, представляющая долю участия в депонированных ценных бумагах компании иностранного государства и подтвержденная расписками, выданными банком-депозитарием.

ДЕВЕЛОПМЕНТ

область управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированная на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета изменяющейся ситуации, оценки рисков, использования возможностей развития, удачного вложения капитала.

ДЕПОЗИТАРИЙ

профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий услуги по хранению ценных бумаг и/или учету и обеспечению перехода прав собственности на ценные бумаги.

ЗАКАЗЧИК

организация, которая формирует состав генеральных исполнителей, ведет с ними денежные расчеты, осуществляет общее руководство строительством, организует приемку законченных объектов.

ЗАКОНЧЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТ

полученное в результате реконструкции/строительства новое здание (объект недвижимости), соответствующее требованиям проектно-сметной документации, принятое в эксплуатацию утвержденным в установленном порядке разрешением на ввод в эксплуатацию

Законченного Строительством Объекта в соответствии с требованиями нормативных актов, действующих на территории РФ.

ЗАСТРОЙЩИК

владелец земельного участка, на котором будет вестись строительство. Термин не является общепринятым, и некоторыми специалистами трактуется как термин свободного пользования, то есть «застройщиком» могут иногда называть и заказчика, и инвестора, и владельца участка.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

часть территории, имеющая границы, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ

совокупность организационно-технических мероприятий, направленных на реконструкцию объекта, с использованием вложений привлекаемого капитала (инвестиций) от различных источников в форме проведения предпроектных, подготовительных, проектных, строительно-монтажных, пусконаладочных работ; получение в результате строительства объекта и ввода его в эксплуатацию нового здания (законченного строительством объекта); привлечение будущих пользователей объекта и оформление имущественных прав.

ИНВЕСТОР

организация, финансирующая строительство. Как правило, инвестор не вмешивается в строительные вопросы, и все права по распоряжению денежными средствами в рамках строительства передаются заказчику.

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

комплект документов, оформляющих результаты предпроектной подготовки и являющихся основанием для оформления разрешения на осуществление градостроительной деятельности.

КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

строительство любых объектов (независимо от объема и назначения), для сооружения которых требуется проведение земляных и строительно-монтажных работ по устройству заглубленных фундаментов, возведению несущих и ограждающих конструкций, подводке инженерных коммуникаций.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

ЛИСТИНГ

необходим для допуска к биржевым торгам только тех акций, которые прошли экспертную проверку.

ПОРТФЕЛЬ

собирательное понятие, означающее совокупность форм и видов экономической, финансовой деятельности, соответствующих им документов, объектов, денежных средств, заказов.

ПРОЕКТ

это совокупность документов, обосновывающих экономическую и (или) социальную целесообразность деятельности, направленной на достижение определенных целей и поставленных задач, в течение заданного периода времени и при установленном объеме ресурсов.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ

проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при сохранении функционального назначения объекта перепланировки, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): замену (частичную или полную) несущих перегородок; пробитие

проемов в несущих перегородках; замену инженерного и сантехнического оборудования помещения (не влекущую переоборудование по всему зданию).

ПРЕДПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА

комплекс работ, проводимых в целях обоснования градостроительной деятельности на территории и получения права на ее проведение.

ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ

градостроительная документация, определяющая архитектурно-пространственное решение застройки, использование земельных участков, параметры объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, решения по благоустройству и озеленению территории, линии регулирования застройки.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

градостроительная документация, определяющая планировочную структуру территории, предложения по развитию застройки, культурно-бытового, транспортного обслуживания, инженерного обеспечения и устанавливающая регламент градостроительного зонирования территории и основные показатели ее градостроительного развития.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

документация, содержащая архитектурно-градостроительные решения, которые учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технологические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту, в объеме, необходимом для разработки рабочей документации, а также включающая сметную стоимость строительства.

ПРОЕКТНАЯ ПОДГОТОВКА СТРОИТЕЛЬСТВА

комплекс работ, проводимых в целях оформления разрешения и ордера на производство строительных работ, включающих разработку, согласование и утверж-

дение проектной документации, разработку рабочей документации.

РАБОЧАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

документация, разработанная на основании утвержденной проектной документации и предназначенная для проведения строительных работ.

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

комплект документов, удостоверяющих право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию, реставрацию, капитальный ремонт здания; ремонт, покраску фасадов; установку нестационарных объектов; перепланировку, переоборудование помещений; реконструктивные работы по объекту, строительные работы по использованию, благоустройству территории.

РАЗРЕШЕНИЕ (ОРДЕР) НА ПРОИЗВОДСТВО РАБОТ

документ, являющийся составной частью разрешения на строительство и выдаваемый специально уполномоченными органами контроля и надзора, дающий разрешение на производство отдельных видов строительных работ в соответствии с разрешением на осуществление градостроительной деятельности, согласованной и утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТА

проведение строительных работ в целях изменения существующих технико-экономических показателей объекта и повышения эффективности его использования, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): изменение первоначального функционального назначения с заменой технологического оборудования (реорганизация объекта); изменение габаритов и технических показателей; капитальное строительство пристройки, надстройки; разборка и усиление несущих конструкций по объекту (кроме недвижимых памятников истории и культуры); пере-

оборудование чердачного помещения под мансарду (устройство ограждающих конструкций из легких, утепленных элементов в форме скатной крыши с углом наклона не более 45 градусов); строительство и реконструкция инженерных систем и коммуникаций здания (кроме недвижимых памятников истории и культуры). При реконструкции зданий предусматривается полное или частичное освобождение помещений (отселение жителей, вывод организаций и так далее).

СТРОИТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДКА

производственная территория, выделяемая в установленном порядке для размещения строительных сооружений, а также машин, материалов, конструкций, производственных и санитарно-бытовых помещений и коммуникаций, используемых в процессе возведения строительных зданий и сооружений.

СУБПОДРЯДЧИКИ

строительные организации, привлекаемые генеральным подрядчиком для выполнения специальных видов работ, например земляных, электромонтажных, сантехнических, отделочных и т. д.

УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ (В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

управление и сдача в аренду объектов недвижимости, принадлежащих компании.

УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ (ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ)

оказание услуг по обеспечению эксплуатации объектов недвижимости, управлению объектами недвижимости, контроль за строительством.

Контактная информация

ОАО «СИСТЕМА-ГАЛС»

115184, Москва, ул. Большая Татарская, 35, стр.4
Тел.: +7 (495) 785-7742
Факс: +7 (495) 785-7743
E-mail: info@sistema-hals.ru
http://www.sistema-hals.ru

КОМПЛЕКС КОРПОРАТИВНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Фролов Геннадий Вольдемарович
вице-президент, руководитель комплекса
Тел.: +7 (495) 785-7758
E-mail: frolov@sistema-hals.ru

ДЕПАРТАМЕНТ ПО СВЯЗЯМ С ИНВЕСТОРАМИ

Денга Ульяна Юрьевна
директор департамента
Тел.: +7 (495) 785-7742 (доб. 1275)
Моб.: +7 (903) 262-6529
E-mail: denga@sistema-hals.ru

ДЕПАРТАМЕНТ ПО СВЯЗЯМ С ОБЩЕСТВЕННОСТЬЮ

Завьялова Анна Константиновна
директор департамента
Тел.: +7 (495) 785-7764
Моб.: +7 (910) 444-6880
E-mail: zavialova@sistema-hals.ru

Аудитор по РСБУ

ЗАО «Аудиторская фирма «АОРА»
119034, Москва, Смоленский бульвар, 22/14,
5 подъезд, оф. 86
Тел.: +7 (495) 979-2321, 979-9858,
Факс: +7 (495) 912-1657
E-mail: mail@aora.ru
Лицензия на осуществление аудиторской деятельности № E004511 выдана Министерством финансов Российской Федерации (Приказ Минфина РФ от 27.06.2003 г.) и продлена до 27.06.2013 г.

Аудитор по ГААП США

ЗАО «Делойт и Туш СНГ»
125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр. 2,
деловой центр «Моховая»
Тел.: +7 (495) 787-0600
Факс: +7 (495) 787-0601
E-mail: moscow@deloitte.ru
Лицензия №E002417 на осуществление аудиторской деятельности, выдана Министерством финансов Российской Федерации № 255 от 06.11.2002 г. на срок 5 лет и продлена до 06.11.2012 г.

РЕЕСТРОДЕРЖАТЕЛЬ

ОАО «РЕЕСТР»
119034, Москва, Гагаринский пер., 29/2
Лицензия №10-000-1-00254 от 13.09.2002 г. на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг, без ограничения срока действия, выдана Федеральной комиссией по рынку ценных бумаг

Офис обслуживания клиентов:

129090, Москва, Большой Балканский пер., 20
Тел.: +7 (495) 617-0101
E-mail: reestr@aoreestr.ru

ДЕПОЗИТАРИЙ ГДР

The Bank of New York Mellon
Отдел по работе с депозитарными расписками
101 Barclay Street, 22nd Floor West,
New York, NY 10286
Тел.: +1 (212) 815-2293
Факс: +1 (212) 571-3050/1/2
www.bankofny.com

Обратная связь

ОАО «Система-Галс» стремится максимально соответствовать требованиям акционеров и инвесторов и будет признательна, если Вы сможете улучшить качество отчетности Компании, ответив на нижеперечисленные вопросы.

Пожалуйста, отправьте заполненную форму по факсу: +7 (495) 785-77-43 или по почте:
Россия, 115184, Москва,
ул. Большая Татарская, 35/4
ОАО «Система-Галс»
департамент по связям с инвесторами

1. Как Вы оцениваете Годовой отчет Компании за 2008 г. с точки зрения:

уровня раскрытия информации	5	4	3	2
удобства поиска информации	5	4	3	2
содержания и структуры	5	4	3	2
дизайна и полиграфии	5	4	3	2
стиля изложения	5	4	3	2

(5 – «отлично», 4 – «хорошо», 3 – «удовлетворительно», 2 – «неудовлетворительно»)

2. Какой из разделов Годового отчета был Вам наиболее интересен?

3. Какую дополнительную информацию Вы хотели бы видеть в следующем Годовом отчете ОАО «Система-Галс»?

4. Ваши комментарии:

5. Какую категорию Вы представляете?

Акционер / Инвестор
Сотрудник Компании
Аналитик
Представитель государственных структур / общественных организаций
Представитель СМИ
Научный сотрудник / Студент
Другое

6. Хотели бы Вы получать Годовой отчет Компании в будущем?

ДА НЕТ

Если ДА, то оставьте Ваши координаты: _____

Спасибо! Мы обязательно учтем Ваши рекомендации.