

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ОАО «ПИ - 2»
Протокол от 30.05.2011 г.

УТВЕРЖДЕН
Общим годовым собранием акционеров
ОАО «ПИ - 2»
Протокол от 23.06.2011 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
Открытого Акционерного Общества
«Проектный институт №2»
за 2010 год

Генеральный директор

Главный бухгалтер



Геродес Вячеслав Георгиевич

Окунева Наталья Викторовна

Москва, 2011 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	3
IV. Отчёт Совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности	4
V. Перспективы развития Общества.	5
VI. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	6
VII. Описание основных факторов риска связанных с деятельностью Общества.	6
VIII. Перечень совершенных обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральном 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 её существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об её одобрении.	6
IX. Перечень совершенных обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральном 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 её одобрении.	6
X. Совет директоров Общества	7
XI. Единоличный и коллегиальный исполнительный орган Общества.	9
XII. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, каждого члена совета директоров или общий размер вознаграждения (компенсация расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года	9
XIII. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.	9

I. Сведения об Обществе

1.1 Фирменное наименование

Полное фирменное наименование на русском языке:

Открытое Акционерное Общество «Проектный институт №2».

Сокращенное фирменное наименование на русском языке:

ОАО «ПИ - 2».

1.2 Адрес места нахождения

125993 Россия, г. Москва, Волоколамское шоссе 1, стр. 1.

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

Номер контактного телефона/факса: (499) 158-0652

Адрес электронной почты: oaori2@mail.ru

Адрес страницы 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 7500 (Семь тысяч пятьсот) рублей 10 (Десять) копеек.

Обществом выпущено и размещено среди акционеров 750010 (Семьсот пятьдесят тысяч десять) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 0,01 (Ноль рублей 1 копейка) рублей каждая.

Акции Общества за пределами Российской Федерации не обращаются.

II. Положение Общества в отрасли

В отчетный период основным направлением нашей деятельности являлось обслуживание здания и предоставление свободных площадей в аренду.

III. Приоритетные направления развития Общества

В отчетный период основными направлениями деятельности ОАО «ПИ-2»

являлись:

- поиск арендаторов и заключение новых договоров аренды;
- перезаключение договоров аренды на новых условиях;
- 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 в кризисных условиях 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 настоящем годовом собрании.

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

Совет директоров Общества в 2010 году осуществлял общее руководство деятельностью Общества, определяя его приоритетные направления.

В 2010 году основными финансово-экономическими показателями хозяйственной деятельности общества были доходы, полученные от нескольких видов деятельности общества (рубли):

Выручка от сдачи имущества в аренду	61 204 268,36
Выручка по договорам с собственниками на эксплуатацию и техническое обслуживание здания	5 980 969,04
Агентское вознаграждение	508 764,95
Доходы от оказания сопутствующих аренде услуг	568 320,13
Прочие услуги	1 110 899,76

Чистая прибыль за 2010 г. по данным бухгалтерского учета – 11 931 400 рублей.

При анализе полученного финансового результат оценена динамика поступлений от основных видов деятельности за четыре отчетных периода:

в тыс. руб.

Выручка (без НДС)	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.
Основной вид деятельности (сч.90)				
ПИР	161 154,84	190 927,29	86 606,02	-
Аренда	32 886,60	41 842,07	41 259,81	61 204,27
Прочее	839,24	1 626,60	476,01	8 168,95
Итого	194 880,68	232 769,36	128 341,84	69 373,22

Показатель наименование	код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		69373	128342
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(39455)	(99581)
Валовая прибыль	029	29918	28761
Коммерческие расходы	030	-	(2972)
Управленческие расходы	040	(13761)	(18375)
Прибыль (убыток) от продаж	050	16157	7414
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	113	2432
Прочие доходы	090	3653	157903
Прочие расходы	100	(3927)	(170297)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	15996	(2548)
Отложенные налоговые активы	141	(6)	(228)
Отложенные налоговые обязательства	142	(8)	60
Текущий налог на прибыль	150	(3337)	(787)
Штрафы, пени	180	(713)	(176)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	11932	(3679)
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	152	1465

Финансовое состояние общества также характеризует динамика кредиторской задолженности и ее состав на начало и конец отчетного периода:

		На конец года	На начало года
Займы и кредиты	610		-
Кредиторская задолженность	620	16536	13216
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	2196	1715
задолженность перед персоналом организации	622	36	-
задолженность по налогам и сборам	624	1385	2368
прочие кредиторы	625	12919	9133
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630		-
Итого по разделу V	690	16536	13216

V. Перспективы развития Общества.

Из анализа основной деятельности Общества за отчетный период понятно, что перспективы развития Общества в 2011 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 формируется в основном за счет арендных платежей, предполагается проведение работы по сохранению прежних арендаторов и поиск новых.

Дальнейшая деятельность на рынке недвижимости подразумевает наличие серьезного арендного продукта: приемлемых по качеству и набору функций помещений за разумную плату.

Необходимо организовать четкий бизнес-процесс сдачи помещений.

Также необходимо вести рекламную деятельность для привлечения арендаторов.

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

Дивиденды по акциям ОАО «ПИ - № 2» в 2010 году не начислялись и не выплачивались.

VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.

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.

Расчетно-кредитные риски: неисполнение обязательств контрагентов Общества по расчетам.

VIII. Перечень совершенных обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральном 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 её существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об её одобрении.

В отчетном 2010 году крупных, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, Обществом не совершалось.

IX. Перечень совершенных обществом в отчётном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральном 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 её одобрении.

В отчетном 2010 году сделок с заинтересованностью, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых

имелась заинтересованность, Обществом не совершалось.

Х. Совет директоров Общества.

10.1. Состав Совета директоров Общества

На годовом общем собрании акционеров Общества, состоявшемся в 2010 году членами Совета директоров были избраны следующие лица:

Гудко Борис Сергеевич - Председатель Совета директоров

Год рождения: 1973

Сведения об образовании – высшее.

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
06.2001	11.2008	ООО "Мироздание"	Директор юридического департамента
11.2008	04.2011	ЗАО "Объединенная Промышленная Корпорация"	Начальник управления правового обеспечения инвестиционной деятельности и имущественных отношений

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

Фомин Андрей Владимирович

Год рождения:

Сведения об образовании

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

Карцев Алексей Николаевич

Год рождения: 1975

Сведения об образовании – высшее.

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2003	2006	ЗАО "Международный Промышленный Банк"	Ведущий экономист-аналитик, начальник отдела бюджетирования инвестиционных проектов
2006	02.2011	ЗАО "Объединенная	Начальник Управления

		Промышленная Корпорация"	бюджетирования и экономики инвестиционных проектов
--	--	--------------------------	--

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

Сытько Наталья Васильевна

Год рождения: 1971

Сведения об образовании – высшее.

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
08.2004	06.2005	ЗАО АКИБ "ЦЕРИХ"	Юрист
06.2005	08.2005	ООО "Арбат энд Ко"	Начальник договорно-правового отдела - заместитель директора юридического департамента
09.2005	12.2006	ООО "Арбат Престиж"	Начальник договорно-правового отдела - заместитель директора юридического департамента
03.2007	07.2008	ООО "Пенни Лэйн Коммерц"	Начальник юридического отдела
08.2008	03.2011	ЗАО "Объединенная Промышленная Корпорация"	Ведущий юрисконсульт отдела правовых экспертиз, Начальник управления корпоративных отношений

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

Захаров Василий Михайлович

Год рождения: 1975

Сведения об образовании – высшее.

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2004	2006	ЗАО "Международный Промышленный Банк"	Старший экономист-аналитик Управления финансового контроля и планирования

2006	10.2010	ЗАО "Объединенная Промышленная Корпорация"	Начальник отдела анализа сметно-договорной документации Управления бюджетирования и экономического планирования хозяйственной деятельности Департамента экономики
------	---------	--	---

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

XI. Единоличный и коллегиальный исполнительный орган Общества.

В 2010 году единоличным исполнительным органом Общества являлся:

Генеральный директор Геродес Вячеслав Георгиевич

Год рождения: 1971

Сведения об образовании: высшее.

Должности за последние 5 лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
29.12.2004	02.07.2007	ЗАО "Международный Промышленный Банк"	Заместитель директора проекта "Администрация управления Банка"
03.02.2007	12.03.2009	ЗАО "Объединенная Промышленная Корпорация"	Директор проекта
13.03.2009	13.12.2009	ЗАО "ОПК - Девелопмент"	Управляющий директор
14.12.2009	01.04.2011	ЗАО "ОПК - Девелопмент"	Генеральный директор
07.11.2009	н/в	ОАО "ПИ - 2"	Генеральный директор

Доля участия в уставном капитале Общества: доли не имеет.

Доля, принадлежащих лицу обыкновенных акций Общества: акциями не владеет.

XII. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, каждого члена совета директоров или общий размер вознаграждения (компенсация расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года:

Вознаграждения членам Совета директоров Общества не выплачиваются.

Вознаграждение Генерального директора Общества указывается в договоре с лицом, исполняющим обязанности Генерального директора Общества.

XIII. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Нарушений Обществом Кодекса корпоративного поведения в отчетном году не установлено.

Общество совершенствует практику своего корпоративного управления последующим 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 акционерного Общества, членов Совета директоров, аудитора с предоставлением акционерам возможности получения ответов на свои вопросы;
- предоставление полной информации, предоставляемой акционерам 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.

Практика корпоративного поведения Общества обеспечивает эффективный контроль за финансово - хозяйственной деятельностью Общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.