

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Общество с ограниченной ответственностью

«Сэтл Групп»

Код эмитента:

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 6 | 1 | 6 | 0 | - | R |
|---|---|---|---|---|---|---|

за: IV квартал 2006 года

Место нахождения эмитента: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 212, литер А.

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью  
«Сэтл Групп»

\_\_\_\_\_ М.В. Шубарев

Дата «30» января 2007 г.

Главный бухгалтер Общества с ограниченной ответственностью  
«Сэтл Групп»

\_\_\_\_\_ Г.Н. Костылевская

Дата «30» января 2007 г.

М.П.

Контактное лицо:

Царькова Наталья Евгеньевна –  
ведущий экономист Отдела корпоративных инвестиций

Телефон:

\_\_\_\_\_ [\(812\) 327-92-62](tel:(812)327-92-62) \_\_\_\_\_

Факс:

\_\_\_\_\_ [\(812\) 327-92-62](tel:(812)327-92-62) \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_ [ir@spbrealty.ru](mailto:ir@spbrealty.ru) \_\_\_\_\_

Адрес страницы (страниц) в  
сети Интернет, на которой  
раскрывается информация,  
содержащаяся в настоящем  
ежеквартальном отчете

\_\_\_\_\_ [www.spbrealty.ru](http://www.spbrealty.ru), <http://www.invest.spbrealty.ru/> \_\_\_\_\_

**Б) Содержание ежеквартального отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг**

**Оглавление**

| <b>Наименование раздела</b>  | <b>Стр.</b> |
|--|-------------|
| <b>Введение</b>  | 4           |
| <b>I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет</b> | 8           |
| 1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента   | 8           |
| 1.2. Сведения о банковских счетах эмитента   | 8           |
| 1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента   | 8           |
| 1.4. Сведения об оценщике эмитента   | 9           |
| 1.5. Сведения о консультантах эмитента   | 10          |
| 1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет  | 10          |
| <b>II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента</b>  | 11          |
| 2.1. Показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента  | 11          |
| 2.2. Рыночная капитализация эмитента   | 11          |
| 2.3. Обязательства эмитента  | 11          |
| 2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг   | 12          |
| 2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг   | 12          |
| <b>III. Подробная информация об эмитенте</b>   | 21          |
| 3.1. История создания и развития эмитента  | 21          |
| 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента  | 22          |
| 3.3. Планы будущей деятельности эмитента   | 23          |
| 3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях  | 23          |
| 3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента  | 24          |
| 3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента                                   | 27          |
| <b>IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента</b>  | 28          |
| 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента  | 28          |
| 4.2. Ликвидность эмитента  | 28          |
| 4.3. Размер, структура и достаточность капитала и оборотных средств эмитента   | 28          |
| 4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований  | 28          |
| 4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента  | 29          |
| <b>V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента</b>               | 34          |
| 5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента  | 34          |
| 5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента   | 35          |
| 5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента   | 36          |
| 5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента   | 36          |
| 5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента  | 37          |
| 5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента  | 37          |
| 5.7. Данные о численности и обобщенные данные об образовании и о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента   | 37          |
| 5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками),  | 37          |

|   |    |
|---|----|
| касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента  |    |
| <b>VI. Сведения об акционерах эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность</b>   | 38 |
| 6.1. Сведения об общем количестве акционеров эмитента   | 38 |
| 6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций | 38 |
| 6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права (“золотой акции”)  | 38 |
| 6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента   | 39 |
| 6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций   | 39 |
| 6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность  | 40 |
| 6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности   | 40 |
| <b>VII. Бухгалтерская отчетность эмитента и иная финансовая информация</b>  | 41 |
| 7.1. Годовая бухгалтерская отчетность эмитента  | 41 |
| 7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента за последний заверченный отчетный квартал  | 41 |
| 7.3. Сводная бухгалтерская отчетность эмитента за три последних заверченных финансовых года или за каждый заверченный финансовый год  | 41 |
| 7.4. Сведения об учетной политике эмитента  | 41 |
| 7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж   | 42 |
| 7.6. Сведения о стоимости недвижимого имущества и существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего заверченного финансового года  | 42 |
| 7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента   | 42 |
| <b>VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах</b>  | 43 |
| 8.1. Дополнительные сведения об эмитенте  | 43 |
| 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента  | 47 |
| 8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента  | 47 |
| 8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям выпуска   | 47 |
| 8.5. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям выпуска  | 47 |
| 8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента   | 47 |
| 8.7. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам   | 47 |
| 8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента  | 48 |
| 8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента  | 52 |
| 8.10. Иные сведения   | 52 |

## Введение

а) Полное фирменное наименование эмитента:

*Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: **ООО «Сэтл Групп»**

б) Место нахождения эмитента:

*Российская Федерация, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, литер А.*

в) Номера контактных телефонов эмитента: [\(812\) 327-92-62](tel:8123279262)

Адрес электронной почты: [ir@spbrealty.ru](mailto:ir@spbrealty.ru)

г) Адрес страницы в сети Интернет, на которой публикуется текст ежеквартального отчета эмитента: <http://www.invest.spbrealty.ru>

д) Основные сведения о размещаемых ценных бумагах:

Вид: **Облигации**

Категория (тип): **неконвертируемые, процентные**

Количество размещаемых ценных бумаг: **1 000 000 (Один миллион) штук**

Номинальная стоимость: **1 000 (Одна тысяча) рублей**

Порядок и сроки размещения (дата начала, дата окончания размещения или порядок их определения)

Дата начала размещения, или порядок ее определения

*Размещение Облигаций начинается не ранее, чем через две недели после опубликования сообщения о государственной регистрации выпуска ценных бумаг и порядке доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг.*

*Сообщение о государственной регистрации выпуска ценных бумаг и порядке доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг, публикуется Эмитентом в порядке и сроки, указанные в п. 11 Решения о выпуске и п. 2.9. Проспекта ценных бумаг.*

*Двухнедельный срок исчисляется с даты опубликования сообщения о государственной регистрации выпуска ценных бумаг и порядке доступа к информации, содержащейся в Проспекте ценных бумаг, в газете «Коммерсантъ» при условии соблюдения Эмитентом очередности раскрытия информации, указанной в п. 11 Решения о выпуске и п. 2.9. Проспекта ценных бумаг. (Сообщение о государственной регистрации выпуска ценных бумаг и порядке доступа к информации и, содержащейся в Проспекте, опубликовано в газете «Коммерсантъ» 30 июня 2006 г.)*

*Дата начала размещения Облигаций определяется уполномоченным органом управления Эмитента после государственной регистрации выпуска ценных бумаг и доводится до сведения всех заинтересованных лиц в соответствии с законодательством РФ и порядком раскрытия информации, указанном в п. 11 Решения о выпуске и п. 2.9 Проспекта ценных бумаг в следующие сроки:*

- в ленте новостей одного из информационных агентств Интерфакс или АК&М - не позднее, чем за 5 (Пять) дней до даты начала размещения Облигаций;*
- на странице в сети «Интернет» <http://www.invest.spbrealty.ru> не позднее, чем за 4 (Четыре) дня до даты начала размещения Облигаций.*

*Дата начала размещения Облигаций, определенная уполномоченным органом управления Эмитента, может быть изменена решением того же органа управления Эмитента, при условии соблюдения требований к порядку раскрытия информации об изменении даты начала размещения Облигаций, определенному законодательством РФ, Решением о выпуске и Проспектом ценных бумаг.*

Дата окончания размещения, или порядок ее определения

*Датой окончания размещения Облигаций является наиболее ранняя из следующих дат:*

- а) 10 (десятый) рабочий день с даты начала размещения Облигаций;*
- б) дата размещения последней Облигации выпуска.*

*При этом дата окончания размещения Облигаций не может быть позднее, чем через один год с даты государственной регистрации выпуска Облигаций.*

Порядок размещения ценных бумаг

*Размещение Облигаций проводится путём заключения сделок купли-продажи Облигаций по Цене размещения Облигаций, указанной в п. 8.4. Решения о выпуске ценных бумаг и п.2.4. Проспекта ценных бумаг.*

*Сделки при размещении Облигаций заключаются в Закрытом акционерном обществе "Фондовая биржа ММВБ" (далее – Биржа, Организатор торговли) путём удовлетворения адресных заявок на покупку Облигаций, поданных с использованием системы торгов Биржи в соответствии с Правилами торгов Биржи.*

*Сведения об Организаторе торговли содержатся в п.8.3 Решения о выпуске ценных бумаг и п.9.8 Проспекта ценных бумаг.*

*Размещение Облигаций осуществляется через посредника при размещении ценных бумаг Эмитента (далее – «Андеррайтер»), действующего от своего имени, по поручению и за счет Эмитента.*

*Сведения об Андеррайтере и основных функциях Андеррайтера приведены в п.8.3 Решения о выпуске ценных бумаг и п.9.6 Проспекта ценных бумаг.*

*Размещение Облигаций настоящего выпуска будет проводиться в форме конкурса по определению ставки первого купона Облигаций (далее – Конкурс), а после подведения итогов Конкурса и удовлетворения заявок, поданных в ходе Конкурса - путем заключения сделок на основании адресных заявок, выставляемых Участниками торгов Биржи в адрес Андеррайтера, удовлетворяющего их путем подачи встречных адресных заявок.*

*Заключение сделок по размещению Облигаций начинается после подведения итогов Конкурса и заканчивается в дату окончания размещения Облигаций выпуска.*

*Потенциальный покупатель Облигаций, являющийся участником торгов Биржи (выше и далее – «Участник торгов»), действует самостоятельно.*

*В случае, если потенциальный покупатель не является Участником торгов Биржи, он должен заключить соответствующий договор с любым брокером, являющимся Участником торгов Биржи, и дать ему поручение на приобретение Облигаций.*

*Потенциальный покупатель Облигаций обязан открыть соответствующий счёт депо в Депозитарии или в Депозитариях. Порядок и сроки открытия счетов депо определяются положениями регламентов соответствующих Депозитариев.*

*Обязательным условием приобретения Облигаций на Бирже при их размещении является резервирование денежных средств покупателя на счёте Участника торгов Биржи, от имени которого подана заявка на покупку Облигаций, в Небанковской кредитной организации Закрытое акционерное общество "Расчетная палата Московской межбанковской валютной биржи" (далее – Расчетная палата ММВБ).*

Цена размещения или порядок ее определения

*Облигации размещаются по цене 1000 (Одна тысяча) рублей за одну Облигацию (100% от номинальной стоимости Облигации).*

*Начиная со второго дня размещения Облигаций, покупатель при приобретении Облигаций также уплачивает накопленный купонный доход за соответствующее число дней.*

*Накопленный купонный доход (НКД) на одну облигацию рассчитывается по следующей формуле:*

$$НКД = CI * Nom * (T - T(0)) / 365 / 100 \%,$$

где *Nom* - номинальная стоимость одной Облигации,

*CI* - величина процентной ставки 1-го купонного периода,

*T(0)* - дата начала размещения Облигаций,

*T* - дата размещения Облигаций.

НКД рассчитывается с точностью до одной копейки. Округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления. При этом под правилом математического округления следует понимать метод округления, при котором значение целой копейки (целых копеек) не изменяется, если первая за округляемой цифра равна от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если первая за округляемой цифра равна 5-9.

Условия обеспечения

А. Лицо, предоставившее обеспечение:

*Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити»*

*Сокращенное наименование: ООО «Сэтл Сити»*

*Место нахождения: 196066, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.212, литер А*

*Основной государственный регистрационный номер: 1027804904379*

*Данное лицо, предоставляющее обеспечение по облигациям, не имеет и не принимает на себя обязанность по раскрытию информации о его финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартального отчета и сообщений о существенных фактах (событиях, действиях), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность.*

Вид обеспечения: *поручительство*

Размер обеспечения: *суммарная номинальная стоимость выпуска Облигаций, составляющая: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей и совокупный купонный доход по Облигациям выпуска.*

Б. Лицо, предоставившее обеспечение:

*Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость»*

*Сокращенное наименование: ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»*

*Место нахождения: 196066, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д.212, литер А*

*Основной государственный регистрационный номер: 1027804907129*

*Данное лицо, предоставляющее обеспечение по облигациям, не имеет и не принимает на себя обязанность по раскрытию информации о его финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартального отчета и сообщений о существенных фактах (событиях, действиях), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность.*

Вид обеспечения: *поручительство*

Размер обеспечения: *суммарная номинальная стоимость выпуска Облигаций, составляющая: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей и совокупный купонный доход по Облигациям выпуска.*

В. Лицо, предоставившее обеспечение:

*Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Пальмира»*

*Сокращенное наименование: ООО «Пальмира»*

*Место нахождения: 199178, г. Санкт-Петербург, 10-я линия ВО, д.17, литер Б, пом. 1н*

*Основной государственный регистрационный номер: 1037800047537*

*Данное лицо, предоставляющее обеспечение по облигациям, не имеет и не принимает на себя обязанность по раскрытию информации о его финансово-хозяйственной деятельности, в том числе в форме ежеквартального отчета и сообщений о существенных фактах (событиях, действиях), затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность.*

Вид обеспечения: *поручительство*

Размер обеспечения: *суммарная номинальная стоимость выпуска Облигаций, составляющая: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей и совокупный купонный доход по Облигациям выпуска.*

Условия конвертации: *размещаемые ценные бумаги являются неконвертируемыми ценными бумагами*

е) Иная информация: *в декабре 2006 года в рамках ребрендинга произошла смена фирменного наименования одного из поручителей по выпуску – Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Петербургская Недвижимость» - на Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» (изменения к Уставу ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость» зарегистрированы Межрайонной Инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу). Прочие реквизиты поручителя (юридический и почтовый адреса, ИНН, ОГРН и пр.) не изменились. Текст Изменений к Уставу ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость» размещен на странице Эмитента в сети Интернет по адресу: <http://www.invest.spbrealty.ru/files/changes.gif>*

*«Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете».*

**І. Краткие сведения о лицах,  
входящих в состав органов управления эмитента,  
сведения о банковских счетах, об аудиторе,  
оценщике и о финансовом консультанте эмитента,  
а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

**1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента**

В соответствии с Уставом ООО «Сэтл Групп» органами управления эмитента являются:

- *Общее собрание участников;*
- *Генеральный директор.*

Совет директоров эмитента: *не предусмотрен Уставом Эмитента*

Коллегиальный исполнительный орган эмитента (правление, дирекция): *не предусмотрен Уставом Эмитента*

Единоличный исполнительный орган эмитента (Генеральный директор):

*Шубарев Максим Валерьевич*

Год рождения: *1968*

**1.2. Сведения о банковских счетах эмитента**

1.2.1. Полное фирменное наименование: *Санкт-Петербургский филиал Открытого акционерного общества «Балтийский Банк»*

Сокращенное фирменное наименование: *Санкт-Петербургский филиал ОАО «Балтийский Банк»*

ИНН: *7834002576*

Место нахождения: *Санкт-Петербург, Садовая ул., 34*

Почтовый адрес: *191023, Россия, Санкт-Петербург, Садовая ул., 34.*

Номер счета: *40702810800007010617*

Тип счета: *расчетный, рублевый*

Корреспондентский счет: *30101810100000000804*

БИК: *044030804*

1.2.2. Полное фирменное наименование: *Открытое акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург»*

Сокращенное фирменное наименование: *ОАО «Банк «Санкт-Петербург»*

ИНН: *7811139670*

Место нахождения: *Санкт-Петербург, пр. Александровской фермы, д.2*

Почтовый адрес: *192174, Россия, Санкт-Петербург, пр. Александровской фермы, д.2*

Номер счета: *4070281064700001750*

Тип счета: *расчетный, рублевый*

Корреспондентский счет: *30101810900000000790*

БИК: *044030790*

**1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента**

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «ОКГ Аудит»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ОКГ Аудит»*

Место нахождения: *195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 64*

Номер телефона: *(812) 325-48-60*

Номер факса: *(812) 325-48-63*

Адрес электронной почты: *info@okgru.com*

Номер лицензии на осуществление аудиторской деятельности: *E006104*

Дата выдачи лицензии: **24 июля 2004 года**

Срок действия лицензии: **24 сентября 2009 года**

Орган, выдавший указанную лицензию: **Министерство финансов Российской Федерации**

Финансовый год (годы), за который (за которые) аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента: **2001-2005 годы**

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента: **отсутствуют**

Информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента): **отсутствуют**

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **долей не имеет**

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом: **не предоставлялись**

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: **отсутствуют**

Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором): **таких лиц нет**

Меры, предпринятые эмитентом и аудитором для снижения влияния указанных факторов

**Ввиду отсутствия факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, данные меры эмитентом не предпринимались.**

Порядок выбора аудитора эмитента

Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия

**В связи с отсутствием в уставном капитале Общества доли государственной собственности в размере 25 процентов и более и в соответствии с п.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 119-ФЗ «Об аудиторской деятельности» проведение открытого конкурса по выбору аудитора для проведения обязательного ежегодного аудита не является для Эмитента обязательным.**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием участников, в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение

**В соответствии с требованиями Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998г. №14-ФЗ и Устава Эмитента кандидатуру аудитора утверждает Общее собрание участников, кандидатуру на рассмотрение общего собрания участников вносит Генеральный директор или участник Общества.**

Информация о работах, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий

**Работ, проводимых аудитором в рамках специальных аудиторских заданий, не было.**

Порядок определения размера вознаграждения аудитора

**Размер вознаграждения аудитора определяется в соответствии с заключенным между Эмитентом и аудитором договором.**

**Отсроченные и просроченные платежи за оказанные аудитором услуги отсутствуют.**

#### 1.4. Сведения об оценщике эмитента

**Оценщик с целью определения рыночной стоимости размещаемых ценных бумаг и/или определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом залога по облигациям эмитента с залоговым обеспечением и/или оказания иных услуг по оценке, связанных с осуществлением эмиссии ценных бумаг, информация о которых указывается в ежеквартальном отчете, Эмитентом не привлекался.**

#### **1.5. Сведения о консультантах эмитента**

Сведения о финансовом консультанте на рынке ценных бумаг, а также об иных лицах, оказывающих эмитенту консультационные услуги, связанные с осуществлением эмиссии ценных бумаг, и подписавших ежеквартальный отчет и/или зарегистрированный проспект ценных бумаг, находящихся в обращении.

*Финансового консультанта на рынке ценных бумаг, а также иных лиц, оказывающих Эмитенту консультационные услуги, связанные с осуществлением эмиссии ценных бумаг, и подписавших настоящий Ежеквартальный отчет, представляемый для регистрации, и/или зарегистрированный проспект ценных бумаг - нет.*

#### **1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

*Сведения о главном бухгалтере Эмитента, подписавшем данный ежеквартальный отчет:*

Фамилия, имя, отчество: *Костылевская Галина Николаевна*

Номер телефона: *(812) 327-92-62*

Номер факса: *(812) 327-92-62*

e-mail: *kostylevskaya@spbrealty.ru*

## II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

### 2.2. Рыночная капитализация эмитента

*Поскольку Эмитент является Обществом с ограниченной ответственностью, определение рыночной капитализации невозможно.*

### 2.3. Обязательства эмитента

#### 2.3.1. Кредиторская задолженность

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

#### 2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим ранее и действующим на дату окончания последнего завершенного отчетного периода кредитным договорам и/или договорам займа, сумма основного долга по которым составляет 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату последнего завершенного отчетного квартала, предшествующего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и/или договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

| Наименование обязательства  | Наименование кредитора (займодавца)                       | Сумма основного долга (договора), тыс. руб. | Срок кредита (займа)/срок погашения* | Наличие просрочки исполнения обязательства в части выплаты суммы основного долга и/или установленных процентов, срок просрочки, дней |
|-----------------------------|---|---|--------------------------------------|--|
| Договор займа от 24.12.2004 | ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»** | 60  | 28.02.2005                           | Исполнен в срок.   |
| Договор займа от 22.03.2006 | ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»** | 3 000                                       | 22.03.2007                           | Срок исполнения обязательства не наступил  |
| Договор займа от 10.05.2006 | ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»** | 1 000                                       | 10.05.2007                           | Срок исполнения обязательства не наступил  |

\* Срок кредита (займа) указывается как период между датой подписания соответствующего договора и датой погашения задолженности (последняя дата также является сроком погашения).

\*\* Начиная с 20.12.2006 г. – ООО «Сэтл Сити»

В случае если эмитентом осуществлялась эмиссия облигаций, описывается исполнение эмитентом обязательств по каждому выпуску облигаций, совокупная номинальная стоимость которых составляет 5 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного квартала, предшествующего государственной регистрации отчета об итогах выпуска облигаций, а в случае, если размещение облигаций не завешено или по иным причинам не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах их выпуска - на дату окончания последнего завершенного квартала, предшествующего государственной регистрации выпуска облигаций.

*Облигации эмитентом ранее не выпускались.*

### **2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам**

Информация об общей сумме обязательств эмитента из предоставленного им обеспечения и общей сумме обязательств третьих лиц, по которым эмитент предоставил третьим лицам обеспечение, в том числе в форме залога или поручительства, за 5 завершенных финансовых лет

*Эмитент не предоставлял обеспечение третьим лицам.*

Информация о каждом из обязательств эмитента по предоставлению обеспечения третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, за последний заверченный финансовый год и последний заверченный отчетный период, составляющем не менее 5 процентов от балансовой стоимости активов эмитента за последний заверченный финансовый год или за последний заверченный отчетный период соответственно

*Эмитент не предоставлял обеспечение третьим лицам.*

### **2.3.4. Прочие обязательства эмитента**

Любые соглашения эмитента, включая срочные сделки, не отраженные в его бухгалтерском балансе, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходах

*Указанные соглашения отсутствуют.*

### **2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг**

*Целью эмиссии облигационного займа является привлечение денежных средств для финансирования инвестиционных проектов Группы компаний «Петербургская Недвижимость», а также позиционирование брэнда Эмитента на публичном рынке долгового капитала.*

*В настоящее время Группа компаний «Петербургская Недвижимость» разрабатывает ряд инвестиционно-строительных проектов, финансирование которых предполагается осуществлять в том числе за счет средств, привлеченных в ходе размещения облигационного займа.*

*Кроме того, возможно использование части средств, полученных от размещения облигационного займа, на финансирование проектов, осуществляемых в рамках текущей деятельности компаний Группы «Петербургская Недвижимость».*

### **2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых эмиссионных ценных бумаг**

*Инвестиции в ценные бумаги эмитента связаны с определенной степенью риска. В этой связи потенциальные инвесторы при принятии инвестиционных решений должны тщательно изучить нижеприведенные факторы риска. Вместе с тем, положения данного раздела настоящего Ежеквартального отчета не заменяют собственного анализа рисков инвестирования со стороны приобретателей Облигаций. Эмитент не может гарантировать, что указываемые факторы риска являются полными и исчерпывающими для принятия решения о приобретении Облигаций.*

*В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков, Эмитент предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Определение в настоящее время конкретных действий и обязательств Эмитента при наступлении какого-либо из перечисленных в факторах риска событий не представляется возможным, так как разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации в будущем. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации.*

*Эмитент является головной компанией инвестиционного холдинга, в состав которого входят компании Корпорации «Петербургская Недвижимость», выполняя в рамках холдинга функции управляющей компании. Таким образом, деятельность Эмитента напрямую*

связана с деятельностью Группы компаний «Петербургская Недвижимость», поэтому информация о рисках в настоящем разделе Ежеквартального отчета приводится относительно Группы в целом.

### 2.5.1. Отраслевые риски

Группа компаний «Петербургская Недвижимость» ведет свою деятельность в области строительства жилой, коммерческой и загородной недвижимости, брокериджа на первичном и вторичном рынках, поставок строительных материалов и управления недвижимостью. Таким образом, деятельность Группы компаний охватывает практически все сегменты рынка недвижимости.

Компании Группы не используют в своей деятельности импортное сырье, материалы, услуги, оказываемые зарубежными организациями, таким образом, влияние изменений на внешнем рынке на деятельность компаний минимально и возможно только в случае глобального ухудшения ситуации на мировом рынке недвижимости, которое затронет Россию.

*Основные тенденции развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга:*

- постепенное наращивание объемов нового строительства на первичном рынке;
- небольшое смещение объемов предложения в сегмент эконом-класса;

- рост заинтересованности банков во взаимодействии со всеми участниками рынка недвижимости: развитие схем кредитования частных лиц и девелоперов, что с одной стороны, способствует повышению спроса, с другой – позволяет застройщикам осуществлять строительство без привлечения средств частных инвесторов и продавать жилье на более высоких стадиях готовности объектов.

Основным направлением деятельности Корпорации является жилищное строительство (доля составляет 76% в годовом обороте Группы). В числе наиболее значимых отраслевых рисков можно назвать:

- риск снижения объема спроса;
- риск снижения цен продаж;
- риск увеличения стоимости строительства.

#### Риск снижения объема спроса

Согласно данным Комитета по строительству, за 2006 год в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 490 домов более чем на 34 тысячи квартир общей площадью 2 375 тыс. кв. м. Из них 186 домов на 33 тысячи квартир общей площадью 2 240 тыс. кв. м — новое жилье. Кроме того, в 2006 году введено в эксплуатацию 337 объектов общегражданского назначения, площадь которых превышает 1 690 тыс. кв. м.

В 2007 году планируется увеличить темпы строительства и ввести еще около 2 450 тысяч кв. м жилья. Между тем аналитики считают, что для удовлетворения спроса городу уже сейчас требуется 55-60 млн. кв. м жилья.

Спрос на жилье в первом полугодии 2006 года можно назвать самым высоким за всю историю рынка недвижимости. Однако, сокращение предложения на первичном и вторичном рынках (особенно в высоко ликвидных сегментах) по прогнозам приведет к дальнейшему росту цен и стабилизации платежеспособного спроса на среднем уровне.



Активность продаж – относительный показатель, показывающий долю проданных за месяц квартир в суммарном количестве квартир, находившихся в этом месяце в продаже (выборка – около 30 тысяч квартир). Данный показатель не отражает объем продаж в натуральном выражении.

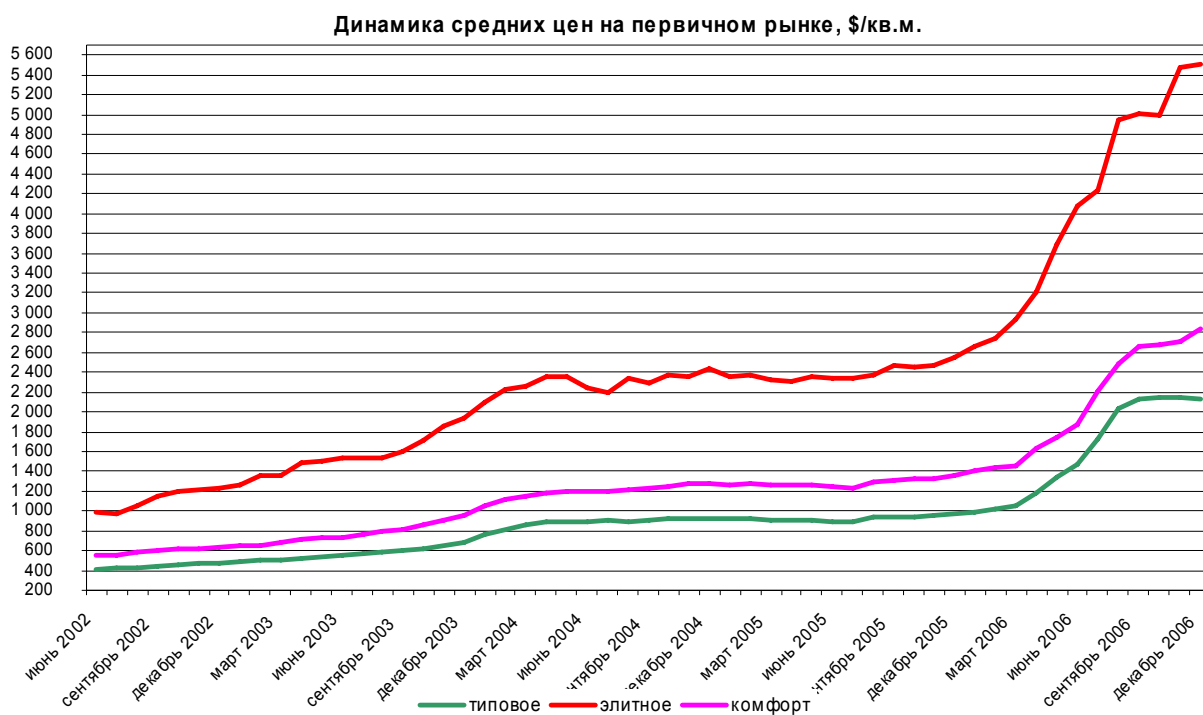
Общий объем продаж за 2006 год составил порядка 2,47 млн. кв.м, что в два раза больше годового вывода на рынок новых объектов и превышает объем ввода нового жилья, заявленный на 2006 год.

Очевидно, объем предложения на рынке на текущий момент не удовлетворяет его потребности, особенно с учетом прогнозируемого развития кредитования. Таким образом, снижение объема спроса в среднесрочной перспективе не предвидится. Риск снижения платежеспособного спроса в ближайшие 5-10 лет будет компенсироваться притоком населения из других регионов (Санкт-Петербург находится на втором месте в России по уровню жизни) и развитием ипотеки. В 2006 году по данным АИЖК российский рынок ипотеки вырос до 200 миллиардов рублей, при этом объем рынка превысил запланированные показатели почти в два раза. В 2007 году, по оценкам аналитиков, объем ипотечного рынка в России должен вырасти еще вдвое. Средняя ставка по рублевым ипотечным кредитам составляет 11,5%-14% годовых при сроке кредитования до 30 лет.

#### Риск снижения цены продаж

Тенденция превышения спроса над предложением отражается на стоимости жилья. Годовой рост цен в 2006 г. зафиксирован на уровне 119% в типовом сегменте, 115% - в элитном и 110% - в сегменте комфорт-класса.

К концу года средняя цена жилья массового спроса составила 2 019 – 2 144 USD/кв.м.



Последние месяцы 2006 года характеризовались установлением стабилизации цен. Текущий период стабильности необходим покупателям для накопления средств на первоначальные платежи по рассрочке либо ипотеке, и спустя некоторое время эти средства вновь поступят на рынок и стимулируют дальнейший рост его ценовой составляющей.

В долгосрочной перспективе можно сделать следующий прогноз. При сохранении наметившейся тенденции по выводу на рынок новых проектов, особенно в сегменте эконом-класса, а также в случае начала реализации жилья в таких крупных многофункциональных проектах как «Балтийская Жемчужина», ряде проектов в Северо-Приморской части города и на Юго-Западе, ценовая стагнация может принять достаточно долгосрочный характер. В противном случае, после недолгой корректировки ценового дисбаланса, возникшего в ходе ажиотажного роста, спрос и цены снова активизируются. При любом варианте развития ситуации, можно уверенно прогнозировать рост цен в популярных районах, где уже сегодня замечен дефицит качественного предложения и отсутствие масштабных перспективных проектов. Таким образом, на текущий момент предпосылки к существенному снижению цен на первичном рынке отсутствуют.

### Риск удорожания сырья и материалов

В разделе использованы данные Санкт-Петербургского Регионального центра по ценообразованию в строительстве

Рост стоимости жилищного строительства за 2006 год составил около 24% (в 2005 году – 15%). Рост себестоимости строительства обусловлен, прежде всего, увеличением цен на строительные материалы, изделия и конструкции, зачастую опережающий рост цен в других отраслях и на потребительском рынке. Доля строительных материалов в себестоимости строительства составляет 55–68%, при этом их стоимость в 2006 году увеличилась на 19%. В частности, стоимость цемента увеличилась на 16,6%, песка - на 25%, щебня - на 16%, а керамического кирпича - на 11%.

Таким образом, по мнению Эмитента риск удорожания стоимости материалов и работ существует, но носит прогнозируемый характер. Кроме того, темпы роста стоимости строительства ниже темпов роста стоимости жилья, что нивелирует данный риск.

## 2.5.2. Страновые и региональные риски

### Страновые риски

Группа компаний «Петербургская Недвижимость» ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации и, как следствие, потенциально подвержена рискам, связанным с изменением общеэкономической ситуации в стране.

В настоящее время страновые риски для Эмитента минимальны. Это обусловлено, прежде всего, сложившейся благоприятной экономической ситуацией в России, и, как следствие, повышением уровня деловой активности в стране, а также стабильной политической обстановкой.

По данным Минэкономразвития РФ в январе-ноябре 2006 г. российская экономика сохраняла высокие темпы роста. Прирост ВВП к соответствующему периоду прошлого года, составил 6,8% (против 6,2% в прошлом году). Среднемесячный темп роста ВВП, очищенный от календарного и сезонного факторов, в январе-ноябре составил 0,6%.

Высокие темпы потребительского спроса поддерживались ростом реальных располагаемых доходов населения (в январе-ноябре 2006 г. на 10,1% к соответствующему периоду прошлого года), в том числе реальной заработной платы (на 13,3%). Рост спроса населения продолжает поддерживаться потребительским кредитом.

Рост инвестиций в основной капитал в сентябре, октябре и ноябре 2006 г. относительно соответствующего периода 2005 г. заметно ускорился (соответственно на 15,0%, 19,1% и 15,2%). В целом в январе-ноябре прирост составил 12,9% (в соответствующем периоде 2005 г. - 10,5 процентов).

В структуре производства ВВП опережающими темпами продолжают расти торговля (на 12,8% в январе-ноябре 2006 г. к соответствующему периоду прошлого года, а в ноябре на 13,9%) и строительство (в январе-ноябре 2006 г. на 14,2%, а в ноябре — на 21,4%). Среднемесячный очищенный от сезонности прирост в розничной торговле и строительстве в январе-ноябре 2006 г. соответственно составил 1,3% и 2,1 процента.

С сентября 2006 г. сохраняется тенденция замедления темпов инфляции на потребительском рынке. В ноябре прирост цен составил 0,6% против 0,7% в ноябре 2005 года. За январь-ноябрь 2006 г. инфляция составила 8,2%, что в 1,2 раза ниже, чем за одиннадцать месяцев 2005 года (10 процентов). В ноябре темп роста цен повысился, но он остается ниже уровня прошлого года. На снижении темпов инфляции в сентябре-ноябре текущего года продолжает сказываться рост предложения товаров, конкуренции, поддерживаемой импортом, снижение инфляционных ожиданий.

### Региональные риски

Группа компаний «Петербургская Недвижимость» ведет свою хозяйственную деятельность на территории Северо-Западного федерального округа – в городах Санкт-Петербурге и Калининграде.

Санкт-Петербург является регионом с высокими инвестиционной привлекательностью и инвестиционным потенциалом. Экономическая ситуация характеризуется ростом валового регионального продукта, а также объемов промышленного производства. В апреле 2006 года международное рейтинговое агентство «Standard&Poor's» повысило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга до инвестиционного уровня – «BBB-», прогноз «стабильный».

По данным Администрации Санкт-Петербурга в 2006 г. динамика основных макроэкономических показателей в целом была достаточно позитивна, большинство отраслей реального сектора экономики развивается успешно.

Финансовое положение крупных и средних предприятий значительно укрепилось. По основным видам деятельности получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 117,7 млрд рублей, что на 28,9% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

За девять месяцев 2006 года инфляция на потребительском рынке города составила 7,6%, что в 1,3 раза ниже, чем год назад (9,7%), средняя зарплата составила 12 250 рублей (рост на 25,5% по сравнению с 2005 годом), а благосостояние петербуржцев увеличилось на 4%. Рост доходов бюджета по отношению к соответствующему периоду предыдущего года

составил 49,9%, а реальный рост (с учетом инфляции) – 36,8%.

Оборот организаций за этот период составил 1,4 трлн рублей, что в действующих ценах на 26,2% больше, чем в 2005 году. В январе-августе 2006 года объем инвестиций в основной капитал составил 84,7 млрд рублей (рост 8,2%). Наибольшая доля инвестиций (7,3%) пришлась на металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. В нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга поступило в 3,4 раза больше иностранных инвестиций, чем в 2005 году (1 571,8 млн долларов). При этом прямых иностранных инвестиций поступило 241,7 млн. долларов (в 2,1 раза больше, чем в первом полугодии 2005 года).

По прогнозам экспертов Санкт-Петербург сохранит свою инвестиционную привлекательность и в ближайшие 10 лет, что для Эмитента это означает наличие потенциала роста.

К географическим рискам, характерным для г. Санкт-Петербурга, можно отнести риск возникновения ущерба от наводнений и ураганных ветров. Однако данные риски минимальны, так как в настоящее время Санкт-Петербург почти полностью защищён от катастрофических наводнений комплексом защитных сооружений (о. Котлин).

В середине 2003 года начата федеральная программа по модернизации и завершению строительства комплекса защитных сооружений, которая финансируется Правительством РФ, Европейским Банком Реконструкции и Развития, Европейским инвестиционным банком и Северным инвестиционным банком. Предполагается, что строительство защитной дамбы будет завершено к 2008 году. Таким образом, имеющийся незначительный риск возникновения катастрофических наводнений будет и далее снижаться, что позволяет говорить о полном снятии данного риска.

Возможный ущерб от ураганных ветров также минимален, так как конструкция и географическое расположение объектов недвижимости Эмитента (отсутствие деталей с высокой парусностью, высоких отдельно стоящих башен или труб, прочих деталей фасада и элементов зданий, наиболее уязвимых для сильного ветра) позволяют противостоять даже самым сильным ураганам, имевшим место на территории Санкт-Петербурга и возможным в период действия обязательств Эмитента.

Низкая вероятность попадания г. Санкт-Петербурга в зону ураганов, землетрясений, лесных пожаров, а также отсутствие вероятности возникновения оползней, снежных лавин, извержения вулканов позволяет не учитывать риск, обусловленный существенными разрушениями, которые могут привести к введению чрезвычайного положения и ущербу у Поручителя вследствие оного. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие боевых действий и террористических актов минимальна в связи с удалённостью региона от зон локальных вооружённых конфликтов. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие возникновения катастроф техногенного характера также является минимальной. В настоящее время количество функционирующих предприятий, использующих ядовитые, горючие или радиоактивные материалы, существенно уменьшилось по сравнению с периодом до 1990 года. Подобные объекты, функционирование которых связано с угрозой для окружающей среды и населения, жёстко контролируются со стороны проверяющих организаций.

Риск, связанный с возникновением ущерба или прекращением деятельности Эмитента в связи с забастовкой собственного персонала или персонала поставщиков и подрядчиков, можно считать минимальным. Эмитент уделяет большое внимание внедрению программ социального обеспечения сотрудников в рамках общей социальной политики компании.

Группа компаний «Петербургская Недвижимость» ведет свою деятельность не только в Санкт-Петербурге, но и в Калининградской области (ООО «Объединенный Строительный Трест»). Самый западный регион России - Калининградская область - согласно российскому законодательству (Федеральный закон № 16-ФЗ от 10.01.2006г. «Об Особой экономической зоне в Калининградской области и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») является особой экономической зоной, срок действия которой равен 25 годам. Закон предусматривает введение на территории ОЭЗ

**особого налогового режима:**

(а) хозяйствующие субъекты – резиденты РФ, работающие в режиме ОЭЗ, первые 6 лет освобождаются от уплаты налога на прибыль, полученной от реализации инвестиционных проектов;

(б) в последующие 6 лет ставка налога на прибыль, полученной от реализации инвестиционных проектов, составит 50% от общей ставки налога;

(в) первые 6 лет участники инвестиционных проектов освобождаются от уплаты налога на имущество организаций в отношении имущества, созданного или приобретенного при реализации инвестиционного проекта;

(г) в последующие 6 лет ставка налога на имущество составит 50% от ставки, установленной законодательством Калининградской области;

(д) товары, ввезенные на территорию ОЭЗ, освобождаются от таможенных пошлин в случае если, эти товары используются для производства продукции в Калининградской области.

Географическое расположение и условия благоприятного инвестиционного климата Калининграда обуславливают повышенное внимание к городу со стороны предпринимателей и инвесторов. Кроме того, особый интерес представляет собой развитие курортно-туристического бизнеса, в том числе таких его направлений как водный и деловой туризм. Следовательно, привлекательность Калининграда содержит потенциал роста спроса на недвижимость как коммерческого, так и жилищного и гостиничного назначения, что для Группы компаний «Петербургская Недвижимость», в свою очередь, означает наличие перспектив для расширения деятельности и улучшения финансовых результатов.

Риск открытого военного конфликта, а также введения чрезвычайного положения на территории Калининградской области минимален, однако в случае наступления указанных событий Эмитент предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.

### 2.5.3. Финансовые риски

Валютный риск нивелируется тем, что цены на объекты недвижимости Группы устанавливаются в условных единицах (курс составляет 31,7 руб./у. е.).

Результатом влияния инфляции станет неизбежное увеличение абсолютных показателей переменных и постоянных издержек. В свою очередь это снизит показатели маржинальной прибыли и может отразиться на возможности исполнения эмитентом своих обязательств. Однако данный риск не является существенным, так как цены на услуги Корпорации привязаны к условной единице, что позволяет корректировать выручку.

В числе финансовых рисков следует учитывать риск увеличения стоимости заемного финансирования. Увеличение стоимости финансирования может возникнуть при резком росте инфляции или появлении более доходных и менее рискованных инструментов на фондовом рынке. В настоящий момент появления подобного рода инструментов не прогнозируется.

Необходимо отметить риск, связанный с изменением процентных ставок. Поскольку уровень финансовой зависимости Группы компаний от внешних источников финансирования достаточно высок, изменение процентных ставок может сказаться на финансовом состоянии эмитента. Однако уровень ставок кредитования имеет тенденцию к снижению.

Кроме того, в настоящий момент общее состояние финансового рынка страны характеризуется наличием общей тенденции к снижению процентных ставок в долгосрочном периоде, а краткосрочные колебания не оказывают существенного влияния на деятельность Эмитента и Группы компаний «Петербургская Недвижимость» в целом.

Влияние инфляции может негативно сказаться на выплатах по ценным бумагам Эмитента (например, вызвать обесценение сумм указанных выплат с момента объявления о выплате до момента фактической выплаты). По мнению Эмитента, критическим значением являются совокупные темпы инфляции за три года подряд, составляющие 100% и

*более (гиперинфляция). По существующим официальным прогнозам темп инфляции в 2007 году составит 6,5-8%, а в 2008 снизится до 4,5-6%, что ниже фактических показателей 2002-2005гг., которые последовательно снижались с 15% до 11%. Тенденция к замедлению темпов роста цен имеет положительный характер для держателей облигаций с фиксированным купоном, так как падение темпов инфляции увеличивает реальный доход по облигациям с фиксированным купоном. По мнению Эмитента, умеренная инфляция не окажет влияния на способность Эмитента осуществлять обслуживание размещаемых Облигаций, т.к. выручка в условиях инфляции в пределах 20-25% возрастает в такой же мере, как и затраты. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Эмитента, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, а именно – при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год, эмитент планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.*

*Вышеперечисленные финансовые риски в наибольшей степени могут влиять на доходы от реализации, затраты, финансовые (монетарные) статьи баланса, в частности банковскую и ссудную задолженность и средства на счетах эмитента. Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности эмитента незначительна.*

#### **2.5.4. Правовые риски**

Правовые риски, связанные с деятельностью эмитента (отдельно для внутреннего и внешнего рынков):

*Эмитент осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, поэтому правовые риски оцениваются только для внутреннего рынка.*

Риски, связанные с изменением валютного регулирования – *отсутствуют*;

Риски, связанные с изменением налогового законодательства – *не прогнозируется никаких изменений в налогообложении аналогичных организаций*;

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин – *отсутствуют*;

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) – *не прогнозируются какие-либо изменения по лицензированию*;

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент – *эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Таким образом, риски, связанные с изменением судебной практики, отсутствуют.*

#### **2.5.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

*Основная деятельность Эмитента связана с рынком недвижимости Санкт-Петербурга. Поэтому общие тенденции рынка применимы и к деятельности Эмитента. Анализируя развитие рынка петербургской недвижимости, можно прогнозировать дальнейший рост цен, поскольку существующий спрос по-прежнему значительно превосходит предложение жилых площадей. Это существенно снижает риски, связанные с деятельностью Эмитента.*

*В силу отсутствия у Эмитента лицензий на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено, риски, связанные с продлением указанных лицензий, не существуют.*

*Эмитент не участвует в судебных процессах, участие в которых может существенно отразиться на финансово-хозяйственном состоянии.*

***Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц отсутствуют, так как Эмитент не предоставлял обеспечение третьим лицам.***

***Риски, обусловленные потерей потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг), отсутствуют, поскольку Эмитент не ведет деятельности по производству продукции, выполнению работ и предоставлению услуг.***

### III. Подробная информация об эмитенте

#### 3.1. История создания и развития эмитента

##### 3.1.1. Данные о фирменном наименовании эмитента

Полное фирменное наименование (наименование) эмитента: *Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп».*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Сэтл Групп».*

*Фирменное наименование Эмитента на момент его государственной регистрации 28.11.2001 года - Общество с ограниченной ответственностью «Центр» (ООО «Центр»). 19.04.2006 года было зарегистрировано изменение наименования Эмитента - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (ООО «Сэтл Групп»).*

##### 3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации:

Номер государственной регистрации юридического лица: *167573 (номер свидетельства о государственной регистрации), 167573 (номер решения Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.11.2001 г.).*

Дата государственной регистрации эмитента: *28.11.2001.*

Орган, осуществивший государственную регистрацию: *Регистрационная палата Санкт-Петербурга.*

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:

Основной государственный регистрационный номер *1027804904445*

Дата регистрации и внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц *17.12.2002.*

Орган, осуществивший регистрацию и внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц: *Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга.*

##### 3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Срок существования эмитента с даты его государственной регистрации: *5 лет.*

Срок, до которого эмитент будет существовать: *эмитент создан на неопределенный срок.*

Краткое описание истории создания и развития эмитента.

*ООО «Сэтл Групп» было зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 ноября 2001 года.*

*Общество ведет свою деятельность с 2001 года. Эмитент является головной компанией Группы компаний «Петербургская Недвижимость» и осуществляет управленческие функции (финансовый менеджмент, маркетинг, управление трудовыми ресурсами и т.д.). Кроме того, Эмитент выступает в качестве специальной компании для привлечения средств на публичном долговом рынке посредством выпуска облигационных займов под обеспечение в виде поручительства компаний Группы «Петербургская Недвижимость».*

Цели создания эмитента, миссия эмитента (при наличии) и иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента.

*Цель создания общества – управление активами Группы компаний «Петербургская Недвижимость», извлечение прибыли.*

*Миссия общества учредительными документами не предусмотрена.*

### **3.1.4. Контактная информация**

Место нахождения: *Россия, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А*

Почтовый адрес: *196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А*

Тел.: *(812) 327-92-62* Факс: *(812) 327-92-62*

Адрес электронной почты: [ir@spbrealty.ru](mailto:ir@spbrealty.ru)

Адрес страницы в Интернет: [www.invest.spbrealty.ru](http://www.invest.spbrealty.ru)

Специальное подразделение Эмитента по работе с акционерами и инвесторами эмитента: *Отдел корпоративных инвестиций НП «Корпорация «Петербургская Недвижимость».*

Место нахождения: *Россия, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А*

Тел.: *(812) 327-92-62* Факс: *(812) 327-92-62*

Адрес электронной почты: [ir@spbrealty.ru](mailto:ir@spbrealty.ru)

### **3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

*7810245481*

### **3.1.6. Филиалы и представительства эмитента**

Указываются наименования, даты открытия, места нахождения всех филиалов и представительств эмитента в соответствии с его уставом, а также фамилии, имена и отчества руководителей всех филиалов и представительств эмитента, а также сроки действия выданных им эмитентом доверенностей.

*Эмитент не имеет филиалов и представительств.*

## **3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

### **3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента**

Коды основных отраслевых направлений деятельности эмитента согласно ОКВЭД:

*74.13.1 – Исследование конъюнктуры рынка,*

*74.14 – Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.*

### **3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

### **3.2.3. Основные виды продукции (работ, услуг)**

Виды продукции (работ, услуг), обеспечивающие не менее чем 10 процентов объема реализации (выручки) эмитента за отчетный период

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

### **3.2.4. Сырье (материалы) и поставщики эмитента**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

### **3.2.5. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента**

*Эмитент является головной компанией российского инвестиционного холдинга, объединяющего Корпорацию «Петербургская Недвижимость» и ряд других фирм и предприятий, действующих в Северо-западном регионе.*

*Возможные негативные факторы, а также действия Эмитента по снижению влияния негативных факторов на свою деятельность описаны в пунктах 2.5. (Факторы риска) и 4.5 (Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента) настоящего Ежеквартального отчета.*

### **3.2.6. Сведения о наличии у эмитента лицензий**

*Эмитент не ведет лицензируемых видов деятельности и не имеет лицензий.*

### **3.2.7. Совместная деятельность эмитента**

*Эмитент не ведет совместной деятельности.*

### **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

Дается краткое описание планов эмитента в отношении будущей деятельности и источников будущих доходов, в том числе планов, касающихся нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

*В ближайшие годы Эмитент не планирует менять направления своей деятельности: основным источником доходов Эмитента по-прежнему будут выступать финансовые вложения в предприятия Группы компаний «Петербургская Недвижимость». Следовательно, будущие доходы Эмитента зависят от перспектив развития, деятельности и будущих доходов Группы компаний «Петербургская Недвижимость». Поэтому целесообразным представляется раскрытие будущих планов в отношении Группы в целом.*

*Планы по развитию бизнеса Группы компаний «Петербургская Недвижимость» включают следующие направления:*

#### *Региональная программа*

*Разрабатывается 5-летняя программа выхода холдинга на региональные рынки путем открытия представительств в крупнейших административных центрах России.*

#### *Пакет услуг:*

- девелопмент, строительство;*
- брокеридж;*
- управление и эксплуатация недвижимости;*
- консалтинг.*

#### *Дальнейшее развитие существующих направлений*

*В ближайшие годы Группа компаний «Петербургская Недвижимость» планирует укреплять и развивать основные направления деятельности, сохраняя принципы интеграции и диверсификации бизнесов.*

*Группа планирует наращивать объемы строительства - сформированная адресная программа предусматривает возведение более 600 тыс. кв.м жилья и коммерческой недвижимости. Пакет проектов компании охватывает все возможные сегменты – от типового жилья до элиты, от строительства коттеджных поселков в пригородах до комплексной застройки крупных кварталов.*

#### *Выход на публичные рынки капиталов*

*Группа компаний «Петербургская Недвижимость» намерена активно осваивать публичные рынки капиталов. В 2007 году планируется размещение облигационного займа объемом 1 млрд. руб. В перспективных планах развития - выход на международные рынки капитала.*

### **3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях**

Указываются промышленные, банковские, финансовые группы, холдинги, концерны, ассоциации, которых участвует эмитент, роль (место), функции и срок участия эмитента в этих организациях:

*Эмитент не участвует в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.*

### 3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента

Эмитент имеет следующие дочерние компании: Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость», Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость», Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити», Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой», Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл».

#### 1. Информация по Обществу с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость».

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»*

Место нахождения: *Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А.*

Основание признания общества зависимым или дочерним по отношению к эмитенту: *общество является дочерним по отношению к эмитенту в силу преобладающего участия последнего в уставном капитале общества.*

Размер доли участия эмитента в уставном капитале зависимого общества: *100%.*

Размер доли участия зависимого общества в уставном капитале эмитента: *не имеет.*

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих зависимому обществу: *не имеет.*

Основной вид деятельности зависимого общества: *услуги на рынке недвижимости.*

Описание значения такого общества для деятельности эмитента: *брокеридж на рынке жилой и коммерческой недвижимости.*

Персональный состав совета директоров дочернего общества: *не имеет*

Персональный состав коллегиального исполнительного органа дочернего общества: *не имеет*

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа: *Генеральный директор*

Фамилия, имя, отчество: *Еременко Илья Анатольевич*

Год рождения: *1974*

Доля указанного лица в уставном капитале эмитента: *не имеет*

Доля принадлежащих указанному лицу акций эмитента: *не имеет*

#### 2. Информация по Обществу с ограниченной ответственностью «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость».

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость».*

Полное фирменное наименование на английском языке: *Limited Company “Constructive Direction “Petersburg Estate”.*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «СУ «Петербургская Недвижимость»*

Сокращенное фирменное наименование на английском языке: *“Constructive Direction “Petersburg Estate”, Ltd.*

Место нахождения: *Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А.*

Основание признания общества зависимым или дочерним по отношению к эмитенту: *общество является дочерним по отношению к эмитенту в силу преобладающего участия последнего в уставном капитале общества.*

Размер доли участия эмитента в уставном капитале зависимого общества: **100%**.

Размер доли участия зависимого общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих зависимому обществу: **не имеет**.

Основной вид деятельности зависимого общества: **строительство**.

Описание значения такого общества для деятельности эмитента: **выполнение функций генерального подрядчика**.

Персональный состав совета директоров дочернего общества: **не имеет**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа дочернего общества: **не имеет**

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа: **Генеральный директор**

Фамилия, имя, отчество: **Аверьянов Александр Юрьевич**

Год рождения: **1969**

Доля указанного лица в уставном капитале эмитента: **не имеет**

Доля принадлежащих указанному лицу акций эмитента: **не имеет**

**3. Информация по Обществу с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити».**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити».**

Полное фирменное наименование на английском языке: **Limited Company "Setl City".**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Сэтл Сити».**

Сокращенное фирменное наименование на английском языке: **"Setl City", Ltd.**

Место нахождения: **Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А.**

Основание признания общества зависимым или дочерним по отношению к эмитенту: **общество является дочерним по отношению к эмитенту в силу преобладающего участия последнего в уставном капитале общества.**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале зависимого общества: **100%**.

Размер доли участия зависимого общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих зависимому обществу: **не имеет**.

Основной вид деятельности зависимого общества: **операции с недвижимостью**.

Описание значения такого общества для деятельности эмитента: **выполнение функций инвестора, заказчика-застройщика**.

Персональный состав совета директоров дочернего общества: **не имеет**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа дочернего общества: **не имеет**

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа: **Генеральный директор**

Фамилия, имя, отчество: **Селиванов Василий Геннадьевич**

Год рождения: **1976**

Доля указанного лица в уставном капитале эмитента: **не имеет**

Доля принадлежащих указанному лицу акций эмитента: **не имеет**

**4. Информация по Обществу с ограниченной ответственностью «Инвестстрой».**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой».**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Инвестстрой».**

Место нахождения: **Россия, 198215, Санкт-Петербург, ул. Подводника Кузьмина, 46.**

Основание признания общества зависимым или дочерним по отношению к эмитенту: **общество является дочерним по отношению к эмитенту в силу преобладающего участия последнего в уставном капитале общества.**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале зависимого общества: **100%.**

Размер доли участия зависимого общества в уставном капитале эмитента: **не имеет.**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих зависимому обществу: **не имеет.**

Основной вид деятельности зависимого общества: **оптовая торговля.**

Описание значения такого общества для деятельности эмитента: **торговля строительными материалами.**

Персональный состав совета директоров дочернего общества: **не имеет**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа дочернего общества: **не имеет**

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа: **Генеральный директор**

Фамилия, имя, отчество: **Кузнецов Сергей Александрович**

Год рождения: **1966**

Доля указанного лица в уставном капитале эмитента: **не имеет**

Доля принадлежащих указанному лицу акций эмитента: **не имеет**

##### **5. Информация по Обществу с ограниченной ответственностью «Сэтл».**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл».**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Сэтл».**

Место нахождения: **Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А.**

Основание признания общества зависимым или дочерним по отношению к эмитенту: **общество является дочерним по отношению к эмитенту в силу преобладающего участия последнего в уставном капитале общества.**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале зависимого общества: **90%.**

Размер доли участия зависимого общества в уставном капитале эмитента: **не имеет.**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих зависимому обществу: **не имеет.**

Основной вид деятельности зависимого общества: **управленческая деятельность.**

Описание значения такого общества для деятельности эмитента: **управляющая компания.**

Персональный состав совета директоров дочернего общества: **не имеет**

Персональный состав коллегиального исполнительного органа дочернего общества: **не имеет**

Лицо, осуществляющее функции единоличного исполнительного органа: **Генеральный директор**

Фамилия, имя, отчество: **Изак Ян Леонидович**

Год рождения: **1972**

Доля указанного лица в уставном капитале эмитента: **20%**

Доля принадлежащих указанному лицу акций эмитента: **не имеет.**

***Полномочия единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему не передавались.***

**3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

**3.6.1. Основные средства**

***В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.***

#### IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

##### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

##### 4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

##### 4.3. Размер, структура и достаточность капитала и оборотных средств эмитента

###### 4.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

| Показатель   | На 01.01.07                                |
|--|--|
| а) размер уставного капитала Эмитента, а также соответствие размера уставного капитала Эмитента, приведенного в настоящем разделе, учредительным документам Эмитента, тыс.руб.   | 10<br><i>соответствует Уставу Эмитента</i> |
| б) общая стоимость акций (долей) Эмитента, выкупленных Эмитентом для последующей перепродажи (передачи), с указанием процента таких акций (долей) от размещенных акций (уставного капитала) Эмитента, тыс.руб.   | -  |
| в) размер резервного капитала Эмитента, формируемого за счет отчислений из прибыли Эмитента, тыс.руб.  | -  |
| г) размер добавочного капитала Эмитента, отражающий прирост стоимости активов, выявляемый по результатам переоценки, а также сумму разницы между продажной ценой (ценой размещения) и номинальной стоимостью акций (долей) общества за счет продажи акций (долей) по цене, превышающей номинальную стоимость, тыс.руб. | -  |

*Оборотные средства финансируются за счет краткосрочных обязательств и нераспределенной прибыли. В дальнейшем предвидится изменение политики финансирования за счет включения в состав источников финансирования долгосрочных заемных средств (облигационный займ).*

###### 4.3.2. Финансовые вложения эмитента

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

###### 4.3.3. Нематериальные активы эмитента

*Информация не приводится в связи с отсутствием у эмитента нематериальных активов.*

##### 4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Информация о политике эмитента в области научно-технического развития за 5 последних завершённых финансовых лет: *Эмитент по роду своей деятельности не имеет отдельной политики в области научно-технического развития.*

*Указанная политика разработана для Группы компаний «Петербургская Недвижимость» в целом и представлена ниже.*

*«Петербургская Недвижимость» уделяет особое внимание поиску новых технологических решений в сфере девелопмента, маркетинга, строительно-монтажных работ и менеджмента процессов строительства. Постоянно ведется работа по усовершенствованию существующих схем управления механизмами разработки и реализации строительных проектов, оптимизации внутренних операционных систем.*

*За последние годы Группа компаний «Петербургская Недвижимость» сделала серьезный шаг в сфере технологий подготовки проектов: осуществляется серьезная концептуальная проработка всех элементов с учетом предпочтений потребителей, находятся оптимальные формы сочетания цены и качества материалов. В строительной деятельности Группа одной из первых освоила такие прогрессивные технологии, как мокрый и вентилируемый фасад, буронабивные сваи, скрытая разводка труб отопления в полах, трехступенчатая система очистки воды, полимерные трубы, современные кровельные и гидроизоляционные материалы, отделка керамогранитом. Серьезный прогресс достигнут в сфере планировочных и архитектурных решений, в том числе, применяется технология зеленой кровли, найдены наиболее удачные сочетания стеклянных элементов (панорамных окон, декоративного остекления) с вентилируемыми фасадами и железобетоном, позволяющие создавать современный архитектурный облик объектов класса «комфорт» и «элита». В ближайших планах Группы – внедрение новых технологий в сфере строительства коттеджных поселков, в том числе, использование техники клееного бруса, изготовленного отечественными производителями и создание проектов экологического жилья.*

*В числе новых решений, найденных и внедренных компанией в сфере менеджмента и маркетинга – быстрые системы сбора полной и объективной информации о рынке жилой, коммерческой и промышленной недвижимости, оптимальные схемы финансирования строительных проектов (разрабатывались, в том числе, совместно с финансовыми институтами). Так, в 2007 году компания, представляющая девелоперское направление холдинга – ООО «Сэтл Сити» - первой в Северо-западном регионе начинает привлечение финансирования строительных проектов по схеме фондирования, разработанной совместно с Северо-Западным банком Сбербанка России.*

Сведения о создании и получении эмитентом правовой охраны основных объектов интеллектуальной собственности (включая сведения о дате выдачи и сроках действия патентов на изобретение, на полезную модель и на промышленный образец, о государственной регистрации товарных знаков и знаков обслуживания, наименования места происхождения товара), об основных направлениях и результатах использования основных для эмитента объектах интеллектуальной собственности: *эмитент не обладает указанными объектами интеллектуальной собственности.*

Факторы риска, связанные с возможностью истечения сроков действия основных для эмитента патентов, лицензий на использование товарных знаков: *отсутствуют, Эмитент не владеет патентами, лицензиями на использование товарных знаков.*

#### **4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента**

*В данном пункте информация приводится применительно к Группе компаний «Петербургская Недвижимость», поскольку эффективность деятельности Эмитента напрямую зависит от деятельности Группы в целом.*

Основные тенденции развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, за 5 последних завершенных финансовых лет, а также основные факторы, оказывающие влияние на состояние отрасли

*Группа компаний «Петербургская Недвижимость» осуществляет свою деятельность в отрасли строительства, включая: (а) строительство жилой, коммерческой и загородной недвижимости; (б) оказание агентских услуг (брокеридж) на первичном и вторичном рынках; (в) поставки строительных материалов; (г) управление недвижимостью. Таким образом, деятельность компаний Группы охватывает практически все сегменты рынка недвижимости г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, также деятельность по строительству и брокериджу в одном из самых перспективных городов Северо-Западного федерального округа - Калининграде.*

*В 2005 году в 59 субъектах Российской Федерации объемы построенного жилья превысили уровень 2004 года. Санкт-Петербург оказался в числе регионов с наиболее высокими темпами роста строительства жилой недвижимости – 111,9% к уровню 2004 года.*

*Правительство России рассчитывает, что к 2010 г. удастся увеличить годовые объемы ввода жилья в стране до 70-80 млн кв.м. Но, несмотря на увеличение объемов строительства жилья, темпы роста явно недостаточны, что обусловлено резким сокращением участия государства в его финансировании.*

*В то же время наблюдается резкий рост ветхого и аварийного жилья. По данным Министерства промышленности и энергетики РФ, в настоящее время общий объем жилищного фонда России составляет 2,85 млрд. кв. м, причем свыше 60% жилья признано изношенным или ветхим, 11% жилья нуждается в неотложном капитальном ремонте, а 9% – в немедленной реконструкции. По планам Федерального агентства по строительству и ЖКХ, Россия к 2010 г. должна полностью ликвидировать ветхий жилой фонд в объеме 88 млн. кв.м.*

*Тенденция развития строительной отрасли в целом оценивается как позитивная. В 2006 году в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 2,38 млн. кв.м - на 4% больше, чем в 2005 году (данные комитета по строительству). Продолжается рост инвестиций в жилищное строительство. По итогам 2006 года экспертами ожидается увеличение инвестиций с 195 млрд. рублей в 2005 году до 240-275 млрд. рублей. Данная тенденция обусловлена, во-первых, благоприятной экономической и политической конъюнктурой, во-вторых, ростом потребительского спроса, в-третьих, ростом цен на недвижимость и расширением строительных площадей. Увеличение потребительского спроса на жилье, в свою очередь, вызвано, с одной стороны, ростом благосостояния населения, и, с другой стороны, бурным развитием ипотечного кредитования в РФ.*

Общая оценка результатов деятельности эмитента в данной отрасли и оценка соответствия результатов деятельности эмитента тенденциям развития отрасли

*Группа компаний «Петербургская Недвижимость» имеет значительный опыт работы на рынке недвижимости (с 1994 года). За время работы был возведен ряд современных, качественных домов, в числе которых объекты массового спроса, а также уникальные элитные проекты в историческом центре города.*

*В настоящий момент общая площадь объектов Группы в рамках проектов, находящихся на различных стадиях реализации, составляет более 600 тыс. кв. м.*

*Группа компаний «Петербургская Недвижимость» разрабатывает ряд проектов комплексного развития территорий в Приморском и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга. Подготовленная «Петербургской Недвижимостью» концепция развития территории в Приморском районе получила одобрение правительства Санкт-Петербурга и является основой комплексной застройки квартала.*

*Активное развитие наблюдается в таком направлении деятельности Группы как брокеридж. Рост объемов продаж на вторичном рынке составляет в среднем 60% в год, на первичном – 11%. Среднегодовой рост объема выручки от продаж строительных материалов составляет в среднем 50% в год.*

*Другим перспективным направлением развития является ипотека. В 2005 году в структуре Группы появляется Балтийская ипотечная корпорация (БИКОР). На сегодняшний день БИКОР является сервисным агентом ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» («АИЖК») и ООО «АТТА Ипотека», что дает ему право работать по Федеральной программе ипотечного кредитования в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и других регионах Российской Федерации. ОАО «Балтийская ипотечная корпорация» не только оформляет ипотечный кредит, но и предлагает своим клиентам услуги по оценке, страхованию объекта недвижимости и сопровождению процедуры взаиморасчетов по всем взаимосвязанным сделкам купли-продажи объекта недвижимости.*

*В 2006 году Группа компаний «Петербургская Недвижимость» активно развивает направление загородного строительства, представленное не только проектами по строительству коттеджных поселков комфорт- и премиум-класса в Санкт-Петербурге, но и проектами развития туристических комплексов в Финляндии.*

**Таким образом, деятельность Группы компаний «Петербургская Недвижимость», охватывает разнообразные его сегменты и соответствует темпам и тенденциям развития отрасли в целом.**

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности

**В числе причин, обосновывающих успешное развитие Группы, можно назвать внешние отраслевые (благоприятная ситуация на рынке недвижимости Северо-запада) и внутренние причины. Внутренние причины, по мнению Эмитента, - это накопленный опыт (более 10 лет на рынке), высокий профессионализм сотрудников, принципы диверсификации и интеграции различных направлений бизнеса, заложенные в основу работы компании.**

**Новым этапом развития Группы является приобретение статуса публичной компании и переход на ведение финансовой отчетности по Международным стандартам.**

Факторы и условия, влияющие на деятельность эмитента

**На деятельность Эмитента влияет ряд внешних и внутренних факторов, а именно:**

- ✓ **внешние – объем спроса, динамика численности конкурентов, решения государственных органов, изменение курс валют, уровень инфляции;**
- ✓ **внутренние – эффективность менеджмента, территориальное распределение строительных и эксплуатируемых площадей, затраты на рекламу.**

Прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов

**Перечисленные внешние факторы присущи отрасли в целом и будут оказывать влияние на деятельность Группы компаний «Петербургская Недвижимость» в среднесрочной перспективе.**

Действия, предпринимаемые эмитентом, и действия, которые эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий

**В ближайшие годы Группа компаний «Петербургская Недвижимость» планирует укреплять и развивать основные направления деятельности, сохраняя принципы интеграции и диверсификации бизнесов. Стратегические планы развития охватывают все направления деятельности холдинга, а также освоение новых направлений и выход на региональные рынки.**

Существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов)

**К числу наиболее значимых факторов, которые могут оказать негативное влияние на деятельность Группы, относятся возможное снижение объема спроса и изменения в отечественном законодательстве. Данные факторы взаимосвязаны: в частности, политика государственных органов в отношении жилищного строительства может существенно повлиять на уровень спроса. Главная цель городской политики в области жилищного строительства на сегодняшний момент заключается в стабилизации и обеспечении роста темпов нового строительства, его дифференциации по качеству и местоположению в соответствии со спросом и потребностями населения, сохранении и развитии жилищного фонда за счет реконструкции и капитального ремонта эксплуатируемых зданий. Одна из последних тенденций – поддержка государством программ ипотечного кредитования – оказывает стимулирующее действие на рынок недвижимости, активизируя покупательский спрос на первичном и вторичном рынках жилья.**

Основные существующие и предполагаемые конкуренты эмитента по основным видам деятельности, включая конкурентов за рубежом

**2005 год ознаменовался некоторой стагнацией спроса на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга. Тем не менее, в течение года не произошло банкротства или ухода с рынка кого-либо из значимых или системообразующих игроков. Крупные компании успели**

*набрать запас прочности, а мелкие занимают настолько незначительные доли рынка, что их уход не оказал бы на его развитие значимого влияния.*

*Среди девелоперов Санкт-Петербурга по объему ввода лидирует «ЛЭК», второе место с незначительным отставанием занимает «ЛенСпецСМУ». Первая десятка компаний, в состав которой входит Группа компаний «Петербургская Недвижимость», ввела в 2005 году 47,3% жилья, первая двадцатка – 64,5%. В 2004 году эти показатели составляли соответственно, 38,2% и 58,5%. Таким образом, можно констатировать, что крупные компании постепенно усиливают влияние на рынок. Сокращается количество участников рынка – если в 2004 году жилье сдали свыше 100 компаний, то в 2005 – около 80.*

Перечень факторов конкурентоспособности эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг)

*Основным фактором конкурентоспособности Группы компаний «Петербургская Недвижимость» является принцип интеграции бизнеса, на котором основывается деятельность компании. Холдинг охватывает своей деятельностью такие взаимосвязанные направления, как строительство, брокеридж жилой и коммерческой недвижимости, управление недвижимостью, торговля строительными материалами. В планах компании не только освоение и укрепление позиций на новых направлениях деятельности (таких как малоэтажное строительство, эксплуатация жилой недвижимости) в Санкт-Петербурге, но и выход на региональные рынки.*

*Основные преимущества Группы компаний «Петербургская Недвижимость»:*

- Устойчивые позиции на рынке недвижимости Северо-западного региона.*
- Сформированный портфель проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости, в том числе проекты комплексной застройки территорий. Общая площадь объектов Корпорации в рамках проектов, находящихся на различных стадиях реализации, составляет более 600 тыс. кв.м.*
- Рейтинг кредитоспособности от рейтингового агентства «Эксперт РА» на уровне В++.*
- Диверсификация направлений бизнеса, охват всех сегментов рынка недвижимости.*
- Программа развития бизнеса предусматривает открытие представительств Корпорации в крупнейших административных центрах России.*

Существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия

*В перспективе ожидается рост платежеспособного спроса на рынке жилья Санкт-Петербурга, главным образом, за счет действия таких факторов как развитие ипотечного кредитования, рост реальных доходов населения и увеличение спроса со стороны жителей других регионов.*

*Основными характеристиками текущего состояния рынка можно назвать:*

- постепенное наращивание объемов нового строительства на первичном рынке;*
- небольшое смещение объемов предложения в сегмент эконом-класса, в основном за счёт появления на рынке объектов в зонах, не предполагающих строительство жилья высоких ценовых сегментов;*
- рост заинтересованности банков во взаимодействии со всеми участниками рынка недвижимости: развитие схем кредитования частных лиц и девелоперов, что с одной стороны, способствует повышению спроса, с другой – позволяет застройщикам осуществлять строительство без привлечения средств частных инвесторов и продавать жилье на более высоких стадиях готовности объектов, что, в свою очередь, чревато дальнейшим ростом цен;*
- продолжающийся по инерции рост доли прямых операций на вторичном рынке, в то время как основой функционирования рынка являются обменные сделки;*

- дальнейшее расслоение сегментов жилья и как следствие, различие в ценовых тенденциях, - в частности, продолжающийся рост цен на жилье повышенной комфортности на фоне остановившейся динамики по массовому сектору.

В ближайшей перспективе большинство озвученных тенденций сохранится. При условии наращивания объемов предложения в сегменте эконом-класса, особенно в случае начала реализации масштабных проектов квартальной застройки («Балтийская Жемчужина», проекты в Кудрово, на Юге и Юго-Западе, в Северо-Приморской части и в Каменке), стабильность рынка будет сохраняться довольно длительное время, необходимое, как минимум, для формирования новой волны платежеспособного спроса. В сегментах жилья повышенной комфортности, менее подверженных колебаниям ценовой конъюнктуры, продолжится плавный рост. В случае значительного увеличения предложения в этих сегментах за счёт грядущей реализации крупных проектов в центральных районах города возможны смещения качественных приоритетов в характеристиках спроса.

*Информация представлена в соответствии с мнением органов управления Эмитента.*

## **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

Приводится полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с уставом эмитента.

*Уставом Общества закреплена двухуровневая система корпоративного управления (корпоративная модель), состоящая из следующих органов:*

- *Общее собрание участников – высший орган управления Общества (статья 8 Устава Общества);*
- *исполнительный орган (единоличный исполнительный орган – Генеральный директор Общества), осуществляющий руководство текущей деятельностью Общества и подотчетный Общему собранию (статья 9 Устава Общества).*

*Внутренний орган контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества не предусмотрен Уставом Общества.*

*Для полного описания компетенции каждого из указанных корпоративных органов необходимо обратиться к полному тексту Устава Общества, который размещен по адресу в сети Интернет, указанному в последнем абзаце настоящего пункта 5.1 Ежеквартального отчета. Ниже приводятся положения Устава Общества, наиболее полно раскрывающие компетенцию каждого из вышеперечисленных органов.*

#### *Компетенция Общего собрания участников.*

*Компетенция Общего собрания Участников Общества закреплена в статье 8 Устава Общества (приводится ниже):*

*«8.4. К исключительной компетенции Общего собрания участников Общества относятся:*

- 8.4.1. Определение основных направлений деятельности Общества, а также принятие решения об участии в ассоциациях и других объединениях коммерческих организаций;*
- 8.4.2. Изменение устава Общества, в том числе изменение размера Уставного капитала Общества;*
- 8.4.3. Внесение изменений в учредительный договор;*
- 8.4.4. Образование исполнительных органов Общества и досрочное прекращение их полномочий, а также принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю (далее – управляющий), утверждение такого управляющего и условий договора с ним;*
- 8.4.5. Утверждение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов;*
- 8.4.6. Принятие решения о распределении чистой прибыли Общества между участниками Общества;*
- 8.4.7. Утверждение (принятие) документов, регулирующих внутреннюю деятельность Общества (внутренних документов общества);*
- 8.4.8. Принятие решения о размещении обществом облигаций и иных эмиссионных документов;*
- 8.4.9. Назначение аудиторской проверки, утверждение аудитора и определение размера оплаты его услуг;*
- 8.4.10. Принятие решения о реорганизации или ликвидации Общества;*
- 8.4.11. Назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;*
- 8.4.12. Решение иных вопросов, предусмотренных Законом.*

*Вопросы, отнесенные к исключительной компетенции Общего собрания участников Общества, не могут быть переданы им на решение исполнительных органов Общества.*

**Компетенция исполнительного органа.**

**Компетенция исполнительного органа Общества закреплена в статье 9 Устава Общества. Ниже приводится редакция пункта 9.3 Устава Общества.**

**Пункт 9.3 Устава Общества.**

**«9.3. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции Общего собрания:**

- оперативное руководство работой Общества в соответствии с его программами и планами;
- организация выполнения решений Общего собрания;
- распоряжение имуществом Общества в пределах, установленных настоящим Уставом;
- открытие в банках расчетных и других счетов Общества;
- утверждение правил внутреннего трудового распорядка и обеспечение их соблюдения;
- утверждение должностных инструкций сотрудников Общества;
- утверждение программ финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- утверждение планов и мероприятий по обучению персонала Общества;
- совершение иных действий, вытекающих из закона, настоящего Устава, решений Общего собрания и контракта.

Указываются сведения о наличии кодекса корпоративного поведения (управления) эмитента либо иного аналогичного документа. Указываются сведения о наличии внутренних документов эмитента, регулирующих деятельность его органов.

**На момент подписания Ежеквартального отчета указанные документы в Обществе не приняты.**

Указывается адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции устава эмитента.

**С полным текстом Устава Общества можно ознакомиться на сайте в Интернете, расположенному по адресу: <http://www.invest.spbrealty.ru>**

**5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

По каждому из органов управления эмитента, указанных в пункте 5.1 ежеквартального отчета за исключением общего собрания акционеров (участников), раскрывается персональный состав органа управления

**Из указанных в пункте 5.1 настоящего Ежеквартального отчета корпоративных органов, органами управления Эмитента являются Общее собрание участников и Генеральный директор Общества. Ниже приводится информация о перечисленных органах, за исключением высшего органа управления (Общего собрания участников).**

**Информация о Генеральном директоре эмитента.**

ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Год рождения: **1968**

Сведения об образовании: **Высшее**

Должности за последние 5 лет:

Период: **1994-по настоящее время**

Организация: **ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость»**

Сфера деятельности: **жилищное строительство**

Должность: **генеральный директор**

Период: **1999-по настоящее время**

Организация: **НПУРН «Корпорация «Петербургская Недвижимость»**

Сфера деятельности: *представление интересов членов партнерства*

Должность: *президент*

Период: *2004-по настоящее время*

Организация: *ООО «Холдинг-Центр»*

Сфера деятельности: *деятельность дилеров*

Должность: *генеральный директор*

Период: *2005-по настоящее время*

Организация: *ООО «Сэтл Групп» (наименование до 2006 года – ООО «Центр»)*

Сфера деятельности: *управленческая деятельность*

Должность: *генеральный директор*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *60%*

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу: *не имеет*

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: *не имеет*

Доля обыкновенных акций дочерних/зависимых обществ эмитента, принадлежащих данному лицу: *не имеет*

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: *опционов не имеется.*

Количество акций дочерних или зависимых обществ эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочерних или зависимых обществ эмитента: *опционов не имеется.*

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово – хозяйственной деятельностью эмитента: *не имеет.*

### **5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента**

По каждому из органов управления эмитента (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и/или компенсации расходов, а также иные имущественные предоставления, которые были выплачены эмитентом за последний заверченный финансовый год, а также сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году.

*Не указывается по единоличному исполнительному органу.*

### **5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Приводится полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом эмитента.

*Внутренний постоянно действующий орган контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества не предусмотрен Уставом Общества.*

Указываются сведения о системе внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.

*Система внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента представлена Отделом внутреннего аудита Корпорации «Петербургская Недвижимость».*

Указываются сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению использования служебной (инсайдерской) информации. В случае наличия такого документа указывается адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст его действующей редакции.

*На момент утверждения настоящего Ежеквартального отчета такой документ не принят.*

**5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

*Указанный орган не предусмотрен Уставом Общества.*

**5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.**

*Нет.*

**5.7. Данные о численности и обобщенные данные об образовании и о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

**5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента**

*Указанные обязательства отсутствуют.*

## **VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

### **6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество участников: *три*.

Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента: *нет*.

Номинальные держатели акций эмитента: *нет*.

**6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций**

#### **6.2.1. Лица, владеющие более 5 процентами в уставном капитале эмитента**

ФИО: *Шубарев Максим Валерьевич*

ИНН: *781408035820*

Доля в уставном капитале эмитента: *60%*

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу: *нет*.

ФИО: *Изак Ян Леонидович*

ИНН: *780407882500*

Доля в уставном капитале эмитента: *20 %*

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу: *нет*

ФИО: *Семенов Вячеслав Васильевич*

ИНН *781307213709*

Доля в уставном капитале эмитента: *20%*

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу: *нет*

#### **6.2.2. Лица, владеющие более 20 процентами в уставном капитале участника эмитента**

*Нет.*

**6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции")**

Сведения о доле государства (муниципального образования) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента и специальных правах:

размер доли уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента, находящейся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности: *указанная доля отсутствует;*

наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ("золотой акции"), срок действия специального права ("золотой акции"): *специальное право отсутствует.*

#### 6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента

Ограничения на долю участия иностранных лиц в уставном капитале эмитента, установленные законодательством Российской Федерации или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации: *отсутствуют*.

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента: *отсутствуют*.

#### 6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций

| Состав участников<br>по состоянию на дату проведения общего собрания участников | Доля от<br>УК, % |
|---|------------------|
| На 31.01.2002   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 20.04.2002   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 20.03.2003   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 22.05.2003   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 16.04.2004   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 12.11.2004   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 07.12.2004   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 28.01.2005   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 14.02.2005   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 11.05.2005   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изак Ян Леонидович  | 20               |

| Состав участников<br>по состоянию на дату проведения общего собрания участников | Доля от<br>УК, % |
|---|------------------|
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 09.06.2005   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 06.10.2005   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 10.04.2006   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 28.04.2006   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 10.05.2006   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |
| На 08.08.2006   |                  |
| Шубарев Максим Валерьевич   | 60               |
| Изаков Ян Леонидович  | 20               |
| Семенов Вячеслав Васильевич   | 20               |

**6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

*В течение IV кв. 2006 г. Эмитентом не совершались сделки с заинтересованностью, требующие одобрения в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

Сделки, цены которых составляют 5 и более процентов балансовой стоимости активов Эмитента, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату перед совершением сделки, совершенные Эмитентом за IV кв. 2006 года: *таких сделок не совершалось.*

Сделки (совершенные Эмитентом за 4 кв. 2006 года), в совершении которых имелась заинтересованность и решения об одобрении которых Советом директоров или Общим собранием акционеров Эмитента не принимались, в случаях, когда такое одобрение является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации: *отсутствуют.*

**6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

*В ежеквартальном отчете Эмитента за IV квартал информация по данному пункту не указывается.*

## **VII. Бухгалтерская отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская отчетность эмитента**

*Годовая бухгалтерская отчетность эмитента за последний завершённый финансовый год включается только в состав ежеквартального отчета за первый квартал.*

### **7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента за последний завершённый отчетный квартал**

*В состав ежеквартального отчета за IV квартал квартальная бухгалтерская отчетность эмитента не включается.*

### **7.3. Сводная бухгалтерская отчетность эмитента за последний завершённый финансовый год**

А. Сводная (консолидированная) бухгалтерская отчетность эмитента, составленная в соответствии с требованиями законодательства РФ, за последний завершённый финансовый год. При этом эмитент раскрывает основу составления представленной отчетности, включая основные положения учетной политики, имеющие существенное значение при составлении сводной (консолидированной) бухгалтерской отчетности эмитента.

*Сводная бухгалтерская отчетность в соответствии с требованиями законодательства РФ Эмитентом не ведется и не составляется.*

*Обязанность организации составлять сводную бухгалтерскую отчетность установлена п. 91 Приказа Минфина РФ № 34н "Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации" от 29.07.1998 года (в редакции от 18.09.2006г.).*

*Согласно данному приказу при наличии у организации дочерних и зависимых обществ помимо собственного бухгалтерского отчета составляется также сводная бухгалтерская отчетность, включающая показатели отчетов таких обществ, находящихся на территории Российской Федерации и за ее пределами, в порядке, устанавливаемом Министерством финансов Российской Федерации.*

*Между тем, такого порядка Министерством финансов РФ на сегодняшний день, по мнению Эмитента, не установлено. Единственным документом, который касается составления данной отчетности, является Приказ Минфина № 112 от 30 декабря 1996 г. "О методических рекомендациях по составлению и представлению сводной бухгалтерской отчетности" (в редакции от 12.05.1999г.). Однако указанный акт не является нормативным (Минюст РФ отказал ему в регистрации), и, кроме того, этот документ не устанавливает порядок, а лишь определяет общие подходы к составлению сводной отчетности без установления каких-либо жестких правил объединения активов и обязательств связанных предприятий. Каких-либо разъяснений или инструкций по применению данного Приказа не существует.*

*Все это позволяет говорить об отсутствии четко установленного нормативного порядка составления консолидированной отчетности. В свою очередь, разрабатывать такой порядок собственными силами не представляется эмитенту возможным.*

Б. Сводная (консолидированная) бухгалтерская отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, эмитент представляет такую отчетность за последний завершённый финансовый год.

*Сводная бухгалтерская отчетность за последний завершённый финансовый год включается в состав ежеквартального отчета за второй квартал..*

### **7.4. Сведения об учетной политике эмитента**

Раскрывается учетная политика эмитента, самостоятельно определенная эмитентом в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете и утвержденная приказом или распоряжением лица, ответственного за организацию и состояние бухгалтерского учета эмитента.

В ежеквартальном отчете за второй-четвертый кварталы сведения об учетной политике указываются в случае, если в учетную политику, принятую эмитентом на текущий финансовый год, в отчетном квартале вносились изменения, а в ежеквартальном отчете за первый квартал указывается информация об учетной политике, принятой эмитентом на текущий финансовый год.

*Учетная политика Эмитента была утверждена 31.12.2001 года и не менялась до даты утверждения настоящего Ежеквартального отчета.*

**7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

*Эмитент не осуществляет экспорт продукции (работ, услуг).*

**7.6. Сведения о стоимости недвижимого имущества эмитента и существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года**

Указывается общая стоимость недвижимого имущества и величина начисленной амортизации на дату окончания отчетного квартала.

*Информация не приводится, поскольку эмитент не владеет недвижимым имуществом.*

**7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово - хозяйственной деятельности эмитента**

*Судебных процессов не велось. Санкций не налагалось.*

## **VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

#### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

*Уставный капитал Эмитента составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей.*

*Уставный капитал разделен на 3 (Три) доли.*

#### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

Указывается информация об изменениях размера уставного капитала эмитента, имевших место за 5 последних завершённых финансовых лет: *изменений не было*

#### **8.1.3. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента**

*На момент подготовки и утверждения Ежеквартального отчета резервный фонд не сформирован.*

#### **8.1.4. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

Наименование высшего органа управления Эмитента:

*Общее собрание участников (п.8.1 Устава).*

Порядок уведомления участников о проведении собрания (заседания) высшего органа управления Эмитента:

*Орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, обязаны не позднее чем за тридцать дней до его проведения уведомить об этом каждого участника Общества заказным письмом по адресу, указанному в списке участников Общества. В уведомлении должны быть указаны время и место проведения Общего собрания участников Общества, а также предлагаемая повестка дня (пп.8.11.1).*

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления Эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

*Внеочередное общее собрание участников Общества созывается исполнительным органом Общества по его инициативе, по требованию аудитора, а также участников Общества, обладающих в совокупности не менее чем одной десятой от Общего числа голосов участников Обществ. (п.8.6 Устава). Орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, обязаны не позднее чем за тридцать дней до его проведения уведомить об этом каждого участника Общества заказным письмом по адресу, указанному в списке участников Общества. В уведомлении должны быть указаны время и место проведения Общего собрания участников Общества, а также предлагаемая повестка дня (пп.8.11.1).*

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления Эмитента:

*Очередное Общее собрание участников Общества проводится не реже чем один раз в год. Очередное Общее собрание участников Общества созывается исполнительным органом Общества. Срок проведения очередного Общего собрания участников Общества, на котором утверждаются годовые результаты деятельности Общества, должно проводиться не ранее чем через два месяца и не позднее чем через четыре месяца после окончания финансового года. (п.8.5 Устава). Внеочередное Общее собрание участников Общества проводится в случаях, если проведения такого Общего собрания требуют интересы Общества и его участников. (п.8.6 Устава). Общее собрание участников Общества проводится в порядке, установленном Законом, Уставом Общества и его внутренними документами. В части, не урегулированной*

**Законом, Уставом Общества и внутренними документами Общества, порядок проведения Общего собрания участников Общества устанавливается решением Общего собрания участников Общества. (пп.8.12.1 Устава)**

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

**Любой участник Общества вправе вносить предложения о включении в повестку дня Общего собрания участников Общества дополнительных вопросов не позднее, чем за пятнадцать дней до его проведения. Дополнительные вопросы, за исключением вопросов, которые не относятся к компетенции Общего собрания участников Общества или не соответствуют требованиям федеральных законов, включаются в повестку дня Общего собрания участников Общества.**

**Орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, не вправе вносить изменения в формулировки дополнительных вопросов, предложенных для включения в повестку дня Общего собрания участников Общества. (пп.8.11.2 Устава)**

**В случае, если по предложению участников Общества в первоначальную повестку дня Общего собрания участников Общества вносятся изменения, орган или лица, созывающие Общее собрание участников Общества, обязаны не позднее чем за десять дней до его проведения уведомить всех участников Общества о внесенных в повестку дня изменениях. (пп.8.11.3 Устава)**

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемыми для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

**К информации и материалам, подлежащим предоставлению участникам Общества при подготовке Общего собрания участников Общества, относятся годовой отчет Общества, сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в учредительные документы Общества, или проекты учредительных документов Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, а также иная информация (материалы), предусмотренная Уставом Общества. Лицо, созывающее Общее собрание участников Общества, обязано направить участникам информацию и материалы вместе с уведомлением о проведении Общего собрания участников Общества, а в случае изменения повестки дня соответствующую информацию и материалы направляются вместе с уведомлением о таком изменении. Указанные информация и материалы в течение тридцати дней до проведения Общего собрания участников Общества должны быть предоставлены всем участникам Общества для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество обязано по требованию участника Общества предоставить ему копии указанных документов. (пп.8.11.4 Устава)**

**8.1.5. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций**

Приводится список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций:

**ООО «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость» - 100 %,**

**ООО «Строительное Управление «Петербургская недвижимость» - 100%,**

**ООО «Сэтл Сити» - 100%,**

**ООО «Инвестстрой» - 100%,**

**ООО «Сэтл» - 90%**

1. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Центр развития проектов «Петербургская Недвижимость».**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость».**

Место нахождения: **196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А.**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества: **100%**.

Размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

2. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Строительное Управление «Петербургская Недвижимость»**.

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «СУ «Петербургская Недвижимость»**.

Место нахождения: **196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А**.

Размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества: **100%**.

Размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити»**.

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Сэтл Сити»**.

Место нахождения: **196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А**.

Размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества: **100%**.

Размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

4. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Инвестстрой»**.

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Инвестстрой»**.

Место нахождения: **198215, Санкт-Петербург, ул. Подводника Кузьмина, 46**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества: **100%**.

Размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

5. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл»**.

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Сэтл»**.

Место нахождения: **196066, Санкт-Петербург, Московский пр., 212, литер А**.

Размер доли участия эмитента в уставном капитале дочернего общества: **90%**.

Размер доли участия дочернего общества в уставном капитале эмитента: **не имеет**.

#### 8.1.6. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Информация по каждой существенной сделке (группе взаимосвязанных сделок), размер обязательств по которой составляет 10 и более процентов балансовой стоимости активов эмитента по данным его бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дате совершения сделки, совершенной за последний отчетный период:

**В течение IV квартала Эмитентом не совершались существенные сделки (группы взаимосвязанных сделок).**

#### 8.1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

**В связи с тем, что деятельность Эмитента неразрывно связана с деятельностью Корпорации «Петербургская Недвижимость», в данном разделе приводится информация о рейтинге кредитоспособности, присвоенном Корпорации.**

|   |  |
|---|--|
| 1. Объект присвоения кредитного рейтинга  | Корпорация «Петербургская Недвижимость»  |
| Значение кредитного рейтинга на дату окончания последнего отчетного квартала  | В++  |
| История изменения значений кредитного рейтинга за 5 последних завершённых финансовых лет, предшествующих дате окончания отчетного квартала с указанием значения кредитного рейтинга | Рейтинг кредитоспособности В++ присвоен Корпорации «Петербургская Недвижимость» 29.05.2006 |

|   |  |
|---|--|
| и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга  |  |
| Полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг  | Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»<br>Сокращенное наименование: ЗАО «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»<br>Место нахождения: 101455, Москва, Бумажный пр., 14  |
| Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга | <a href="http://www.raexpert.ru/ratings/credits/method/">http://www.raexpert.ru/ratings/credits/method/</a>  |
| Иные сведения о кредитном рейтинге, указываемые эмитентом по собственному усмотрению  | Рейтинг В++ означает, что кредитоспособность корпорации находится на удовлетворительном уровне. Основные показатели производственно-коммерческой деятельности, финансовой устойчивости и платежеспособности, а также уровень корпоративного управления корпорации в целом не препятствуют выполнению обязательств. Серьезные проблемы в основных сферах деятельности корпорации отсутствуют. Риск полного или частичного отказа от выполнения обязательств сравнительно низок. |

**Рейтинг надежности присвоен также облигационному займу Эмитента.**

|  |   |
|--|---|
| 2. Объект присвоения кредитного рейтинга   | Облигационный займ  |
| Вид, категория (тип), серия, форма и иные идентификационные признаки ценных бумаг  | Облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением   |
| Государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг, дата государственной регистрации   | №4-01-36160-R от 22.06.2006   |
| Значение кредитного рейтинга на дату окончания последнего отчетного квартала   | В++   |
| История изменения значений кредитного рейтинга за 5 последних завершённых финансовых лет, предшествующих дате окончания отчетного квартала с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга | Рейтинг надежности В++ присвоен облигационному займу ООО «Сэтл Групп» 02.06.2006  |
| Полное и сокращенное фирменные наименования (для некоммерческой организации - наименование), место нахождения организации, присвоившей кредитный рейтинг   | Полное наименование: Закрытое акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»<br>Сокращенное наименование: ЗАО «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА»<br>Место нахождения: 101455, Москва, Бумажный пр., 14 |
| Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга  | <a href="http://www.raexpert.ru/ratings/credits/method/">http://www.raexpert.ru/ratings/credits/method/</a>   |

|  |  |
|--|--|
| Иные сведения о кредитном рейтинге, указываемые эмитентом по собственному усмотрению | Рейтинговая оценка В++ означает, что планируемые к выпуску облигации ООО «Сэтл Групп» имеют надежность на удовлетворительном уровне. Основные показатели производственно-коммерческой деятельности, финансовое положение, а также уровень корпоративного управления эмитента в период обращения облигаций в целом не препятствуют выполнению обязательств, предусмотренных параметрами эмиссии. Серьезные проблемы в основных сферах деятельности эмитента отсутствуют. Риск полного или частичного отказа эмитента от выполнения обязательств сравнительно низок. |
|--|--|

## 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

*Эмитент не является акционерным обществом.*

## 8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента

### 8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены (аннулированы)

*Не выпускались.*

### 8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых находятся в обращении

*Отсутствуют выпуски, ценные бумаги которых находятся в обращении.*

### 8.3.3. Сведения о выпусках, обязательства эмитента по ценным бумагам которых не исполнены (дефолт)

*Не выпускались.*

## 8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям выпуска

*Облигаций с обеспечением эмитент не размещал.*

## 8.5. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям выпуска

*Облигаций с обеспечением эмитент не размещал.*

## 8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

*Не имеет.*

## 8.7. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам

1. *Федеральный Закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (ред. от 30.12.2006) "О валютном регулировании и валютном контроле"*
2. *Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.1, № 146-ФЗ от 31.07.98 (ред. от 30.12.2006)*
3. *Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.2, № 117-ФЗ от 05.08.00 (ред. от 30.12.2006)*
4. *Федеральный Закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ (ред. от 30.12.2006) "О рынке ценных бумаг"*
5. *Федеральный Закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ (ред. от 03.06.2006) "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации"*
6. *Федеральный Закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (ред. от 18.12.2006) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"*
7. *Федеральный Закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ (ред. от 29.12.2006) "О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)"*

8. **Федеральный Закон от 07.08.2001 N 115-ФЗ (ред. от 27.07.2006) "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма"**
9. **Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения**

#### **8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента**

*Налогообложение доходов по размещаемым эмитентом Облигациям производится в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Доходы от операций с размещаемыми Облигациями налогом на добавленную стоимость не облагаются.*

#### **НАЛОГОВЫЕ СТАВКИ НА ДАТУ УТВЕРЖДЕНИЯ ЕЖЕКВАРТАЛЬНОГО ОТЧЕТА**

| Вид дохода                    | Юридические лица   |             | Физические лица |             |
|-------------------------------|--|-------------|-----------------|-------------|
|                               | Резиденты  | Нерезиденты | Резиденты       | Нерезиденты |
| Купонный доход                | 24% (из которых: фед. бюджет – 6,5%; бюджет субъекта РФ – 17,5%) | 20%         | 13%             | 30%         |
| Доход реализации ценных бумаг | 24% (из которых: фед. бюджет – 6,5%; бюджет субъекта РФ – 17,5%) | 20%         | 13%             | 30%         |

#### **ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ.**

*Вид налога – налог на доходы.*

*К доходам от источников в Российской Федерации относятся:*

- *дивиденды и проценты, полученные от российской организации, а также проценты, полученные от российских индивидуальных предпринимателей и (или) иностранной организации в связи с деятельностью ее постоянного представительства в РФ;*
- *доходы от реализации в РФ акций или иных ценных бумаг, а также долей участия в уставном капитале организаций.*

#### **Налоговая база**

*Доходом налогоплательщика, полученным в виде материальной выгоды, является материальная выгода, полученная от приобретения ценных бумаг. Налоговая база определяется как превышение рыночной стоимости ценных бумаг, определяемой с учетом предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг, над суммой фактических расходов налогоплательщика на их приобретение. Порядок определения рыночной цены ценных бумаг и предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг устанавливается федеральным органом, осуществляющим регулирование рынка ценных бумаг.*

*При определении налоговой базы по доходам по операциям с ценными бумагами учитываются доходы, полученные по следующим операциям:*

- *купли - продажи ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг;*
- *купли - продажи ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг.*

*Доход (убыток) по операциям купли - продажи ценных бумаг определяется как разница между суммами доходов, полученными от реализации ценных бумаг, и документально подтвержденными расходами на приобретение, реализацию и хранение ценных бумаг, фактически произведенными налогоплательщиком, либо имущественными вычетами, принимаемыми в уменьшение доходов от сделки купли - продажи.*

*К указанным расходам относятся:*

- суммы, уплачиваемые продавцу в соответствии с договором;
- оплата услуг, оказываемых депозитарием;
- комиссионные отчисления профессиональным участникам рынка ценных бумаг, скидка, уплачиваемая (возмещаемая) управляющей компании паевого инвестиционного фонда при продаже (погашении) инвестором инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, определяемая в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации об инвестиционных фондах;
- биржевой сбор (комиссия);
- оплата услуг регистратора;
- другие расходы, непосредственно связанные с куплей, продажей и хранением ценных бумаг, произведенные за услуги, оказываемые профессиональными участниками рынка ценных бумаг в рамках их профессиональной деятельности.

*Доход (убыток) по операциям купли - продажи ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, уменьшается (увеличивается) на сумму процентов, уплаченных за пользование денежными средствами, привлеченными для совершения сделки купли - продажи ценных бумаг, в пределах сумм, рассчитанных исходя из действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.*

*По операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, размер убытка определяется с учетом предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг.*

*К ценным бумагам, обращающимся на организованном рынке ценных бумаг, относятся ценные бумаги, допущенные к обращению у организаторов торговли, имеющих лицензию федерального органа, осуществляющего регулирование рынка ценных бумаг.*

*Под рыночной котировкой ценной бумаги, обращающейся на организованном рынке ценных бумаг, понимается средневзвешенная цена ценной бумаги по сделкам, совершенным в течение торгового дня через организатора торговли. Если по одной и той же ценной бумаге сделки совершались через двух и более организаторов торговли, налогоплательщик вправе самостоятельно выбрать рыночную котировку ценной бумаги, сложившуюся у одного из организаторов торговли. В случае если средневзвешенная цена организатором торговли не рассчитывается, за средневзвешенную цену принимается половина суммы максимальной и минимальной цен сделок, совершенных в течение торгового дня через этого организатора торговли.*

*Если расходы налогоплательщика на приобретение, реализацию и хранение ценных бумаг не могут быть отнесены непосредственно к расходам на приобретение, реализацию и хранение конкретных ценных бумаг, указанные расходы распределяются пропорционально стоимостной оценке ценных бумаг, на долю которых относятся указанные расходы. Стоимостная оценка ценных бумаг определяется на дату осуществления этих расходов.*

*В случае если расходы налогоплательщика не могут быть подтверждены документально, он вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом, предусмотренным абзацем первым подпункта 1 пункта 1 статьи 220 НК.*

*Убыток по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученный по результатам указанных операций, совершенных в налоговом периоде, уменьшает налоговую базу по операциям купли - продажи ценных бумаг данной категории.*

*Доход по операциям купли - продажи ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, которые на момент их приобретения отвечали требованиям, установленным для ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, может быть уменьшен на сумму убытка, полученного в налоговом периоде, по операциям купли - продажи ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг.*

**Дата фактического получения дохода:**

- день выплаты дохода, в том числе перечисления дохода на счета налогоплательщика в банках либо по его поручению на счета третьих лиц - при получении доходов в денежной форме;
- день приобретения ценных бумаг.

Налоговая база по операциям купли - продажи ценных бумаг и операциям с финансовыми инструментами срочных сделок определяется по окончании налогового периода. Расчет и уплата суммы налога осуществляются налоговым агентом по окончании налогового периода или при осуществлении им выплаты денежных средств налогоплательщику до истечения очередного налогового периода.

При осуществлении выплаты денежных средств налоговым агентом до истечения очередного налогового периода налог уплачивается с доли дохода, соответствующей фактической сумме выплачиваемых денежных средств. Доля дохода определяется как произведение общей суммы дохода на отношение суммы выплаты к стоимостной оценке ценных бумаг, определяемой на дату выплаты денежных средств, по которым налоговый агент выступает в качестве брокера. При осуществлении выплаты денежных средств налогоплательщику более одного раза в течение налогового периода расчет суммы налога производится нарастающим итогом с зачетом ранее уплаченных сумм налога.

Стоимостная оценка ценных бумаг определяется исходя из фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на их приобретение.

Под выплатой денежных средств понимаются выплата наличных денежных средств, перечисление денежных средств на банковский счет физического лица или на счет третьего лица по требованию физического лица.

При невозможности удержать у налогоплательщика исчисленную сумму налога источником выплаты дохода налоговый агент (брокер, доверительный управляющий или иное лицо, совершающее операции по договору поручения, договору комиссии, иному договору в пользу налогоплательщика) в течение одного месяца с момента возникновения этого обстоятельства в письменной форме уведомляет налоговый орган по месту своего учета о невозможности указанного удержания и сумме задолженности налогоплательщика. Уплата налога в этом случае производится в соответствии со статьей 228 НК.

**ПОРЯДОК НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.**

Вид налога – налог на прибыль.

К доходам относятся:

- выручка от реализации имущественных прав (доходы от реализации);
- внереализационные доходы в виде процентов по ценным бумагам и другим долговым обязательствам.

Налоговая база

Доходы налогоплательщика от операций по реализации или иного выбытия ценных бумаг (в том числе погашения) определяются исходя из цены реализации или иного выбытия ценной бумаги, а также суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной покупателем налогоплательщику, и суммы процентного (купонного) дохода, выплаченной налогоплательщику поручителем (векселедателем). При этом в доход налогоплательщика от реализации или иного выбытия ценных бумаг не включаются суммы процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

Расходы при реализации (или ином выбытии) ценных бумаг определяются исходя из цены приобретения ценной бумаги (включая расходы на ее приобретение), затрат на ее реализацию, размера скидок с расчетной стоимости инвестиционных паев, суммы накопленного процентного (купонного) дохода, уплаченной налогоплательщиком продавцу ценной бумаги. При этом в расход не включаются суммы накопленного процентного (купонного) дохода, ранее учтенные при налогообложении.

*Ценные бумаги признаются обращающимися на организованном рынке ценных бумаг только при одновременном соблюдении следующих условий:*

*1) если они допущены к обращению хотя бы одним организатором торговли, имеющим на это право в соответствии с национальным законодательством;*

*2) если информация об их ценах (котировках) публикуется в средствах массовой информации (в том числе электронных) либо может быть представлена организатором торговли или иным уполномоченным лицом любому заинтересованному лицу в течение трех лет после даты совершения операций с ценными бумагами;*

*3) если по ним рассчитывается рыночная котировка, когда это предусмотрено соответствующим национальным законодательством.*

*Рыночной ценой ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, для целей налогообложения признается фактическая цена реализации или иного выбытия ценных бумаг, если эта цена находится в интервале между минимальной и максимальной ценами сделок (интервал цен) с указанной ценной бумагой, зарегистрированной организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения соответствующей сделки. В случае реализации ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной цены сделок на организованном рынке ценных бумаг при определении финансового результата принимается минимальная цена сделки на организованном рынке ценных бумаг.*

*Под накопленным процентным (купонным) доходом понимается часть процентного (купонного) дохода, выплата которого предусмотрена условиями выпуска такой ценной бумаги, рассчитываемая пропорционально количеству дней, прошедших от даты выпуска ценной бумаги или даты выплаты предшествующего купонного дохода до даты совершения сделки (даты передачи ценной бумаги).*

*В отношении ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, для целей налогообложения принимается фактическая цена реализации или иного выбытия данных ценных бумаг при выполнении хотя бы одного из следующих условий:*

*1) если фактическая цена соответствующей сделки находится в интервале цен по аналогичной (идентичной, однородной) ценной бумаге, зарегистрированной организатором торговли на рынке ценных бумаг на дату совершения сделки или на дату ближайших торгов, состоявшихся до дня совершения соответствующей сделки, если торги по этим ценным бумагам проводились у организатора торговли хотя бы один раз в течение последних 12 месяцев;*

*2) если отклонение фактической цены соответствующей сделки находится в пределах 20 процентов в сторону повышения или понижения от средневзвешенной цены аналогичной (идентичной, однородной) ценной бумаги, рассчитанной организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с установленными им правилами по итогам торгов на дату заключения такой сделки или на дату ближайших торгов, состоявшихся до дня совершения соответствующей сделки, если торги по этим ценным бумагам проводились у организатора торговли хотя бы один раз в течение последних 12 месяцев.*

*Налоговая база по операциям с ценными бумагами определяется налогоплательщиком отдельно, за исключением налоговой базы по операциям с ценными бумагами, определяемой профессиональными участниками рынка ценных бумаг. При этом налогоплательщики (за исключением профессиональных участников рынка ценных бумаг, осуществляющих дилерскую деятельность) определяют налоговую базу по операциям с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, отдельно от налоговой базы по операциям с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг.*

*При реализации или ином выбытии ценных бумаг налогоплательщик самостоятельно в соответствии с принятой в целях налогообложения учетной политикой выбирает один из следующих методов списания на расходы стоимости выбывших ценных бумаг:*

*1) по стоимости первых по времени приобретений (ФИФО);*

*2) по стоимости последних по времени приобретений (ЛИФО);*

**3) по стоимости единицы.**

*Налогоплательщики, получившие убыток (убытки) от операций с ценными бумагами в предыдущем налоговом периоде или в предыдущие налоговые периоды, вправе уменьшить налоговую базу, полученную по операциям с ценными бумагами в отчетном (налоговом) периоде (перенести указанные убытки на будущее) в порядке и на условиях, которые установлены статьей 283 НК. При этом убытки от операций с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученные в предыдущем налоговом периоде (предыдущих налоговых периодах), могут быть отнесены на уменьшение налоговой базы от операций с такими ценными бумагами, определенной в отчетном (налоговом) периоде. Убытки от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, полученные в предыдущем налоговом периоде (предыдущих налоговых периодах), могут быть отнесены на уменьшение налоговой базы от операций по реализации данной категории ценных бумаг. В течение налогового периода перенос на будущее убытков, понесенных в соответствующем отчетном периоде от операций с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, и ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, осуществляется отдельно по указанным категориям ценных бумаг соответственно в пределах прибыли, полученной от операций с такими ценными бумагами.*

**8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

*Эмитент не является акционерным обществом.*

*Эмитент не осуществлял размещение облигаций.*

**8.10. Иные сведения**

*В декабре 2006 года в рамках ребрендинга произошла смена фирменного наименования одного из поручителей по выпуску – Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Петербургская недвижимость» - на Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» (изменения к Уставу ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость» зарегистрированы Межрайонной Инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу). Прочие реквизиты поручителя (юридический и почтовый адреса, ИНН, ОГРН и пр.) не изменились. Текст Изменений к Уставу ООО «Строительная компания «Петербургская недвижимость» размещен на странице Эмитента в сети Интернет по адресу: <http://www.invest.spbrealty.ru/files/changes.gif>*