ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
АО «ПИ-2»
Протокол заседания Совета директоров № б/н
от21.05.2021 г.

Данные подтверждены ревизионной комиссией
Заключение от 30.03.2021 г.

УТВЕРЖДЕН
Общим годовым собранием акционеров
АО «ПИ-2»
Протокол № б/н от 29.06.2021 г.

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т

АО «Проектный институт № 2»
(АО «ПИ-2»)
за 2020 год

Генеральный директор Меркушенко Д. А.

Главный бухгалтер
ООО «АС Консалт»(ОГРН 1057747306682, ИНН 7705670381),
в лице Генерального директора Мастрюкова Д.А.,
действующего на основании Устава и
Договора № 02/03-2013 от 15 марта 2013 г. Мастрюков Д. А.

Москва, 2021 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел	Стр.
I.Сведения об Обществе	**3**
1.1.Фирменное наименование	**3**
1.2.Адрес места нахождения	**3**
1.3.Информация о контактных телефонах, номере факса, адресе электронной почты и адреса в Интернете	**3**
1.4.Сведения о государственной регистрации	**3**
1.5.Уставный капитал и ценные бумаги	**3**
II.Положение Общества в отрасли	**3**
III.Приоритетные направления развития Общества	**4**
IV.Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	**4**
V.Перспективы развития Общества	**5**
VI.Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	**5**
VII.Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	**5**
VIII.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение об ее одобрении	**6**
IX.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение об ее одобрении	**6**
X.Совет директоров Общества	**7**
XI.Единоличный и коллегиальный исполнительный орган Общества	**9**
XII.Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года	**10**
XIII.Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов	**10**
XIV.Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России	**10**

I.Сведения об Обществе

1.1.Фирменное наименование

Полное фирменное наименование на русском языке:
Акционерное Общество «Проектный институт № 2»

Сокращенное фирменное наименование на русском языке:
АО «ПИ-2»

1.2.Адрес места нахождения

125080, Россия, г. Москва, Волоколамское шоссе, 1, стр. 1, эт.1, пом.II, ком.5.

1.3.Информация о контактных телефонах, номере факса, адресе электронной почты и адреса в Интернете

Номер контактного телефона/факса: (495) 783-93-83
Адрес электронной почты: oaopi2@pin2.ru
Адрес страницы Общества в сети Интернет: www.pin2.ru

1.4.Сведения о государственной регистрации

Данные о государственной регистрации
Номер государственной регистрации: ***28739 РП***
Дата государственной регистрации: ***09.12.1993***
Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: ***Московская регистрационная палата***
Данные о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц
Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ***1027700162104***
Дата регистрации: ***27.08.2002***
Наименование регистрирующего органа: ***Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве***

1.5.Уставный капитал и ценные бумаги

Уставный капитал Общества составляет 1 007 500,10 (Один миллион семь тысяч пятьсот рублей 10 копеек) рублей.
Обществом выпущено и размещено среди акционеров 100 750 010 (Сто миллионов семьсот пятьдесят тысяч десять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 0,01 (Ноль рублей 1 копейка) рублей каждая.
В 2014 году Обществом дополнительно выпущено и размещено по закрытой подписке 100 000 000 (Сто миллионов) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 0,01 (Ноль рублей 1 копейка) рублей каждая. По состоянию на 31.12.2015 г. отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг зарегистрирован, внесены изменения в устав Общества в связи с увеличением Уставного капитала.
Акции Общества за пределами Российской Федерации не обращаются.

II.Положение Общества в отрасли

В отчетный период основным направлением деятельности Общества являлось обслуживание здания и предоставление свободных площадей в аренду, оказание консультационных услуг, оказание услуг в области права и информационных технологий, выполнение работ по обслуживанию техники и систем безопасности.

III.Приоритетные направления развития Общества

В отчетный период основными направлениями деятельности АО «ПИ-2» являлись:
- управление недвижимым имуществом;
- перезаключение договоров аренды на новых условиях;
- поиск арендаторов и заключение новых договоров аренды;
- подготовка к продаже и продажа помещений, находящихся в собственности Общества;
- получение дохода от продажи помещений, находящихся в собственности Общества;
-получение дохода от сдачи в аренду помещений, находящихся в собственности Общества;
-техническая эксплуатация здания и оплата счетов балансодержателя;
-упорядочивание отношений с другими собственниками помещений.

Для реализации задач Общества необходимы значительные изменения в организации внутренних бизнес-процессов предоставления услуг аренды и совместной эксплуатации здания, изменения в системе мотивации в виде оплаты труда, а так же оптимизация организационной структуры. Эта необходимость вытекает из анализа результатов основной деятельности, отчет о которой предлагается утвердить на предстоящем годовом общем собрании акционеров.

IV.Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Совет директоров в 2020 году осуществлял общее руководство деятельностью Общества, определяя его приоритетные направления.

В 2020 году основными финансово-экономическими показателями хозяйственной деятельности Общества были доходы, полученные от нескольких видов деятельности Общества (рубли):

Выручка от сдачи имущества в аренду (Без НДС)	934 392,00
Выручка по договорам с собственниками на эксплуатацию и техническое обслуживание здания (Без НДС)	46 412 112,12
Доходы от оказания сопутствующих аренде услуг (Услуги по предоставлению информации СКД)	1 069 403,22
Прочие услуги (вознаграждение по договорам с операторами связи)	1 175 992,17
Продажа основных средств	-
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-
Проценты к получению (уплате)	192 305,60
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 441 880,65
Получение компенсации необоснованного обогащения по постановлению Арбитражного суда Московского округа	1 395 089,83

Чистая прибыль за 2020 год по данным бухгалтерского учета – 2 555 тыс. рублей.

При анализе полученного финансового результата оценена динамика поступлений от основных видов деятельности за четыре отчетных периода:
в тыс. руб.

Выручка (без НДС)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Основной вид деятельности (сч. 90)				
ПИР	-	-	-	-
Аренда	692,1	735,9	970,5	934,4
Прочее	39 588,6	43 673,9	50 784,6	51 563,3
Итого	40 280,7	44 409,8	51 755,1	52 497,7

V.Перспектива развития Общества

Из анализа основной деятельности Общества за отчетный период понятно, что перспективы развития Общества в 2020 г. будут зависеть не только от кризисных явлений в экономике, но и от управленческих решений по следующим вопросам:
1.Формирование нового штатного расписания и подбор квалифицированных сотрудников, которые имеют опыт управления объектами недвижимости. Кроме того, неурегулированность взаимоотношений с другими собственниками предполагает набор сотрудников, обладающих хорошей юридической подготовкой.
2.Оптимизации штатного расписания предполагает набор минимально достаточного количества сотрудников, которые позволят максимально эффективно решать вопросы технической эксплуатации здания.
3.Ввиду того, что доходная часть общества в будущем периоде будет формироваться в основном за счет эксплуатации и технического обслуживания недвижимого имущества, а также арендных платежей, предполагается выстраивание эффективной системы эксплуатации и управления недвижимым имуществом, а также проведение работ по сохранению прежних арендаторов и поиску новых.
Дальнейшая деятельность на рынке недвижимости подразумевает наличие серьезного арендного продукта: приемлемых по качеству и набору функций помещений за разумную плату, а также эффективное и профессиональное управление и эксплуатация недвижимости.

На первом этаже – ориентир на сдачу в аренду помещений под сервисы и торговлю, банковские услуги, объекты общественного питания. Со 2-го по 8-ой этаж – эффективное и профессиональное управление и эксплуатация сданных в аренду помещений.

VI.Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

Дивиденды по акциям АО «ПИ-2» в 2020 году не начислялись и не выплачивались.

VII.Описание факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Общество не ведет деятельности за рубежом, поэтому оно не несет рисков других юрисдикций. Основными внешними рисками являются правовые риски российской юрисдикции и бизнес-риски, а также технические и форс-мажорные риски.

Риски бизнес-среды:
-потеря конкурентных позиций Общества из-за ошибок в развитии и позиционировании;
-риск сокращения доходов в связи с изменением рыночных параметров.

Риски корпоративного управления и персонала:
-риски принятия неблагоприятных (ошибочных, юридически оспоримых, несвоевременных) управленческих решений, в том числе стратегических;
-риски персонала в части возможных злоупотреблений, ошибок и конфликта интересов.

В условиях инфляции при росте цен на услуги сторонних организаций (тепло, электроэнергия, водоснабжение и пр.) увеличатся затраты, соответственно увеличиваются цены на услуги Общества. Расчетно-кредитные риски: неисполнение обязательств контрагентов Общества по расчетам.

Общество не имеет ценных бумаг, выплата доходов по которым зависит от значения инфляции, в том числе курса валют.
Инфляция оказывает на деятельность Общества опосредованное влияние, как на любое другое предприятие, не имеющее выраженного инфляционного риска.
С увеличением инфляции будут возрастать соответствующие расходы Общества.
Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния колебания валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества: при значительном падении курса будут вноситься изменения в действующие договора.

При росте инфляции Общество планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений. В целом влияние инфляционных факторов на финансовую устойчивость Общества в перспективе не представляется значительным и прогнозируется при составлении финансовых планов компании.

Наиболее подвержены изменению в результате влияния указанных финансовых рисков следующие показатели финансовой отчетности:

-кредиторская задолженность – увеличение сроков оборачиваемости;

-денежные средства – уменьшение свободных денежных средств;

-прибыль от основной деятельности – сокращение.

Общество осуществляет свою деятельность в сфере предоставления в аренду собственного нежилого недвижимого имущества. В процессе осуществления указанного вида деятельности могут возникнуть правовые риски, которые могут негативно влиять на результаты деятельности:

-законодательный риск – риск законодательных изменений, то есть возможность потерь в процессе осуществления основной деятельности в связи с появлением новых или изменением существующих законов и нормативных правовых актов, риск, связанный с изменением законодательства РФ о ценных бумагах, валютного законодательства РФ, налогового законодательства РФ.

-риск, связанный с изменением налогового законодательства - риск увеличения налогового бремени, что может уменьшить величину чистой прибыли Общества, риск введения новых требований к налоговому учету и налоговой отчетности, что может увеличить издержки на обучение специалистов.

-риск, связанный с изменением судебной практики при рассмотрении споров по вопросам, возникающим в связи с осуществлением финансово-хозяйственной деятельности Общества и деятельности Общества как акционерного общества – эмитента ценных бумаг.

В целях управления правовыми рисками, связанными с деятельностью Общества осуществляется правовая экспертиза подготавливаемых внутренних документов, договоров на предмет их соответствия законам и иным нормативным правовым актам, проводится мониторинг законодательных и нормативных правовых актов, касающихся деятельности Общества, изучается судебная практика по вопросам, связанным с деятельностью Общества.

VIII.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение об ее одобрении

В отчетном 2020 году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными.

IX.Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение об ее одобрении

В отчетном 2020 году Обществом не совершались сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками с заинтересованностью.

X.Совет директоров Общества

В 2020 году членами Совета директоров являлись следующие лица:

ФИО: ***Меркушенко Дмитрий Алексеевич***
Год рождения: ***1969***
Образование: ***среднее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
02.2008	01.2018	Представительство Компании с ограниченной ответственностью «ДМФ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТЛИМИТЕД» (Кипр) в г. Москве	директор Представительства
01.2014	наст.время	ООО «Лига Инвест»	Генеральный директор
04.2016	наст.время	ООО «Акватория»	Генеральный директор
04.2016	наст.время	ООО «Акватория Лета Завидово»	Генеральный директор
01.2018	07.2018	ООО «Рашин Рисёч Груп»	Исполнительный директор
08.2018	04.2019	ООО "РРГ Проперти Менеджмент"	Исполнительный директор
04.2019	06.2019	АО «ПИ-2»	Исполнительный директор
07.2019	наст.время	АО «ПИ-2»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: ***18,94%.***
Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: ***18,94%.***
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

ФИО: ***Куракин Алексей Николаевич***
Год рождения: ***1964***
Образование: ***высшее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
02.2001	наст. время	Автономная Некоммерческая организация помощи семьям, воспитывающим детей-сирот «Дом сирот при церкви святителя Филиппа митрополита Московского	Директор
04.2011	наст.время	ООО «Бюро Добрых Услуг»	Генеральный директор
02.2017	08.2021	ООО «Отель Кайзерхоф»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.
Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

ФИО: ***Куракин Юрий Николаевич***
Год рождения: ***1966***
Образование: ***высшее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
08.2016	11.2019	ООО "УК Звезда"	Генеральный директор
10.2016	наст.время	ООО "КС Интерьер"	Генеральный директор
12.2015	06.2017	ООО "БетаСтройПроект"	Генеральный директор
07.2017	03.2019	ООО "БетаСтройПроект"	Главный инженер
04.2014	07.2018	ООО "Вуд Хаус"	Генеральный директор
12.2014	06.2016	ООО " Чулково Резорт"	Генеральный директор
12.2019	наст.время	ООО " Чулково Резорт"	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.
Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

ФИО: ***Дорошевский Владимир Юрьевич***
Год рождения: ***1964***
Образование: ***высшее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
02.2008	09.2015	Представительство Компании с ограниченной ответственностью «ДМФ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТЛИМИТЕД» (Кипр) в г. Москве	Менеджер проектов Специалист по связям с общественностью
07.2017	09.2019	ООО «Охотник Эф энд Би»	Генеральный директор
05.2020	наст.время	ООО «УК «Авант Груп»	Генеральный директор
05.2020	наст.время	ООО «ВЕРБА»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.
Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

ФИО: ***Гнитецкий Геннадий Михайлович***
Год рождения: ***1967***
Образование: ***высшее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
02.2008	11.2016	Представительство Компании с ограниченной ответственностью «ДМФ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТЛИМИТЕД» (Кипр) в г. Москве	Заместитель директора Представительства по ведению проектов
12.2016	07.2018	ООО «Рашин Рисёч Груп»	Заместитель генерального директора по ведению проектов
08.2018	04.2019	ООО "РРГ Проперти Менеджмент"	Заместитель генерального директора по ведению проектов
04.2019	наст.время	АО «ПИ-2»	Заместитель генерального директора по ведению проектов

Доля участия в уставном капитале Общества: ***28,96 %***
Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: ***28,96 %***
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

XI.Единоличный и коллегиальный исполнительный орган Общества

В 2020 году единоличным исполнительным органом Общества являлся:

ФИО: ***Меркушенко Дмитрий Алексеевич***
Год рождения: ***1969***
Образование: ***среднее.***
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
02.2008	01.2018	Представительство Компании с ограниченной ответственностью «ДМФ ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТЛИМИТЕД» (Кипр) в г. Москве	директор Представительства
01.2014	наст.время	ООО «Лига Инвест»	Генеральный директор
04.2016	наст.время	ООО «Акватория»	Генеральный директор
04.2016	наст.время	ООО «Акватория Лета Завидово»	Генеральный директор
01.2018	07.2018	ООО «Рашин Рисёч Груп»	Исполнительный директор
08.2018	04.2019	ООО "РРГ Проперти Менеджмент"	Исполнительный директор
04.2019	06.2019	АО «ПИ-2»	Исполнительный директор
07.2019	наст.время	АО «ПИ-2»	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: ***18,94%.***

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: ***18,94%.***
Сделок по приобретению или отчуждению акций Общества не осуществлял.

XII.Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий) с указанием размера всех видов вознаграждения, включая заработную плату членов органов управления акционерного общества, являвшихся его работниками, в том числе работавших по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплаченные за участие в работе соответствующего органа управления, иные виды вознаграждения, которые были выплачены акционерным обществом в течение отчетного года, и с указанием размера расходов, связанных с исполнением функций членов органов управления акционерного общества, компенсированных акционерным обществом в течение отчетного года.

Вознаграждения членам Совета директоров Общества не выплачиваются.
Вознаграждения членам Ревизионной комиссии не выплачиваются.
Вознаграждение Генерального директора Общества указывается в договоре с лицом, исполняющим обязанности Генерального директора.

XIII.Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

В отчетном 2020 году Обществом было использованы следующие виды энергетических ресурсов:

Наименование вида ресурса	**Размер в натуральном выражении**	**Размер в денежном выражении, руб.**
Тепловая энергия	1080,81	2 166 934,09
Электрическая энергия	2 010 040	14 599 370,93
Бензин автомобильный	-	-
Атомная энергия	-	-
Электромагнитная энергия	-	-
Нефть	-	-
Топливо дизельное	-	-
Мазут топочный	-	-
Газ естественный (природный)	-	-
Уголь, горючие сланцы, торф	-	-

XIV.Сведения (отчет) о соблюдении Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России

Нарушений Обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России, в отчетном году не установлено.
Общество совершенствует практику своего корпоративного управления по следующим вопросам:
-извещение акционеров о проведении общего собрания производится в более ранний, по сравнению с законодательством, срок;
-определение вопросов повестки дня общего собрания акционеров способом, максимально снижающим возможность их различного и неоднозначного толкования;
-обязательное обеспечение присутствия на общем собрании должностных лиц Общества, членов Совета директоров, аудитора с предоставлением акционерам возможности получения ответов на свои вопросы;

-предоставление полной информации, предоставляемой для ознакомления при подготовке к общему собранию;
-раскрытие информации через средства массовой информации, в том числе электронные.
Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.
Акционеры имеют равные возможности для доступа к предоставляемой информации в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах».
В Обществе осуществляется контроль по использованию конфиденциальной и служебной информации.
Принципы и практика корпоративного управления в Обществе обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.