



СКАРАБЕЙ

АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Общему собранию акционеров Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН»,
Единоличному исполнительному органу Публичного акционерного общества
«МЕРИДИАН», Банку России.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» (ПАО «МЕРИДИАН») и его дочерних организаций (далее – Группа), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, завершившийся 31 декабря 2018 года.

В составе годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за 2018 год представлены:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года;
2. Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за 2018 год;
3. Консолидированный отчет об изменениях капитала за 2018 год;
4. Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2018 год;
5. Пояснения к консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированные финансовые результаты его деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров; и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

В ходе аудиторской проверки были рассмотрены вопросы стоимости инвестиционной недвижимости Группы, отраженной в годовой консолидированной финансовой отчетности по строке «Инвестиционная недвижимость» Консолидированного отчета о финансовом положении на сумму 2 086 100 тыс. руб., которые являются существенными величинами и составляют 46,79 % от суммы всех активов. В составе инвестиционной недвижимости Группы представлены объекты недвижимости, находящиеся в г. Москве (офисное помещение БЦ «МЕРИДИАН» (ул Смольная 24, корпус Д), торговое помещение ТЦ «РИВЕРДЕЙЛ» (3-й Павелецкий проезд, д.4)). По состоянию на 31 декабря 2017 г. и на 31 декабря 2018 г. объекты инвестиционной недвижимости отражены по справедливой стоимости, определенной по данным отчетов оценщика.

Данная информация раскрыта в п. 8 Пояснений к консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля при пересчете показателей для целей составления консолидированной финансовой отчетности методом трансформации, анализ отчетов оценщика, которые явились источниками данных о справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Группы. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

Прочие сведения

1. Акции обыкновенные ПАО «МЕРИДИАН» по состоянию на 26.04.2019 г. допущены к торгам на организованном рынке ценных бумаг: включены в третий уровень котировального списка ценных бумаг Московской биржи, номер выпуска 1-01-00407-А. Согласно требованиям пункта 8 статьи 2 Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности» от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ годовая консолидированная финансовая отчетность Группы подлежит обязательному аудиту, поскольку ПАО «МЕРИДИАН» является эмитентом ценных бумаг, допущенным к организованным торгам путем включения их в котировальный список.
2. Нами была проведена аудиторская проверка годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы), составленной в соответствии с МСФО, на 31 декабря 2018 года за год, завершившийся 31 декабря 2018 г., впервые. За предыдущий период (за год, завершившийся 31 декабря 2017 года) ПАО «МЕРИДИАН» не составляло годовую финансовую отчетность в соответствии с МСФО.
 - a. Прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность является первой финансовой отчетностью, составленной в соответствии с МСФО согласно подпункту (d) пункта 3 МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности».
 - b. Нами выполнены требования о получении достаточных надлежащих аудиторских доказательств в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на годовую консолидированную финансовую отчетность за текущий период.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ПАО «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) за 2018 год,
составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

3. За 2018 год нами была проведена аудиторская проверка годовой бухгалтерской отчетности ПАО «МЕРИДИАН», составленной в соответствии с российскими положениями бухгалтерского учета (РПБУ), и выдано Аудиторское заключение, датированное 29 марта 2019 года, выразившее немодифицированное мнение о достоверности данной отчетности.
4. В соответствии с решением Общего собрания акционеров ПАО «МЕРИДИАН» от 03 мая 2018 года изменено наименование ПАО «МЕРИДИАН». Прежнее наименование: Публичное акционерное общество «Первый инвестиционный фонд МЕРИДИАН», которое являлось акционерным инвестиционным фондом. Новое наименование: Публичное акционерное общество «МЕРИДИАН» (сокращенное наименование: ПАО «МЕРИДИАН»). Новая редакция Устава Общества с новым наименованием зарегистрирована 21.05.2018 года. Банк России по заявлению ПАО «МЕРИДИАН» аннулировал лицензию на осуществление деятельности инвестиционного фонда № 25-000-1-00001 от 05.05.1999.
5. Единоличным исполнительным органом ПАО «МЕРИДИАН» до 13.06.2018 являлось ООО «ТРИНФИКО Проперти Менеджмент» (Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № УК/МРД-398 от 30 сентября 2008), а с 14.06.2018 – ООО «ТРИНФИКО Эдвайзерс» (Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа № МЕР-117/180524/0-001 от 14 июня 2018).

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несёт ответственность за подготовку и достоверное представление годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несёт ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить её деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

**Ответственность аудитора за аудит
годовой консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ПАО «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) за 2018 год,
составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности
ПАО «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) за 2018 год,
составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор

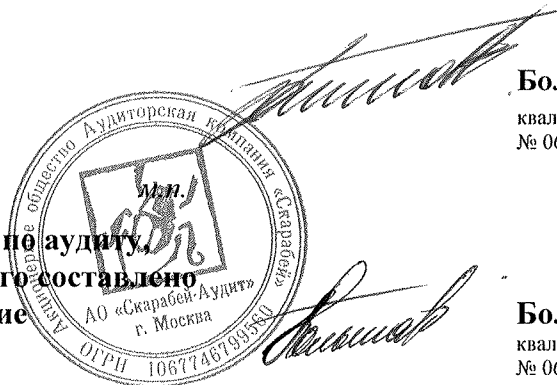
Большакова И.В.

квалификационный аттестат аудитора
№ 06-000006 от «25» августа 2011 г.

**Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение**

Большакова А.В.

квалификационный аттестат аудитора
№ 06-000005 от «25» августа 2011 г.



Дата аудиторского заключения:

30 апреля 2019 года

Аудируемое лицо:

Публичное акционерное общество «МЕРИДИАН» (ПАО «МЕРИДИАН»)

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. от 23 октября 2002 года серия 77 № 005111184, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер 1027739441971.

Место нахождения: Российская Федерация, 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24Д.

Независимый аудитор:

Акционерное общество Аудиторская компания «Скарабей» (АО «Скарабей-Аудит»)

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008556169, выдано 11.107.2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1067746799560.

Место нахождения: Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 55/59, стр. 1, эт. 5, пом. 15.

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» от 16.11.2009 г. (протокол № 5) за номером в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов № 10706012245.

Консолидированная финансовая отчетность

**Публичного акционерного общества
«МЕРИДИАН»**

за 2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 Г.....	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2018 ГОД.....	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 2018 ГОД.....	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2018 ГОД.....	6
1 Общие сведения	7
2 Экономическая среда.....	7
3 Принципы составления финансовой отчетности	8
4 Краткое изложение принципов учетной политики	8
5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	11
6 Новые стандарты и интерпретации	11
7 Первое применение МСФО.....	12
8 Инвестиционная недвижимость.....	14
9 Займы выданные.....	15
10 Дебиторская задолженность.....	16
11 Авансы выданные и прочие активы	16
12 Депозиты в кредитных организациях.....	16
13 Денежные средства и их эквиваленты.....	17
14 Кредиты и займы	17
15 Кредиторская задолженность и прочие обязательства	17
16 Отложенные налоговые активы и обязательства	17
17 Управленческие расходы.....	18
18 Прочие операционные расходы	18
19 Прочие операционные доходы.....	19
20 Финансовые расходы	19
21 Финансовые доходы.....	19
22 Налог на прибыль.....	19
23 Управление рисками	20
24 Операции со связанными сторонами.....	22
25 Условные обязательства	23
26 Контрактные обязательства по договорам аренды земельных участков	23
27 Справедливая стоимость	23
28 События после отчетной даты	24

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 Г.

Активы	Прим.	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Внеоборотные активы				
Инвестиционная недвижимость	8	2 086 100	2 132 590	2 581 171
Займы выданные	9	1 386 023	1 939 595	1 585 379
Дебиторская задолженность	10	4 894	31 982	61 388
Отложенные налоговые активы	16	230 976	163 782	1 538
Итого внеоборотные активы		3 707 992	4 267 949	4 229 476
Оборотные активы				
Займы выданные	9	569 659	13 894	11 595
Авансы выданные и прочие активы	11	21 738	4 770	5 684
Дебиторская задолженность	10	106 970	120 159	80 917
Предоплата по налогу на прибыль		198	33	6 868
Депозиты в кредитных организациях	12	43 024	41 732	22 209
Денежные средства и их эквиваленты	13	8 392	7 609	18 725
Итого оборотные активы		749 980	188 197	145 998
Итого активы		4 457 972	4 456 146	4 375 475
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	14	1 582 082	1 293 031	1 149 981
Отложенные налоговые обязательства	16	-	39 660	51 041
Итого краткосрочные обязательства		1 582 082	1 332 691	1 201 022
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочная часть долгосрочных кредитов и займов	14	59 760	12 740	10 235
Авансы по договорам продажи инвестиционного имущества		23 174	-	-
Задолженность по налогу на прибыль		2 026	3 940	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	15	37 886	11 366	12 383
Итого краткосрочные обязательства		122 847	28 046	22 619
Итого обязательства		1 704 930	1 360 737	1 223 641
Капитал				
Акционерный капитал		52 216	52 216	52 322
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-	-	(5 315)
Нераспределенная прибыль (убыток)		2 700 484	3 043 193	3 104 827
Доля неконтролирующих акционеров		342	-	-
Итого собственный капитал		2 753 042	3 095 409	3 151 834
Итого обязательства и капитал		4 457 972	4 456 146	4 375 475

Заместитель генерального директора ООО «ТРИНФИКО Эдвайзерс» (единоличный исполнительный орган ПАО «МЕРИДИАН»)



Хрулев Вадим Александрович

29 апреля 2019 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ
СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2018 ГОД

	Прим.	2018	2017
Арендный доход	8	318 251	316 316
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	8	(81 288)	(37 472)
Чистый арендный доход		236 963	278 844
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	8	(17 905)	(448 581)
Управленческие расходы	17	(44 429)	(57 312)
Прочие операционные расходы	18	(12 280)	(6 959)
Прочие операционные доходы	19	1 118	2 582
Финансовые расходы	20	(804 748)	(197 936)
Финансовые доходы	21	230 141	225 197
Убыток до налогообложения		(411 140)	(204 164)
Доход по налогу на прибыль	22	68 751	147 740
Прибыль (убыток) за год		(342 388)	(56 424)
<i>Причитающийся:</i>			
<i>Собственникам Группы</i>		(342 389)	(56 424)
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>		1	-
Итого совокупный доход		(342 388)	(56 424)
<i>Причитающаяся:</i>			
<i>Собственникам Группы</i>		(342 389)	(56 424)
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>		1	-

Заместитель генерального директора ООО «ТРИНФИКО Эдвайзерс» (единоличный исполнительный орган ПАО «МЕРИДИАН»)

Хрулев Вадим Александрович

29 апреля 2019 года



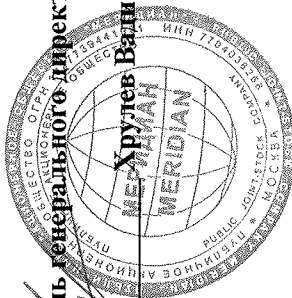
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА 2018 ГОД

Наименование	Акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитал
Остаток на 31.12.2016	52 322	(5 315)	3 104 827	-	3 151 834
Продажа собственных акций	(106)	5 315	(5 209)	-	-
Итого совокупный доход за год			(56 424)		(56 424)
Остаток на 31.12.2017	52 216	-	3 043 193	-	3 095 409
Продажа доли неконтролирующему акционеру			(320)	341	21
Итого совокупный доход за год			(342 389)	1	(342 388)
Остаток на 31.12.2018	52 216	-	2 700 484	342	2 753 042

Заместитель генерального директора ООО «ГРИНФИКО Эдвайзерс» (единоличный исполнительный орган ПАО «МЕРИДИАН»)

Хрулев Вадим Александрович

29 апреля 2019 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2018 ГОД

	Прим.	За 2018 год	За 2017 год
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль (убыток) до налогообложения		(411 140)	(204 164)
<i>Корректировки:</i>			
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		17 905	448 581
Финансовые доходы		(224 547)	(216 345)
Финансовые расходы		804 748	197 936
Прочие неденежные статьи		(23 906)	26 147
Денежный поток от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		163 061	252 155
Уменьшение (увеличение) авансов выданных		(16 968)	914
Уменьшение (увеличение) краткосрочной дебиторской задолженности		13 190	(39 242)
Увеличение (уменьшение) кредиторской задолженности и прочих обязательств		26 520	(1 017)
Итого изменения в оборотной капитале		22 741	(39 345)
Полученные проценты		2 349	1 605
Уплаченные проценты		(153 458)	(171 365)
Уплаченный налог на прибыль		(36 845)	(21 946)
Чистый денежный поток от операционной деятельности		(2 152)	21 103
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Размещение депозитов		(1 169 500)	(835 200)
Поступления от погашения депозитов		1 168 200	815 700
Выдача займов		(440 230)	(150 000)
Поступления от погашения выданных займов		-	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		85 315	
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности		(356 215)	(169 500)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов		2 235 000	1 300 000
Погашение кредитов и займов		(1 875 872)	(1 162 740)
Выкуп собственных акций		-	21
Продажа неконтролирующих акционерам		21	-
Чистый денежный поток от финансовой деятельности		359 149	137 281
Чистый денежный приток (отток)		783	(11 116)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		7 609	18 725
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		8 392	7 609

Заместитель генерального директора ООО «ТРИНФИКО Эдвайзерс» (единоличный исполнительный орган ПАО «МЕРИДИАН»)



Хрулев Вадим Александрович

29 апреля 2019 года

1 Общие сведения

Полное наименование: Публичное акционерное общество «МЕРИДИАН» и его дочерние компании (далее – «Компания»).

Уставной капитал на 31.12.2018 г. составляет 52 216 352,60 рублей и состоит из 522 163 526 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек.

Руководство текущей деятельностью Компании осуществляет единоличный исполнительный орган: единоличным исполнительным органом по 13.06.2018 являлось ООО «ТРИНФИКО Пропети Менеджмент» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа №УК/МРД-398 от 30 сентября 2008, с 14.06.2018 единоличный исполнительный орган ПАО «МЕРИДИАН» - ООО «ТРИНФИКО Эдвайзерс» на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа №МЕР-117/180524/0-001 от 14 июня 2018.

Акционерами ПАО «МЕРИДИАН» являются более двух миллионов физических и юридических лиц. По состоянию на 31.12.2018 49,94% акций принадлежит миноритариям, 24,97% акций принадлежит ООО «Инвест-Капитал» (ОГРН 1167746578867 ИНН 7725320868, место нахождения: 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24Д, пом. XV, ком.33), 25,09% акций принадлежит ООО «ПИН» (ОГРН 1167746580803 ИНН 7703412025, место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, пом. 534М).

Конечным бенефициаром ПАО «МЕРИДИАН» является Махонин Игорь Ярославович, с преобладающим косвенным участием в уставном капитале Компании 25,09% по состоянию на 31.12.2018 г.

Зарегистрированный адрес и место ведения деятельности

125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24 корп. Д.

Группа компаний состоит из следующих юридических лиц:

Наименование	Назначение	Эффективная доля владения на 31.12.2018	Эффективная доля владения на 31.12.2017
ПАО «МЕРИДИАН»	Головная компания		
АО "НАДИР"	Управление	100%	100%
АО "ЗЕНИТ"	Управление	100%	100%
АО "ПИРИРЕЙС"	Управление	100%	100%
АО "МЕРКАТОР"	Управление	100%	100%
АО "РИВЕРДЕЙЛ"	Владение и управление объектами недвижимости	100%	100%
ООО "Долгосрочные инвестиции"	Финансы	99,9%	100%
ООО "Меридиан Центр"	Владение и управление объектами недвижимости	99,9%	100%

Валюта представления отчетности

Данная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. рублей»), если не указано иное.

2 Экономическая среда

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Политические разногласия, международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику. Снижение реальных доходов населения, сокращение ликвидности и рентабельности компаний, банкротство юридических и физических лиц, снижение спроса на коммерческую недвижимость. Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Компании. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

3 Принципы составления финансовой отчетности

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и инвестиционной недвижимости, которая первоначально и в последующем оценивается по справедливой стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам.

Компания ведет учет и готовит финансовую отчетность в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена на основании данных РСБУ, скорректированных и реклассифицированных для целей достоверной презентации с учетом требований МСФО.

Принцип непрерывности деятельности. Руководство подготовило данную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

Применяемые стандарты. Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

Использование оценок и суждений. Подготовка данной финансовой отчетности по МСФО требует применения оценок и допущений, которые оказывают влияние на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода.

Несмотря на то, что такие оценки основаны на имеющейся у руководства информации о текущих событиях и операциях, фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

4 Краткое изложение принципов учетной политики

Операции с иностранной валютой, переоценка иностранной валюты. Функциональной валютой является валюта основной экономической среды, в которой данная организация осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Компании и валютой представления отчетности является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. Финансовая отчетность представлена в российских рублях.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость первоначально признается как сумма стоимости приобретения и прямых необходимых затрат для доведения объекта недвижимости до готовности. В последующем инвестиционная недвижимость признается по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в прибылях и убытках. Справедливая стоимость определяется с привлечением независимого оценщика на каждую отчетную дату в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Признание доходов и расходов

Выручка от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости признается в течение срока действия договоров аренды на равномерной систематической основе. Компания применило МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2017 г. Выручка, МСФО (IFRS) 15, должна признаваться, когда товары или услуги передаются покупателю, по цене сделки.

Процентные доходы или расходы отражаются по эффективной процентной ставке, при дисконтировании по которой ожидаемые будущие денежные платежи или поступления на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или в течение более короткого периода времени, где это применимо, в точности приводятся к чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства.

Административные, операционные и прочие расходы, отражаются по методу начисления в момент предоставления услуг. Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Учет аренды

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда.

Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на административные расходы в течение срока аренды на равномерной основе.

Финансовые инструменты

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты». Компания применила МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2017 г. Компания пересчитала сравнительные показатели на 1 января 2018 года (см. прим 7). Резерв под ожидаемые кредитные убытки был создан по выданному займу. Резерв на 1 января 2018 года не создавался под дебиторскую задолженность и депозиты. Резерв на 31 декабря 2018 года не создавался под дебиторскую задолженность. Это связано с краткосрочным характером данных активов, а также надежностью контрагентов Компании, подтвержденной внешними кредитными рейтингами.

Финансовый инструмент – это договор, который приводит к появлению финансового актива у одной стороны и финансового обязательства или долевого инструмента у другой стороны.

Первоначальная стоимость финансового представляет собой справедливую стоимость уплачен.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают комиссию за открытие кредитной линии, плату за резервирование, оплату посредникам. Затраты по сделке включаются в состав финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости и исключаются из финансовых обязательств, учитываемых по амортизированной стоимости.

Классификация финансовых активов

Если бизнес-модель предполагает получение контрактных денежных потоков исключительно в виде процентов и основной суммы долга, то актив классифицируется по амортизированной стоимости. Во всех остальных случаях активов классифицируется как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль.

Займы и дебиторская задолженность, не предназначенные для перепродажи, классифицируются как финансовые активы по амортизированной стоимости.

Первоначально займы и дебиторская задолженность признаются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость выданного займа отличается от цены сделки, если заем выдан под ставку, которая существенно отличается диапазона рыночных ставок. Справедливая стоимость дебиторской задолженности, как правило, соответствует ее номинальной стоимости.

Классификация финансовых обязательств

Финансовые обязательства классифицируются по следующим учетным категориям: а) предназначенные для торговли б) учитываемые по амортизированной стоимости. Обязательства, предназначенные для торговли, отражаются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за год (как финансовые доходы или финансовые расходы) в том периоде, в котором они возникли.

Первоначальное признание финансовых инструментов. Покупка или продажа финансовых активов, передача которых предусматривается в сроки, установленные законодательно или правилами данного рынка (покупка и продажа на стандартных условиях), признаются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Компания приняло на себя обязательство передать финансовый актив. Все прочие операции по приобретению признаются, когда организация становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

Прекращение признания финансовых активов. Компания прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (б) Компания передало права на потоки денежных средств от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передало практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передало и не сохранило практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Также прекращается признание и списывается финансовые активы, которые признаны безнадежными к взысканию.

Обесценение финансовых активов

Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т. е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов. Оценка ожидаемых кредитных убытков выполняется на основе четырех компонентов, используемых Компанией: вероятность дефолта, величина требования, подверженная риску дефолта, убыток в случае дефолта и срок до погашения по договору.

В модели управления «Ожидаемые кредитные убытки за весь срок» оцениваются убытки, которые возникают в результате наступления всех возможных событий дефолта в течение оставшегося срока действия финансового инструмента. Модель «12-месячные ожидаемые кредитные убытки» представляет часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которая возникает в результате наступления событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев с конца отчетного периода или в течение оставшегося срока действия финансового инструмента, если он меньше года.

Для оценки вероятности дефолта Компания определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка контрагентом предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- реструктуризация контрагента по другим его обязательствам;
- банкротство контрагента;
- наличие информации о просрочке контрагентом оплаты иных обязательств;
- рейтинговые агентства включают контрагента в класс рейтингов дефолта;
- иные существенные известные Компании обстоятельства, которые могут быть получены без чрезмерных усилий.

Компания считает, что увеличение кредитного риска произошло в случае просрочки контрагентом платежей на срок более 30 дней.

По необеспеченным выданным займам связанным сторонам, депозитам, краткосрочной задолженности Компания определяет вероятность дефолта как 0.5 (ноль целых пять десятых) процента на основании субъективных оценок руководства. При просрочке на срок более 90 дней Компания оценивает вероятность дефолта в 100 (сто) процентов по всем денежным потокам по кредитору.

Компания регулярно пересматривает свою методику по оценке ожидаемых кредитных убытков.

Взаимозачет финансовых активов и обязательств.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

Дивиденды

Дивидендный доход признается момент установления права на получение соответствующих выплат и при условии существования высокой вероятности получения дивидендов.

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы/возмещение по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органами (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, и переносы налоговых убытков на будущие периоды отражаются только в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносы на государственное социальное страхование и в пенсионный фонд, оплаченные ежегодные отпуска и больничные, премий и неденежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудникам Компании. Выходные пособия признаются после официального уведомления, увольняющегося/увольняемого работника. Компания не имеет каких-либо правовых или

вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств. Компания начисляет резерв по использованным отпускам работников.

Изменения в бухгалтерских оценках.

Внесение изменений в финансовую отчетность после выпуска. Вносить изменения в данную финансовую отчетность после ее выпуска разрешается только после одобрения Руководства, которое утвердило данную финансовую отчетность к выпуску.

5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Компания производит бухгалтерские оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Бухгалтерские оценки и суждения подвергаются постоянному анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые считаются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения, за исключением связанных с бухгалтерскими оценками. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, и бухгалтерские оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

Признание отложенного налогового актива. Признанные отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражаются в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Это предполагает наличие временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и наличие достаточной будущей налогооблагаемой прибыли для произведения вычетов.

Первоначальное признание операций со связанными сторонами. Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Резерв под обесценение финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Компания регулярно проводит анализ финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Компания использует свое субъективное суждение при оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки в ситуациях, когда дебитор испытывает финансовые затруднения и отсутствует достаточный объем фактических данных об аналогичных контрагентах.

6 Новые стандарты и интерпретации

Стандарты, которые выпущены, но не вступили в силу на дату публикации отчетности были применены Компанией

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты).

- Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени.
- В соответствии с этим, МСФО (IFRS) 16 отменяет классификацию аренды в качестве операционной или финансовой, как это предусматривается МСФО (IAS) 17, и вместо этого вводит единую модель учета операций аренды для арендаторов. Арендаторы должны будут признавать: (а) активы и обязательства в отношении всех договоров аренды со сроком действия более 12 месяцев, за исключением случаев, когда стоимость объекта аренды является незначительной (на балансе); и (б) амортизацию объектов аренды отдельно от процентов по арендным обязательствам в отчете о прибылях и убытках.

- Для арендодателя учет остается таким же как этого требует МСФО (IAS) 17. Таким образом, арендодатель продолжает классифицировать договоры аренды в качестве операционной или финансовой аренды и, соответственно, по-разному отражать их в отчетности.

Руководство Компании полагает, что договора аренды, где Компания выступает в качестве арендодателя, продолжают соответствовать условиям операционной аренды.

По мнению руководства Компании, при применении МСФО (IFRS) 16 компания признает актив и право пользования и обязательство по долгосрочной аренде земельного участка.

Компания оценила влияние применения МСФО (IFRS) 16 на прибыль до налогообложения, активы и обязательства в отчетности за 2017 и 2018 год следующим образом:

Показатель	31.12.2018	31.12.2017
Прибыль до налогообложения	(1,914)	2,543
Активы	132,227	88,851
Обязательства	132,227	88,851

Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

Концептуальные основы финансовой отчетности в новой редакции содержат новую главу об оценке, рекомендации по отражению в отчетности финансовых результатов, усовершенствованные определения и рекомендации (в частности, определение обязательств) и пояснения по важным вопросам, таким как роль управления, осмотрительности и неопределенности оценки в подготовке финансовой отчетности.

По мнению руководства, вышеуказанные изменения не окажут существенного влияния на финансовые показатели Компании.

7 Первое применение МСФО

В связи с переходом на МСФО и с целью сокращения затрат на составления МСФО отчетности Компания изменило представление некоторых элементов отчетности. Для обеспечения сопоставимости, а также в связи с обнаружением несущественных технических ошибок при подготовке финансовой отчетности за периоды, закончившиеся 31.12.2016г. и 31.12.2017г.

Датой первого применения МСФО является 31 декабря 2016 года. При первом применении Компания оценила все активы и обязательства на ретроспективной основе согласно МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» и соответствующих МСФО.

Ниже представлены основные корректировки при первом применении МСФО:

Показатель	РСБУ на 31.12.2016	Консолидация и прочие корректировки	Инвестиционная недвижимость	Займы выданные	Дебиторская задолженность	МСФО на 31.12.2016
Внеоборотные активы						
Инвестиционная недвижимость	-	2,343,149	238,022			2,581,171
Финансовые вложения	943,043	(943,043)				-
Займы выданные	-	1,506,804		78,576		1,585,379
Дебиторская задолженность	-	82,493			(21,105)	61,388
Отложенные налоговые активы	372,711	(375,395)			4,221	1,538
Итого внеоборотные активы	1,315,754	2,614,008	238,022	78,576	(16,884)	4,229,476
Займы выданные	11,595	-				11,595
Авансы выданные и прочие активы	2,794	2,890				5,684

18

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

Показатель	РСБУ на 31.12.2016	Консолид ация и прочие корректи ровки	Инвести- ционная недвижимость	Займы выданные	Дебиторе кая задолжен ность	МСФО на 31.12.2016
Дебиторская задолженность	93,826	(12,909)				80,917
Предоплата по налогу на прибыль	-	6,868				6,868
Депозиты в кредитных организациях	-	22,209				22,209
Денежные средства и их эквиваленты	9,924	8,802				18,725
Итого оборотные активы	118,138	27,860	-	-	-	145,998
Итого активы	1,433,892	2,641,868	238,022	78,576	(16,884)	145,998
Обязательства						
Долгосрочные обязательства						
Кредиты и займы	-	1,149,981				1,149,981
Отложенные налоговые обязательства	368,275	(380,553)	47,604	15,715		51,041
Итого краткосрочные обязательства	368,275	769,427	47,604	15,715	-	1,201,022
Краткосрочные обязательства						
Краткосрочная часть долгосрочных кредитов и займов	-	10,235				10,235
Авансы по договорам продажи инвестиционного имущества	-	-				-
Задолженность по налогу на прибыль	-	-				-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	6,560	5,824				12,383
Итого краткосрочные обязательства	6,560	16,059	-	-	-	22,619
Итого обязательства	374,835	785,486	47,604	15,715	-	1,223,641
Капитал						
Акционерный капитал	52,322	(0)				52,322
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(5,315)	-				(5,315)
Нераспределенная прибыль (убыток)	1,012,050	1,856,382	190,418	62,860	(16,884)	3,104,827
Итого собственный капитал	1,059,057	1,856,382	190,418	62,860	(16,884)	3,151,834
Итого обязательства и капитал	1,433,892	2,641,868	238,022	78,576	(16,884)	4,375,475

Показатель	РСБУ на 31.12.2016	Консолидация и прочие корректировки	Инвестиционная недвижимость	Займы выданные	Дебиторская задолженность	МСФО на 31.12.2016
капитал						

8 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена двумя коммерческими объектами, расположенными в Москве. Информация об объектах, чистой сдаваемой площади в аренду и справедливой стоимости представлена ниже:

Адрес	Тип	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
		кв. м.	Оценка	кв. м.	Оценка	кв. м.	Оценка
БЦ «МЕРИДИАН», ул Смольная 24, корпус Д	Офисное	22,260	1,771,933	22,260	1,842,589	22,260	2,215,329
ТЦ "РИВЕРДЕЙЛ", 3-й Павелецкий проезд, д.4	Торговое	3,197	314,167	3,394	290,001	3,394	365,842
Итого		25,457	2,086,100	25,654	2,132,590	25,654	2,581,171

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	31.12.2018	31.12.2017
Балансовая стоимость на начало года	2 132 590	2 581 171
Убыток от снижения справедливой стоимости	(29 657)	(448 581)
Выбытие	(16 833)	
Балансовая стоимость на конец года	2 086 100	2 132 590

В 2018 году Группа реализовала часть торговых помещений ТЦ "РИВЕРДЕЙЛ" нескольким покупателям на рыночных условиях. Прибыль от продажи составила 11,752.

Группа определила справедливую стоимость объектов недвижимости на 31 декабря 2016 года путем индексации справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком на начало 2016 года. Индекс изменения справедливой стоимости с даты оценки до 31 декабря 2016 года был основан на основании анализа публичных аналитических обзоров рынка московской недвижимости с учетом расположения и назначения объектов.

Ниже представлена информация по оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2016 года:

Объект недвижимости	Дата оценки	Справедливая стоимость на дату оценки	Индексация	Справедливая стоимость на 31.12.2016
БЦ «МЕРИДИАН», ул Смольная 24, корпус Д	22/03/2016	2,419,658	-8.4%	2,215,329
ТЦ "РИВЕРДЕЙЛ", 3-й Павелецкий проезд, д.4	16/02/2016	423,052	-13.5%	365,842
Итого				2,581,171

Справедливая стоимость объектов недвижимости на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2018 года была определена независимым оценщиком.

Помещения в ТЦ "РИВЕРДЕЙЛ" сдаются в аренду нескольким арендаторам на срок, как правило, не превышающий 11 месяцев.

Здание БЦ «МЕРИДИАН» сдано в аренду единственному арендатору на условиях нерасторгаемой операционной аренды до сентября 2043 года.

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

Ниже представлены предстоящие платежи к получению по аренде БЦ «МЕРИДИАН»:

Период	31.12.2018	31.12.2017
Менее 1 года	373,701	324,957
От 1 года до 5 лет	635,681	1,009,382
Более 5 лет	-	-
Итого	1,009,382	1,334,339

Расшифровка дохода от операционной аренды в разрезе объектов недвижимости:

	2018	2017
БЦ «МЕРИДИАН», ул Смольная 24, корпус Д	311 768	311 768
ТЦ "РИВЕРДЕЙЛ", 3-й Павелецкий проезд, д.4	6 483	4 549
Итого доходы от операционной аренде	318 251	316 316

Расшифровка расходов на содержание инвестиционной недвижимости:

	2018	2017
Налог на здания	16 994	27 258
Аренда земельных участков	13 739	9 143
Ремонт и текущее содержание зданий	50 555	1 071
Итого расходы на персонал	81 288	37 472

9 Займы выданные

Займы выданные представлены займами, выданными связанным сторонам. Долгосрочные займы подлежат погашению во второй половине 2022 года.

Эффективная процентная ставка по долгосрочным займам находится в диапазоне 10.2 – 12.5% годовых.

Часть долгосрочный займов обеспечена паями ЗПИФ "Вариант", которые могут быть погашены по окончании срока действия займов.

В связи с тем, что справедливая стоимость полученного обеспечения существенно превышала балансовую стоимость резерв под ожидаемые кредитные убытки по таким займам был оценен как незначительный и не признавался.

Ниже представлена балансовая стоимость обеспеченных займов и справедливая стоимость залога:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Долгосрочные займы, обеспеченные залогом	1,339,014	1,781,185	1,519,485
Справедливая стоимость залога	2,395,331	2,225,009	1,773,519

В 2018 году Группа заключила дополнительное соглашение о пересмотре денежных потоков в отношении погашения некоторых займов. Балансовая стоимость таких займов была скорректирована до дисконтированной стоимости ожидаемых денежных потоков по изначальной эффективной процентной ставке, что привело к признанию убытка в размере 651,800.

Долгосрочные займы выданные

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Долгосрочные займы	1 402 111	1 947 688	1 585 379
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(16 089)	(8 093)	-
Балансовая стоимость на конец периода	1 386 023	1 939 595	1 585 379

Займы, выданные по состоянию на 31 декабря 2016 года, состояли исключительно из обеспеченных займов. Справедливая стоимость залога существенно превышала балансовую стоимость, в связи с чем Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2016 года был

Краткосрочные займы

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Краткосрочные займы	578,772	14 258	12 883

21

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(9,113)	(364)	(1 288)
Балансовая стоимость на конец периода	569,659	13 894	11 595

Резерв под ожидаемые кредитные убытки основан на субъективной оценке изменения финансового положения контрагента с момента первоначального признания. При формировании резерва учитывается вероятность дефолта и уровень потерь в случае дефолта. Краткосрочные займы являются необеспеченными. Руководство Компании анализирует финансовую отчетность связанных сторон для отслеживания изменения кредитного риска контрагентов на регулярной основе. Методика оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки регулярно пересматривается по мере накопления статистических данных, которые могут быть использованы для оценки кредитного риска контрагентов.

10 Дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность по арендной плате связана с беспроцентной рассрочкой, предоставленной единственному арендатору БЦ «МЕРИДИАН». При первом применении МСФО долгосрочная дебиторская задолженность была оценена по дисконтированной стоимости предстоящих поступления с использованием рыночной ставки, которая составила 12.11% годовых.

Долгосрочная дебиторская задолженность

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Дебиторская задолженность по операционной аренде	4 943	32 714	64 619
Резерв по сомнительным долгам - ожидаемые кредитные убытки	(49)	(732)	(3 231)
Балансовая стоимость на конец периода	4 894	31 982	61 388

Краткосрочная дебиторская задолженность

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Дебиторская задолженность по операционной аренде	107 652	121 647	81 741
Дебиторская задолженность по продаже инвестиционной недвижимости	2 660	-	-
Резерв по сомнительным долгам - случившиеся убытки	(3 064)	(774)	(56)
Резерв по сомнительным долгам - ожидаемые кредитные убытки	(278)	(714)	(767)
Балансовая стоимость на конец периода	106 970	120 159	80 917

Резерв под обесценение по случившимся убыткам определялся на индивидуальной основе по арендаторам, которые не уплатили арендную плату в срок. Резерв под ожидаемым кредитным убыткам основан на индивидуальной оценке необеспеченной дебиторской задолженности, по которой просрочка отсутствует.

11 Авансы выданные и прочие активы

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Авансы за услуги	8 103	543	152
Авансы по налогу на недвижимость	6 424	0	2 693
НДС к возмещению	3 924	-	44
Авансы по операционной аренде	3 030	3 914	2 683
Прочие активы	258	313	111
Балансовая стоимость на конец периода	21 738	4 770	5 684

12 Депозиты в кредитных организациях

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Краткосрочные депозиты	43 000	41 700	22 200
Проценты начисленные по краткосрочным депозитам	24	32	9
Балансовая стоимость на конец периода	43 024	41 732	22 209

Компания размещает депозиты в крупных российских банках с рейтингом не ниже ВВВ- по шкале Fitch.

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

Эффективная процентная ставка по депозитам варьируется от 5 до 6 процентов годовых.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по депозитам был оценен как незначительный из-за краткосрочного характера инструмента и высокого рейтинга кредитных организаций.

13 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещены в крупных российских банках с рейтингом не ниже ВВВ- по шкале Fitch.

14 Кредиты и займы

Кредиты и займы представлены кредитной линией от ПАО «Сбербанк». В 2018 году Группа рефинансировала существующую задолженность на более выгодных условиях.

Средства кредитной линии были направлены на рефинансирование кредитов и займов, которые были взяты ранее на приобретение объектов инвестиционной недвижимости.

Информация об условиях кредитной линии на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года представлена ниже:

Условия	31.12.2018	31.12.2017
Кредитор	ПАО "Сбербанк"	ПАО "Сбербанк"
Вид займа	Кредитная линия	Кредитная линия
Основная сумма долга	1,660,000	1,300,000
Период привлечения	сентябрь-октябрь 2018 года	май 2017 года
Эффективная ставка	10.47%	13.05%
Балансовая стоимость	1,641,842	1,305,771
Порядок погашения	Ежеквартальные выплаты от 0.8% до 3% от основной суммы долга, окончательный платеж в 31.5% от основной суммы долга 31 августа 2028 года	Ежеквартальные выплаты от 0.5% до 2.6% от основной суммы долга, окончательный платеж в 51.1% от основной суммы долга 21 марта 2027 года
Предмет залога	БЦ «МЕРИДИАН», ул Смольная 24, корпус Д	БЦ «МЕРИДИАН», ул Смольная 24, корпус Д

15 Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Задолженность по операционной аренде	17 875	19	92
Задолженность за услуги	15 501	663	2 913
Задолженность по налогу на имущество	1 617	6 814	4 574
Задолженность перед управляющей компанией	1 250	2 203	3 883
Задолженность по прочим налогам и сборам	899	653	321
Резерв по неиспользованным отпускам	741	522	305
Задолженность перед персоналом	2	25	47
Авансы от арендаторов	-	467	247
Балансовая стоимость на конец периода	37 886	11 366	12 383

16 Отложенные налоговые активы и обязательства

Наименование показателя	31.12.2018 г.	Прибыли и убытки	31.12.2017 г.	Прибыли и убытки	31.12.2016 г.
Временные вычитаемые разницы					
Инвестиционная недвижимость	142,823.04	(15,762)	158,585.20	158,585	
Займы выданные	75,343	75,343	-	-	-
Дебиторская задолженность	597	(1,343)	1,940	(2,281)	4,221
Кредиторская	271.21	35	236.43	57	179

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

задолженность и прочие обязательства					
Кредиты и займы полученные		(3,587)	3,587	3,587	
Накопленный налоговый убыток	13,211	(3,471)	16,682	4,431	12,251
Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	232,246	51,216	181,030	164,379	16,651
Временные налогооблагаемые разницы					
Инвестиционная недвижимость		-	-	47,604	(47,604)
Займы выданные		56,908	(56,908)	(41,193)	(15,715)
Дебиторская задолженность		-	-	-	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства		-	-	-	-
Кредиты и займы полученные	(1,270)	(1,270)	-	2,835	(2,835)
Общая сумма отложенного налогового обязательства	(1,270)	55,638	(56,908)	9,247	(66,155)
Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	230,976	106,854	124,122	173,626	(49,504)
Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	230,976	106,854	124,122	173,626	(49,504)

17 Управленческие расходы

	2018	2017
Вознаграждение управляющей компании	21 814	41 687
Расходы на персонал	12 730	9 154
Налог и обязательные отчисления по заработной плате	3 528	2 438
Юридические и консультационные услуги	2 781	2 175
Расходы по операционной аренде	3 146	1 424
Прочие управленческие расходы	431	435
Итого управленческие расходы	44 429	57 312

18 Прочие операционные расходы

	2018	2017
Услуги по оформлению ценных бумаг	3 293	4 101
Расходы по сомнительным долгам	3 272	1 688
Расходы на рекламу и агентов	2 784	778
Штрафы, пени и судебные расходы	1 566	0
Прочие операционные расходы	1 365	393
Итого прочие операционные расходы	12 280	6 959

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

19 Прочие операционные доходы

	2018	2017
Восстановление резерва по сомнительным долгам	1 118	2 553
Прочие операционные доходы	-	30
Итого прочие операционные доходы	1 118	2 582

Восстановление резерва по сомнительным долгам связано со снижением кредитного риска по займам, вызванным связанным сторонам в результате существенного увеличения чистых активов заемщиков.

20 Финансовые расходы

	2018	2017
Процентные расходы по кредитам и займам	136 027	189 842
Убыток от модификации денежных потоков по выданным займам	651 800	-
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по выданным займам	16 921	8 093
Итого финансовые расходы	804 748	197 936

21 Финансовые доходы

	2018	2017
Процентные доходы по выданным займам	221 981	213 801
Процентные доходы по долгосрочной дебиторской задолженности	5 595	8 852
Процентные доходы по депозитам в кредитных организациях	2 389	1 619
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки	177	924
Итого финансовые доходы	230 141	225 197

22 Налог на прибыль

	2018	2017
Расход по текущему налогу на прибыль	(38 102)	(25 886)
Доход по отложенноу налогу на прибыль	106 854	173 626
Итого доход по налогу на прибыль	68 751	147 740

Сверка теоретического и фактического дохода по налогу на прибыль представлена ниже:

	2018	2017
(Убыток) до налогообложения	(411 140)	(204 164)
Действующая ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретический доход по налогу на прибыль	82 228	40 833
Эффект не принимаемых для целей налогообложения расходов	(13 477)	(27 813)
Эффект увеличения базы по инвестиционной недвижимости		134 720
Доход по налогу на прибыль	68 751	147 740

Изменение налоговой базы по налогу на имущество в 2017 году связано с их переоценкой для целей налогообложения при реорганизации БЦ «МЕРИДИАН» с АО «ЗЕНИТ», АО «НАДИР», АО «МЕРКАТОР» и АО «ПИРИРЕЙС» на ООО «Меридиан Центр».

23 Управление рисками

Финансовые и юридические риски являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе своей деятельности.

Управление рисками лежит в основе деятельности Компании и является существенным элементом операционной деятельности. Руководство рассматривает управление рисками и контроль над ними как важный аспект процесса управления и осуществления операций.

Финансовые риски включают рыночные риски (валютные риски, риски изменения процентной ставки и прочие ценовые риски), и риски ликвидности.

Рыночный риск.

Главным рыночным риском для Компании является неблагоприятное изменение рыночных цен на торговую и офисную недвижимость в г. Москва

Ниже представлен анализ чувствительности прибыли до налогообложения к изменению рыночной стоимости торговой и офисной недвижимости:

Рыночный риск	2018	2017
Увеличение цен на офисную недвижимость на 5%	88,597	92,129
Снижение цен на офисную недвижимость на 5%	(88,597)	(92,129)
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	15,708	14,500
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(15,708)	(14,500)

Риск изменения процентной ставки по финансовым активам. У Компании нет официальной политики и процедур для управления процентными рисками, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для ее деятельности, Компания не подвержено существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на потоки денежных средств, необходимых для погашения ее финансовых обязательств, так как в настоящее время у Компании нет процентных финансовых обязательств.

Риск ликвидности. Риск ликвидности – это риск того, что Компания столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств. Согласно оценкам руководства денежные средства, банковские депозиты могут быть обращены в денежные средства в течение одного дня в целях удовлетворения непредвиденных потребностей в ликвидности.

Ниже представлена расшифровка финансовых активов и обязательств в разрезе сроков погашения.

По состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого
Активы				
Займы выданные		569 659	1 386 023	1 955 681
Дебиторская задолженность	106 970	979	3 915	111 863
Депозиты в кредитных организациях	43 024			43 024
Денежные средства и их эквиваленты	8 392			8 392
Итого активы	158 385	570 638	1 389 938	2 118 960
Обязательства				
Кредиты и займы	15 407	45 453	1 580 982	1 641 842
Задолженность по налогу на прибыль	2 026			2 026
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	37 886			37 886
Итого обязательств	55 320	45 453	1 580 982	1 681 755
Нетто-позиция	103 065	525 185	(191 045)	437 205

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

По состоянию на 31 декабря 2017 года:

	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого
Активы				
Займы выданные		13 894	1 939 595	1 953 489
Дебиторская задолженность	120 159	6 396	25 586	152 141
Депозиты в кредитных организациях	41 732			41 732
Денежные средства и их эквиваленты	7 609			7 609
Итого активы	169 501	20 290	1 965 180	2 154 971
Обязательства				
Кредиты и займы	34 114	19 767	1 251 890	1 305 771
Задолженность по налогу на прибыль	3 940			3 940
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	11 366			11 366
Итого обязательств	49 420	19 767	1 251 890	1 321 077
Нетто-позиция	120 081	523	713 291	833 894

По состоянию на 31 декабря 2016 года:

	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого
Активы				
Займы выданные		11 595	1 585 379	1 596 974
Дебиторская задолженность	80 917	12 278	49 111	142 305
Депозиты в кредитных организациях	22 209			22 209
Денежные средства и их эквиваленты	18 725			18 725
Итого активы	121 852	23 873	1 634 490	1 780 214
Обязательства				
Кредиты и займы	10 238		1 149 978	1 160 216
Задолженность по налогу на прибыль	-			-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	12 383			12 383
Итого обязательств	22 621	-	1 149 978	1 172 599
Нетто-позиция	99 231	23 873	484 512	607 615

Пояснения к Консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2018 год

24 Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать другую, находится под общим контролем или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной операционные и финансовые решения. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Соответствующие суммы, остатков, расходов и доходов за 2017 – 2018 года представлены ниже:

Наименование показателя	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Долгосрочные займы выданные	1 402 111		1 947 688		1 585 379	
Краткосрочные займы выданные	578 772		14 258		12 883	
Резерв под ожидаемые кредитные убытки долгосрочных займов	(16 089)		(8 093)		-	
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным займам	(9 113)		(364)		(1 288)	
Задолженность перед управляющей компанией	1 250		2 203		3 883	
Задолженность перед персоналом		2		25		47

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами за 2018 и 2017 годы представлены ниже:

Наименование показателя	За 2018 год		За 2017 год	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Доходы				
Процентные доходы по выданным займам	221 981		213 801	
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки по выданным займам	177		924	
Расходы				
Убыток от модификации денежных потоков по выданным займам	651 800		-	
Расходы по ожидаемому кредитным убытка по выданным займам	16 921		8 093	
Вознаграждение управляющей компании	21 814		41 687	
Расходы на персонал		12 730		9 154

25 Условные обязательства

Судебные разбирательства. Время от времени в ходе текущей деятельности в судебные органы могут поступать иски в отношении Компании. Исходя из собственной оценки, а также на основе рекомендаций специалистов, руководство Компании считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Компании, и, соответственно, не сформировало резерв на покрытие убытков по данным разбирательствам в финансовой отчетности.

Налоговые обязательства. Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых иногда может иметь обратную силу и которые содержат порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговые органы придерживаются жесткой позиции, и существует риск проверки налоговых операций без четко выраженной коммерческой цели или совершенных с контрагентами, нарушающими налоговое законодательство. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

На основании имеющейся информации резерв под потенциально возможные налоговые обязательства при подготовке данной финансовой отчетности не создавался, поскольку, по мнению руководства, возможность оттока средств с целью урегулирования подобных обязательств представляется незначительной.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Компании может быть существенным.

26 Контрактные обязательства по договорам аренды земельных участков

Компания арендует земельные участки, на которых располагаются объекты инвестиционной недвижимости. Срок аренды истекает 6 сентября 2043 года.

Ниже представлены будущие контрактные обязательства по нерасторгаемым договорам аренды земельных участков:

Период	31.12.2018	31.12.2017
Менее 1 года	13,739	9,143
От 1 года до 5 лет	68,694	45,716
Более 5 лет	339,328	234,967
Итого	421,760	289,826

27 Справедливая стоимость

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости основана на исходных данных 3-го уровня (см. примечание 8). Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств несущественно отличается от их балансовой стоимости.

28 События после отчетной даты

Компании не известны какие-либо обстоятельства, которые препятствуют осуществлять свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев, следующих за отчетным периодом; не известны какие-либо события или условия, которые выходят за рамки 12 месяцев со дня отчетной даты и которые могут обусловить значительные сомнения в способности осуществлять свою деятельность непрерывно. Компания не планирует продажу или прекращении какого-либо направления деятельности или перемещение в другой географический регион. В целом в Компании существенных событий после отчетной даты, способных оказать влияние на достоверность оценки финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности организации, не выявлено.