

УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ПАО Институт «ГИПРОПРОС»
от «25» мая 2018 г.
(Протокол Годового общего
собрания акционеров
ПАО Институт «ГИПРОПРОС»
от «25» мая 2018 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Советом директоров
ПАО Институт «ГИПРОПРОС»
от 20 апреля 2018 г.
(Протокол Совета директоров
№ 179 от 23 апреля 2018 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

за 2017 год

Публичное акционерное общество
Институт «ГИПРОПРОС»



Генеральный директор

Главный бухгалтер



Гаврилов А.М.

Зубаков С.А.

г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Общие сведения об Обществе и положение Общества в отрасли.
2. Приоритетные направления деятельности Общества.
3. Отчет совета директоров Общества о результатах развития общества по приоритетным направлениям его деятельности.
4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2017 г. видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении.
5. Перспективы развития Общества.
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества.
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества.
8. 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.
9. 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.
10. Состав совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные и владение акциями Общества в течение отчетного года.
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его краткие биографические данные и владение акциями Общества в течение отчетного года.
12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного Общества, каждого члена совета директоров Общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления.

1. Общие сведения об Обществе и положение Общества в отрасли

Публичное акционерное общество Институт «ГИПРОПРОС» создано в 1995 году в процессе приватизации, зарегистрировано Московской регистрационной палатой как ОАО Институт «ГИПРОПРОС» 06.06.1995 года, Свидетельство № 037.288. С этого времени осуществляет деятельность по сдаче в аренду нежилых помещений для осуществления предпринимательской деятельности. Общество создано на неопределенный срок.

Полное фирменное наименование:

Публичное акционерное общество Институт «ГИПРОПРОС».

- Место нахождения: Российская Федерация 117630, г. Москва, ул. Обручева, д. 23, этаж 3, каб. 17.

- Дата государственной регистрации и регистрационный номер:

Дата государственной регистрации: 06.06.1995 года г., № 037.288.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700000965

Наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата.

- Идентификационный номер налогоплательщика: 7728014883

- Сведения об уставном капитале Общества на 31.12.2017 г.:

- Размер уставного капитала – 43 896 рублей;

- Количество размещенных акций: 43 896 штук;

- Обыкновенных акций (рег. номер 1-01-01840-А) – 43 896 штук;

- Номинальная стоимость акций – 1 (один) рубль.

- Количество акционеров – 36.

Форма собственности – частная.

- Сведения о реестродержателе Общества:

Наименование: Акционерное общество ВТБ Регистратор. Зарегистрирован за № 1045605469744 14.10.2004 г. Инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам по Промышленному району города Оренбурга Оренбургской области.

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Правды, д. 23. Тел./Факс. (495) 787-44-83, (499) 257-17-00.

Основными видами деятельности Общества являются:

- продажа и сдача в аренду недвижимого имущества непроизводственного назначения;

- участие в паевых инвестиционных фондах в качестве учредителя доверительного управления;

Общество не имеет филиалов.

Общество не имеет представительств.

Информация об Обществе, которую Общество раскрывает в соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденном Центральным банком Российской Федерации от 30 декабря 2014 г. № 454-П, публикуется в следующих средствах массовой информации:

- на странице в сети Интернет - www.gipropros.com;
- на ленте новостей (информационном ресурсе, обновляемом в режиме реального времени).

ПАО Институт «ГИПРОПРОС» не является ведущим предприятием среди организаций, оказывающих аналогичные услуги физическим и юридическим лицам.

2. Приоритетные направления деятельности Общества

Приоритетными направлениями деятельности Общества в 2017 году были следующие направления: сдача в аренду недвижимого имущества непроизводственного назначения.

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

Совет директоров Общества, утверждая со своей стороны настоящий Годовой отчет и представляя его на утверждение годового Общего собрания акционеров Общества, подтверждает, что результаты развития Общества по приоритетным направлениям деятельности в отчетном 2017 году являются удовлетворительными.

**Финансовые итоги ПАО Институт «ГИПРОПРОС» в 2017 году
в разрезе основных производственных направлений деятельности.**
тыс. руб.

Направление деятельности	выручка, без НДС	
	2016	2017
Выручка, всего	84 843	348 712
<i>(указать основное направление деятельности Общества)</i>		
Сдача в аренду недвижимого имущества	84 723	64 305
Прочая	120	284 407

Основные финансовые показатели Общества за 2017 год.

Показатель (без НДС)	тыс. руб.	
	2016 год	2017 год
Доходы, всего	85 251	353 942
Выручка, от основной деятельности	84 843	348 712

Прочие доходы	408	5 230
Расходы, всего	83 589	354 407
Себестоимость основного производства	18 180	311 544
Коммерческие, управленческие, прочие расходы	65 409	42 863
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 662	(465)

Динамика состояния чистых активов Общества.

тыс. руб.

Показатель	2015	2016 год	2017 год
Чистые активы	50 225	51 224	50 330
Уставный капитал	44	44	44

- 4. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в 2017 г. видов энергетических ресурсов (атомная энергия, тепловая энергия, электрическая энергия, электромагнитная энергия, нефть, бензин автомобильный, топливо дизельное, мазут топочный, газ естественный (природный), уголь, горючие сланцы, торф и др.) в натуральном выражении и в денежном выражении**

Вид энергетического ресурса	Объем потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объем потребления, руб.
Тепловая энергия	349,760	Гкал	563861,85
Электрическая энергия	406 340,00	Квт. ч	2 395 820,02
Топливо дизельное	133,62	л	5000,03

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году не использовались.

5. Перспективы развития Общества

В связи с тем, что в отчетном периоде, основным видом деятельности Общества является сдача в аренду нежилых помещений, перспективными направлениями развития ПАО Институт «ГИПРОПРОС» является оптимизация доходно-расходной составляющей при сдаче в аренду собственного недвижимого имущества.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям, по результатам 2017 финансового года

Дивиденды по результатам 2017 финансового года не объявлялись (не начислялись) и не выплачивались. Промежуточные дивиденды в течение 2017 года не начислялись и не выплачивались.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Общество подвержено целому ряду рисков, включая рыночные, кредитные, валютные и правовые риски.

К рыночной категории относятся риски неблагоприятного воздействия падения цен на рынке аренды, роста потребительских цен, нарушения стабильности рыночной конъюнктуры в сегменте, в котором Общество осуществляет свою деятельность;

К валютным рискам относятся риски негативного влияния изменения курсов валют;

К кредитным рискам Общества относятся риски неисполнения в срок и в полном объеме обязательств по кредитным договорам, рост процентных ставок и ухудшение условий привлечения финансирования;

Правовая составляющая рисков обусловлена возможным изменением валютного и налогового законодательства.

8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Законом 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

№ п/п	Содержание сделки	Существенные условия	Одобрена
1	ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> (Залогодатель) и Банк ВТБ (ПАО) (Залогодержатель)	Дополнительное соглашение № 1 от 29 мая 2017 г. к Договору ипотеки № 38-196-19-102-14-ДИ-101 от 05.08.2014 г. в обеспечение всех обязательств ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> по Кредитному договору № 38-196/15/101-14-КР от 01.08.2014 г., заключенному между ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> и Банк ВТБ (ПАО) на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей. (вносятся дополнения в п. 2.12 приложения 2 касательно условия заключения последующий договор об ипотеке в отношении Предмета ипотеки, а также излагается в новой редакции раздел 4, касающийся вопроса обращения взыскания на Предмет ипотеки).	Внеочередным общим собранием акционеров ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> от 26.07.2017 г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров 27 июля 2017 г.)
2	ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> (Заемщик) и Банк ВТБ (ПАО) (Кредитор)	Дополнительное соглашение № 2 от 29 мая 2017 г. к Кредитному договору № 38-196/15/101-14-КР от 01 августа 2014 года на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей. (вносятся дополнения в пункт 3.1. раздела 3.	Внеочередным общим собранием акционеров ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> от 26.07.2017 г.

		касательно обязательств заемщика, в пункт 6.8 раздела 6 касательно порядка возврата кредита, а также в пункт 11.2 Договора о претензионном порядке решения споров).	(Протокол внеочередного общего собрания акционеров 27 июля 2017 г.)
3.	ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> (Залогодатель) и АО «НС Банк» (Залогодержатель)	Договор № 5622/2-зал залога недвижимого имущества (последующий) от 22 августа 2017 г. на сумму 283 393 000 (двести восемьдесят три миллиона триста девяносто три тысячи) рублей в обеспечение Кредитного договора № 5622 от 22.08.2014 г., заключенного между ООО «МД Групп» и АО «НС Банк» на сумму 335 600 000 (Триста тридцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.	Протокол № 173 заседания Совета директоров ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> от 22 августа 2017 г.
4.	ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> и АО «НС Банк»	Договор поручительства № 5622/П-1 от 22 августа 2017 г. в обеспечение всех обязательств ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> по Кредитному договору № 5622 от 22.08.2014 г., заключенному между ООО «МД Групп» и АО «НС Банк» на сумму 335 600 000 (Триста тридцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.	Внеочередным общим собранием акционеров ПАО <i>Институт «ГИПРОПРОС»</i> от 25 сентября 2017 г. (Протокол внеочередного общего собрания акционеров от 26.09.2017 г.)

9. Сделок, признаваемых в соответствии с Законом сделками, в совершении которых имеется заинтересованность в 2017 г. не совершалось.

10. Состав Совета директоров, включая информацию об изменениях, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные и сведения о владении ими акциями.

Сведения о составе Совета директоров

Члены Совета директоров Общества избираются Общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным Законом от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных Обществах» и Уставом Общества сроком до следующего годового Общего собрания акционеров Общества.

Состав Совета директоров за период с 01 января 2017 г. г. по 19 мая 2017 г. (члены Совета директоров избраны годовым общим собранием акционеров 27 июня 2016 года в количестве 5 человек, в соответствии с численным составом, определенном Уставом общества):

- 1) Абушкевич Екатерина Петровна

- 2) Яковлева Ольга Владимировна
- 3) Бобрышев Александр Викторович
- 4) Авданкин Александр Александрович
- 5) Вдовина Мария Евгеньевна

Краткие биографические данные членов Совета директоров, включая сведения о владении ими акциями Общества

Абушкевич Е.П. – год рождения 1981, образование высшее, должность – Руководитель отдела управления персоналом ООО «МД Групп», акциями Общества не владеет, акциями Общества не владеет.

Яковлева О.В. - год рождения 1980, образование высшее, должность – Заместитель руководителя Финансового отдела ООО «МД Групп», акциями Общества не владеет.

Бобрышев А.В. – - год рождения 1960, образование высшее, должность – генеральный директор ООО «Бутово Молл», акциями Общества не владеет.

Авданкин А.А. – год рождения 1973, образование высшее, должность – Директор Финансового отдела ООО «Бутово Молл», акциями Общества не владеет.

Вдовина М.Г. - год рождения 1983, образование высшее, должность – Руководитель Отдела корпоративного обеспечения ООО «МД Групп», акциями Общества не владеет.

Состав Совета директоров за период с 19 мая 2017 г. г. по 31 декабря 2017 г. (члены Совета директоров избраны внеочередным общим собранием акционеров 19 мая 2017 года в количестве 5 человек, в соответствии с численным составом, определенном Уставом общества):

1. Абушкевич Екатерина Петровна.
2. Зубаков Сергей Алексеевич.
3. Панцуряк Наталья Викторовна.
4. Вдовина Мария Геннадьевна.
5. Валавина Елена Альбертовна.

Краткие биографические данные членов Совета директоров, включая сведения о владении ими акциями Общества

Абушкевич Е.П. – год рождения 1981, образование высшее, должность – Руководитель Отдела управления персоналом ООО «МД Групп», Руководитель Отдела управления персоналом (по совместительству) АО «Язовская Слобода инвест», акциями Общества не владеет.

Зубаков С.А. – год рождения 1960, образование высшее, должность – Главный бухгалтер ООО «ПромРегионПроект», Главный бухгалтер (по совместительству) ПАО Институт «ГИПРОПРОС» акциями Общества не владеет.

Панцуряк Н.В. – год рождения 1980, образование высшее, должность – Заместитель главного бухгалтера ООО «ПромРегионПроект», акциями Общества не владеет.

Вдовина М.Г. – год рождения 1983, образование высшее, должность – Руководитель Отдела корпоративного обеспечения ООО «МД Групп», акциями Общества не владеет.

Валавина Е.А. - год рождения 1979, образование высшее, должность – Руководитель Финансового отдела ООО «МД Групп», акциями Общества не владеет.

11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества, в том числе его краткие биографические данные и сведения о владении акциями

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором Общества.

В течение 2017 года должность Генерального директора занимали:

- 1) **Гаврилов Андрей Михайлович** (избран решением Совета директоров Общества от 30 сентября 2014 г. (Протокол №136), переизбран решением Совета директоров Общества от 27 сентября 2016 г. (Протокол № 163), переизбран решением Совета директоров Общества от 25 сентября 2017 г. (Протокол № 175).

Срок полномочий: 01 октября 2014 г. – по н.в.

Год рождения: 1970

Образование высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: сентябрь 2010 – сентябрь 2014

Организация: Открытое акционерное общество Институт «ГИПРОПРОС»

Должность: Главный инженер

Период: октябрь 2014 – по наст. вр.

Организация: Публичное акционерное общество Институт «ГИПРОПРОС»

Должность: Генеральный директор

Доля в уставном капитале эмитента: акций не имеет.

12. Критерии определения и размер вознаграждения, выплаченного в 2017 году лицу, занимающему должность единоличного исполнительного органа, членам Совета директоров Общества

Размер вознаграждения единоличного исполнительного органа Общества – Генерального директора определяется в соответствии с условиями заключенного с ним трудового договора.

В 2017 году членам Совета Директоров Общества вознаграждение не выплачивалось, расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета Директоров, не компенсировались.

Иные имущественные представления членам Совета директоров не выплачивались.

Члены Совета директоров, являющиеся штатными сотрудниками Общества, получали заработную плату в соответствии со штатным расписанием.

13. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного управления

"Корпоративное управление" - понятие, охватывающее систему взаимоотношений между исполнительными органами акционерного общества, его советом директоров, акционерами и другими заинтересованными сторонами. Корпоративное управление является инструментом для определения целей общества и средств достижения этих целей, а также обеспечения эффективного контроля за деятельностью Общества со стороны акционеров и других заинтересованных сторон.

Основными целями корпоративного управления являются создание действенной системы обеспечения сохранности предоставленных акционерами средств и их эффективного использования, снижение рисков, которые инвесторы не могут оценить и не хотят принимать и необходимость управления которыми в долгосрочном периоде со стороны инвесторов неизбежно влечет снижение инвестиционной привлекательности компании и стоимости ее акций.

Корпоративное управление влияет на экономические показатели деятельности акционерного общества, оценку стоимости акций общества инвесторами и на его

способность привлекать капитал, необходимый для развития. Совершенствование корпоративного управления в Российской Федерации - важнейшая мера, необходимая для повышения устойчивости, эффективности деятельности акционерных обществ, увеличения притока инвестиций во все отрасли российской экономики как из источников внутри страны, так и от зарубежных инвесторов. Одним из способов такого совершенствования является введение определенных стандартов, установленных на основе анализа наилучшей международной и российской практики корпоративного управления.

Общество обеспечивает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников Общества, а также поощряет активное сотрудничество Общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов Общества, стоимости акций и иных ценных бумаг, создание новых рабочих мест.

Предварительно утвержден
Приказом № 1 от 06 апреля 2018 г.
Генерального директора ПАО Институт «ГИПРОПРОС» Гаврилова А.М.
и Решением Ревизора от 06 апреля 2018 г.

**Отчет о заключенных ПАО Институт «ГИПРОПРОС» в 2017 году
сделках, в совершении которых имеется заинтересованность**

ПАО Институт «ГИПРОПРОС» в 2017 г. сделок, в совершении которых
имеется заинтересованность, не заключало.

Всего прошито и пронумеровано
и скреплено печатью
11 (Одиннадцать) листов

Генеральный директор:

Гаврилов А.М.

Главный бухгалтер:

Зубаков С.А.

