



СКАРАБЕЙ

АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой консолидированной финансовой отчётности

Публичного акционерного общества

«МЕРИДИАН» и его дочерних организаций

за 2019 год

**г. Москва
2020 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам
Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН»

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 2019 года и за год, завершившийся 31 декабря 2019 года.

В составе годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за 2019 год представлены:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении;
2. Консолидированный отчет о совокупном доходе;
3. Консолидированный отчет об изменениях капитала;
4. Консолидированный отчет о движении денежных средств;
5. Пояснения к консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года.

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 2019 года, а также консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств Группы за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

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 оценки стоимости займов, выданных Группой, отраженной в годовой консолидированной финансовой отчетности по строке «Займы выданные» в составе оборотных активов Консолидированного отчёта о финансовом положении на сумму 1 280 010 тыс. руб., которые являются существенными величинами и составляют 71,70 % от суммы всех активов. В составе краткосрочных финансовых активов представлены займы, выданные Группой связанным сторонам. По состоянию на 31 декабря 2018 г. и на 31 декабря 2019 г. займы отражены по амортизированной стоимости.

В конце 2019 года Группа заключила с заемщиком дополнительное соглашение, согласно которому срок погашения займов переносится на 31 декабря 2020 года, проценты за 2020 год не начисляются и не уплачиваются заемщиком, паи ЗПИФ «Вариант» прекращают быть обеспечением по займам.

Эффективная процентная ставка по долгосрочным займам находится в диапазоне 10,2 – 12,5% годовых.

На основании анализа финансового положения и финансовых результатов заемщика и с учетом дополнительных условий по займам Группа пересмотрела вероятность дефолта до 46%, а величина потерь в случае дефолта оценивается в 100%.

На 31 декабря 2018 года справедливая стоимость полученного обеспечения существенно превышала сумму задолженности по займам, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки был оценен как незначительный и не признавался.

На 31 декабря 2019 года резерв под ожидаемые кредитные убытки составил 1 046 116 тыс. руб., при этом стоимость займов, выданных связанным сторонам составляет 2 326 126 тыс.руб. Таким образом, величина резерва под ожидаемые кредитные убытки составляет 44% от балансовой стоимости займов.

Данная информация раскрыта в п. 8 Пояснений к годовой консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» за 2019 год.

Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля при пересчете показателей для целей составления консолидированной финансовой отчетности методом трансформации, анализ методики определения резерва под ожидаемые кредитные убытки, расчет резерва под ожидаемые кредитные убытки по полученным векселям. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о формировании оценки выданных займов.

Прочая информация

Руководство Группы несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете ПАО «МЕРИДИАН», но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам представлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет нам представлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы при ознакомлении с прочей информацией мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте лицам, ответственным за корпоративное управление.

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего мнения о достоверности годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) обращаем Ваше внимание на информацию о событиях после отчетной даты, изложенных в Примечании 27 к указанной годовой консолидированной финансовой отчетности.

Руководство Группы признало следующие некорректирующие события после отчетной даты в качестве фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Группы:

1. Изменение структуры Группы и объединение с ООО «ПИН».

В целях сокращения операционных расходов по управлению объектами инвестиционной недвижимости 10 января 2020 года руководство Группы утвердило договор о присоединении всех дочерних компаний и ООО «ПИН» к ПАО «МЕРИДИАН». ООО «ПИН» имеет с Группой общего конечного бенефициара. Заявление о присоединении было подано в регистрирующие государственные органы 17 января 2020 года.

Объединение Группы с ООО «ПИН» предполагает передачу Группе имущества, всех прав и обязанностей ООО «ПИН» на дату завершения присоединения. Процедура присоединения на момент утверждения настоящей отчетности еще не была завершена. Руководство Группы ожидает завершения процедуры реорганизации к 31 мая 2020 года.

Операции между Группой и ООО «ПИН» за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года и 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, раскрыты в примечаниях 8, 17, 18 к годовой консолидированной финансовой отчетности.

2. Последствия влияния на экономику распространения пандемии коронавирусной инфекции и снижения стоимости нефти.

В мире и в Российской Федерации 6 марта 2020 года произошло значительное снижение цены на нефть и биржевых показателей после отказа сторон от продления сделки стран ОПЕК+ по регулированию объемов добычи нефти и связанных вопросов.

В марте – апреле 2020 года в Российской Федерации были изданы Указы Президента и подзаконные акты Правительства Российской Федерации о мерах по обеспечению борьбы с распространением коронавирусной инфекции.

Совместное влияние указанных двух факторов (пандемия коронавируса и снижение цен на нефть) привело к ослаблению курса рубля и началу стагнационных процессов в экономике страны.

Меры Правительства Российской Федерации по сдерживанию распространения вируса могут негативно повлиять на бизнес Группы и привести к снижению как рыночной стоимости инвестиционной недвижимости, так и дохода от сдачи в аренду.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН»
и его дочерних организаций (Группы) за 2019 год по состоянию на 31.12.2019 года,
составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарибей»

На настоящий момент Руководство Группы не может в полной мере оценить влияние пандемии на деятельность Группы. Тем не менее, руководство Группы не ожидает существенного сокращения деятельности Группы.

На момент составления настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности у руководства аудируемого лица не возникало сомнений в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

В отношении указанных обстоятельств наше аудиторское заключение не является модифицированным.

Прочие сведения

1. Акции обыкновенные ПАО «МЕРИДИАН» по состоянию на 30.04.2020 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. На основании проведенного нами анализа развития дальнейших событий в связи с распространением пандемии коронавируса и влияния на состояние экономики, с даты подписания указанной отчетности до даты настоящего аудиторского заключения мы не можем сделать выводы о наличии оснований для выражения сомнений в непрерывности деятельности Группы.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

Руководство Группы 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.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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.

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 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 членами Совета директоров Группы, 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.

Аудиторское заключение о годовой консолидированной финансовой отчетности ПАО «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (Группы) за 2019 год по состоянию на 31.12.2019 года, составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

Мы также предоставляем членам Совета директоров Группы 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.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров Группы, 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 2020 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 11.07.2006 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 с аудиторским
заключением**

**Публичного акционерного общества
«МЕРИДИАН»**

*За 12 месяцев,
закончившихся 31 декабря 2019 года*

СОДЕРЖАНИЕ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	6
1 Общие сведения	8
2 Экономическая среда	9
3 Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	9
4 Краткое изложение принципов учетной политики	10
5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	14
6 Новые стандарты и интерпретации	14
7 Инвестиционная недвижимость и прекращенная деятельность	15
8 Займы выданные	18
9 Авансы выданные и прочие активы	19
10 Дебиторская задолженность	19
11 Депозиты в кредитных организациях	19
12 Денежные средства и их эквиваленты	20
13 Кредиторская задолженность и прочие обязательства	20
14 Отложенные налоговые активы и обязательства	20
15 Управленческие расходы	21
16 Прочие операционные расходы	22
17 Финансовые расходы	22
18 Финансовые доходы	22
19 Налог на прибыль	23
22 Управление рисками	23
23 Операции со связанными сторонами	25
24 Условные обязательства	25
25 Обязательства по аренде земельных участков и активы в форме права пользования	26
26 Справедливая стоимость	27
27 События после отчетной даты	27

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

АКТИВЫ	Прим.	31.12.2019	31.12.2018
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	7, 25	157 302	314 167
Займы выданные	8	6 209	1 355 174
Дебиторская задолженность		-	4 894
Отложенные налоговые активы	14	312 568	99 425
Итого внеоборотные активы		476 079	1 773 660
Оборотные активы			
Займы выданные	8	1 280 010	569 659
Авансы выданные и прочие активы	9	8 131	19 373
Дебиторская задолженность	10	318	65 667
Предоплата по налогу на прибыль		-	33
Депозиты в кредитных организациях	11	-	30 010
Денежные средства и их эквиваленты	12	20 544	6 971
Итого оборотные активы		1 309 001	691 712
Активы прекращенной деятельности	7	-	1 992 599
ИТОГО АКТИВЫ		1 785 080	4 457 972
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	25	14 827	-
Итого долгосрочные обязательства		14 827	-
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	25	864	-
Авансы по договорам продажи инвестиционного имущества		-	23 174
Задолженность по налогу на прибыль		2 768	2 026
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	13	25 362	35 709
Итого краткосрочные обязательства		28 995	60 910
Обязательства прекращенной деятельности	7	-	1 644 020
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		43 821	1 704 930
КАПИТАЛ			
Акционерный капитал		52 216	52 216
Нераспределенная прибыль (убыток)		1 688 826	2 700 484
Доля неконтролирующих акционеров		217	342
Итого собственный капитал		1 741 259	2 753 042
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		1 785 080	4 457 972

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



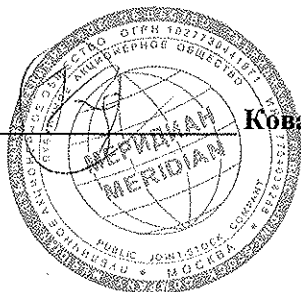
Ковалев Н.С.

21 апреля 2020 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Прим.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года (после реклассификации)
Арендный доход	7	4 971	6 483
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	7	(15 385)	(46 069)
Чистый арендный доход		(10 413)	(39 585)
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	(144 525)	52 751
Управленческие расходы	15	(62 403)	(41 811)
Прочие операционные расходы	16	(10 641)	(11 682)
Прочие операционные доходы		999	1 118
Финансовые расходы	17	(1 021 691)	(670 112)
Финансовые доходы	18	294 439	226 530
Убыток от продажи ООО "Меридиан Центр"	7	(339 494)	-
Убыток до налогообложения		(1 293 729)	(482 792)
Доход по налогу на прибыль	19	181 480	111 106
Прибыль от продолжающейся деятельности		(1 112 249)	(371 687)
Прибыль от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	7	100 506	29 298
<i>Причитающаяся:</i>			
<i>Контролирующим владельцем Группы</i>		100 543	29 295
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>		(37)	3
Итого чистая прибыль за период		(1 011 743)	(342 388)
<i>Причитающаяся:</i>			
<i>Контролирующим владельцем Группы</i>		(1 011 658)	(342 389)
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>		(85)	1
Итого совокупный доход		(1 011 743)	(342 388)
<i>Причитающийся:</i>			
<i>Контролирующим владельцем Группы</i>		(1 011 658)	(342 389)
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>		(85)	1

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

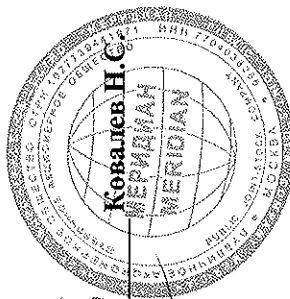
21 апреля 2020 года

Консолидированный отчет об изменении капитала за 12 месяцев 2019 года, в тыс. руб.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитал
Остаток на 31.12.2017	52 216	3 043 193	-	3 095 409
Продажа собственных акций	-	(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
Продажа ООО «Меридиан Центр» (прим. 7)	-	-	(39)	(39)
Итого совокупный доход за год	-	(1 011 658)	(85)	(1 011 743)
Остаток на 31.12.2019	52 216	1 688 826	217	1 741 259

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



21 апреля 2020 года

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 12 месяцев 2019 года, в тыс. руб.

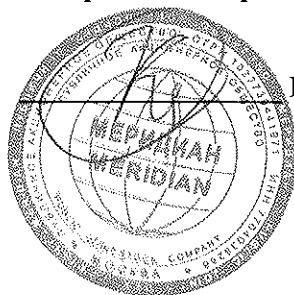
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	Прим.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года (после реклассификации)
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Убыток до налогообложения от продолжающейся деятельности		(1 293 729)	(482 792)
Корректировки:			
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		144 525	(52 751)
Финансовые расходы		1 021 691	(220 935)
Финансовые доходы		(294 439)	670 112
Убыток от продажи ООО «Меридиан Центр»		339 494	
Прочие неденежные статьи		(42 060)	(23 906)
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности до учета изменений в оборотном капитале		(124 518)	(110 272)
Уменьшение (увеличение) авансов выданных		11 242	(17 570)
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности		65 349	18 652
Увеличение (уменьшение) кредиторской задолженности и прочих обязательств		(10 347)	22 875
Итого изменения в оборотном капитале		66 244	23 957
Полученные проценты		584	441
Уплаченные проценты		(294)	(2 729)
Уплаченный налог на прибыль		(35 400)	(9 680)
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности		(93 384)	(98 284)
Операционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	42 081	96 132
Операционный денежный поток		(51 303)	(2 152)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Размещение депозитов		(429 800)	(211 500)
Поступления от погашения депозитов		459 800	193 200
Выдача займов		(431 869)	(410 230)
Поступления от погашения выданных займов		419 369	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	7	26 205	85 315
Приобретение инвестиционной недвижимости		(5 111)	-
Поступления от продажи ООО «Меридиан Центр»	7	9 749	-
Инвестиционный денежный поток от продолжающейся деятельности		48 343	(343 215)
Инвестиционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	43 000	(13 000)
Инвестиционный денежный поток		91 343	(356 215)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов		-	575 000
Погашение кредитов и займов		-	(575 000)
Продажа неконтролирующих акционерам		-	21

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 12 месяцев 2019 года, в тыс. руб.

Финансовый денежный поток от продолжающейся деятельности		-	21
Финансовый денежный поток от прекращенной деятельности	7	(27 888)	359 128
Финансовый денежный поток		(27 888)	359 149
Чистый денежный приток (отток) от продолжающейся деятельности		(45 041)	(441 477)
Чистый денежный приток (отток) от прекращенной деятельности	7	57 193	442 260
Чистый денежный приток (отток)		12 151	783
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		8 392	7 609
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		20 543	8 392
Денежные средства и их эквиваленты на конец года продолжающаяся деятельность		20 543	6 971
Денежные средства и их эквиваленты на конец года прекращенная деятельность	7	-	1 421

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

21 апреля 2020 года

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

1 Общие сведения

Полное наименование: Публичное акционерное общество «МЕРИДИАН» и ее дочерние компании (далее – «Группа»). Материнской компанией Группы является Публичное акционерное общество «МЕРИДИАН» (ПАО «Меридиан»).

Уставной капитал на 31.12.2019 г. составляет 52 216 352,60 рублей и состоит из 522 163 526 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек.

Руководство текущей деятельностью ПАО «Меридиан» 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.

С 10 июля 2019 года единоличным исполнительным органом ПАО «Меридиан» является ООО «ТПМ Управление проектами» на основании Договора о передаче полномочий единоличного С 19 декабря 2019 года единоличным исполнительным органом ПАО «Меридиан» является генеральный директор Ковалев Никита Сергеевич.

Акционерами ПАО «МЕРИДИАН» являются более двух миллионов физических и юридических лиц. По состоянию на 31.12.2019 49,02% акций принадлежит миноритариям, 50,98% акций принадлежит ООО «ПИН» (ОГРН 1167746580803 ИНН 7703412025, место нахождения: 127015 Москва, Новодмитровская ул, д.2, корп.2, эт.1, пом.1, ком.28).

Конечным бенефициаром Группы является Махонин Игорь Ярославович, с преобладающим косвенным участием в уставном капитале ПАО «Меридиан» 49,6052% по состоянию на 31.12.2019 г.

Зарегистрированный адрес и место ведения деятельности

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

Группа состоит из следующих юридических лиц:

Наименование	Назначение	Эффективная доля владения на 31.12.2019	Эффективная доля владения на 31.12.2018
ПАО "Меридиан"	Материнская компания, управление		
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	99.99%	99.99%
ООО "Меридиан Центр"	Владение и управление объектами недвижимости	Прим. 7	99.99%

Валюта представления отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. рублей»), все суммы в примечаниях представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное. Функциональной валютой Группы является российский рубль.

2 Экономическая среда

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 Группы. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

3 Принципы составления консолидированной 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. 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, если не указано иначе.

Входящие в Группу организации готовят финансовую отчетность в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена на основании данных РСБУ, скорректированных, реклассифицированных и консолидированных для целей составления настоящей отчетности 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. Подготовка данной финансовой отчетности по МСФО также требует использования суждения руководства в процессе применения учетной политики.

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 Группы и валютой представления отчетности является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей.

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 на основании отчетов независимого оценщика с использованием публичных индексов цен на недвижимость на каждую отчетную дату в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Признание доходов и расходов

Доходы от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости признаются в течение срока действия договоров аренды на равномерной систематической основе в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Доход от аренды признается по мере выполнения обязанностей к исполнению перед клиентом. Доход от аренды инвестиционной недвижимости признается в течение времени, так как арендатор получает выгоду в виде права пользования объектом недвижимости с самого начала аренды.

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. Первое применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда», выпущенный 13 января 2016 года, с даты вступления в силу 1 января 2019 года. Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды. Как правило, договора аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента возникновения соответствующих прав на объект 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 согласно МСФО (IAS) 17. В рамках МСФО (IFRS) 16 вводится единую модель учета операций аренды для арендаторов с исключениями для краткосрочной аренды и аренды с низкой стоимостью. Группа арендует земельные участки, на которых находятся объекты инвестиционной недвижимости в рамках договоров долгосрочной аренды.

По МСФО (IFRS) 16 если арендатор применяет модель учета по справедливой стоимости в МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» в отношении инвестиционной недвижимости, арендатор также должен применять данную модель учета по справедливой стоимости в отношении активов в форме права пользования.

Таким образом в рамках первого применения МСФО Группа признала обязательство и права пользования по аренде земельных участков на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод, без пересчета сравнительных показателей. Права пользования земельными участками учтены в составе инвестиционной недвижимости и учитываются по модели справедливой стоимости.

Ниже представлена сверка договорных обязательств по операционной аренде по состоянию на 1 января 2019 года с признанным обязательством по аренде в соответствии с МСФО 16:

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

	1 января 2019 года
Ожидаемые платежи к уплате по операционной аренде в течение ожидаемого срока пользования	217 037
Исключение практического характера: краткосрочная аренда	(1 730)
Будущие платежи для оценки обязательства по МСФО 16	215 307
Эффект дисконтирования	(129 007)
Обязательство и право аренды на 1 января 2019 года	86 300

В качестве ставки дисконтирования использовалась эффективная ставка Группы по привлеченному долгосрочному займу от ПАО «Сбербанк», которая составила 10.47% годовых.

Группа также арендует небольшие офисные помещения для административных целей. Ввиду незначительности арендной платы и отсутствия у Группы экономического стимула к продлению аренды на новый срок Группа применила исключения, предусмотренные МСФО (IFRS) 16, и трактует такую аренду как краткосрочную.

МСФО (IFRS) 16 по-прежнему требует от арендодателей классифицировать аренду на финансовую и операционную. Группа сдает в аренду объекты инвестиционной недвижимости, включая права на земельные участки. Группа продолжает трактовать такую аренду как операционную, так как срок аренды значительно ниже срока полезного использования объектов недвижимости и Группа сохранила риски изменения справедливой стоимости таких активов.

Финансовые инструменты

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

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 уплаченной компенсации.

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 как финансовый актив, учитываемый по амортизированной стоимости. Финансовые активы, предназначенные для торговли, классифицируются как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Все остальные финансовые активы учитываются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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 от 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.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Первоначальное признание финансовых инструментов. Финансовые инструменты, приобретенные на стандартных условиях признаются на дату сделки, то есть на дату, когда Группа приняла на себя обязательство передать финансовый актив или финансовое обязательство. Покупка или продажа финансовых инструментов, которая осуществляется на организованном рынке на стандартных условиях. Во всех остальных случаях финансовые инструменты признаются, когда организация становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала 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 Группой: 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 Группа 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 Группе обстоятельства, которые могут быть получены без чрезмерных усилий.

Руководство Группы 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 Группа определяет вероятность дефолта как 0.5 (ноль целых пять десятых) процента на основании экспертного руководства при отсутствии ухудшения финансового положения заемщика с момента первоначального признания. В случае значительного ухудшения финансовых результатов заемщика Группа пересматривает вероятность дефолта соразмерно ухудшению ключевых финансовых показателей заемщика.

При просрочке на срок более 90 дней Группа оценивает вероятность дефолта в 100 (сто) процентов по всем денежным потокам по необеспеченному активу.

По необеспеченным выданным займам сторонним организациям руководство Группы определяет вероятность дефолта как 1 (один) процент на основании экспертного суждения руководства. При просрочке на срок более 90 дней Группа оценивает вероятность дефолта в 100 (сто) процентов по необеспеченному активу.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Группа регулярно пересматривает методiku по оценке ожидаемых кредитных убытков с учетом появления новой внутренней и внешней информации.

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 консолидированной 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 органам (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 консолидированная 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.

Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» рассматривает порядок учета налогов на прибыль в условиях существования неопределенности в отношении налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Группа определяет, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми

трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности.

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 сотрудниками Группы. Выходные пособия признаются после официального уведомления, увольняющегося/увольняемого работника. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств. Группа начисляет резерв по неиспользованным отпускам работников.

5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Группа производит бухгалтерские оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной 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. Группа регулярно проводит анализ финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости на предмет обесценения. Исходя из имеющегося опыта, Группа использует свое субъективное экспертное 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 Группой

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 – «Определение существенности»

В октябре 2018 года Совет по МСФО внес поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», чтобы унифицировать определение «существенности» во всех стандартах и уточнить некоторые

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

аспекты этого определения. Новое определение устанавливает, что «пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности.»

Поправки разъясняют, что существенность будет зависеть от характера или объема информации либо от того и другого. Организации необходимо определить, является ли информация существенной (сама по себе или в совокупности с другой информацией) для целей финансовой отчетности.

Поправки должны применяться на перспективной основе и вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение при условии раскрытия этого факта. Руководство Общества ожидает, что поправки к определению существенности не окажут значительного влияния на его финансовую отчетность.

Реформа базовой процентной ставки – Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и (IFRS) 7

Поправки повлияют на организации, которые применяют требования МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IAS) 39 к хеджированию процентного риска, которое затрагивает Реформа базовой процентной ставки. Поправки изменяют некоторые требования к учету хеджирования так, чтобы компании применяли эти требования, предполагая, что базовая процентная ставка не изменилась в результате реформы.

Изменения будут обязательно применяться ко всем отношениям хеджирования, связанным с риском изменения процентных ставок, на которые влияет Реформа.

Поправки не предназначены для облегчения любых последствий, возникающих в результате реформы. Если отношение хеджирования больше не соответствует требованиям для учета хеджирования по причинам, отличным от указанных в измененных стандартах, то прекращение учета хеджирования по-прежнему требуется.

Поправки должны применяться на перспективной основе и вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Поправки применяются ретроспективно к тем отношениям хеджирования, которые существуют на начало отчетного периода, в котором организация впервые применила данные поправки или которые возникли впоследствии, и к прибылям или убыткам, признанным в прочем совокупном доходе на начало отчетного периода, в котором организация впервые применила данные поправки. Специальные раскрытия требуются в отношении эффектов влияния поправок на отношения хеджирования организации. Руководство Группы полагает, что данные поправки не окажут влияния на финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 1, классификация обязательств как текущих или долгосрочных

Совет по МСФО (IASB) выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют требования к классификации обязательств как текущих или долгосрочных. Поправки скорее проясняют требования МСФО (IAS) 1, а не изменяют принципы, лежащие в основе этого стандарта.

Уточнения касаются следующих моментов:

- что означает право отложить погашение обязательства;
- право отложить погашение обязательства должно существовать на конец отчетного периода;
- вероятность использования компанией права отложить погашение обязательства не влияет на классификацию;
- как право на конвертацию в долевого инструмент, встроенное в конвертируемый долговой инструмент, влияет на классификацию обязательства.

Вышеуказанные поправки вступают в силу для обязательного применения 1 января 2022 г. (с возможностью досрочного применения). Руководство Группы полагает, что поправки к определению существенности не окажут значительного влияния на его финансовую отчетность.

По мнению руководства, вышеуказанные изменения не окажут существенного влияния на финансовое положение и финансовые результаты консолидированной отчетности Группы.

7 Инвестиционная недвижимость и прекращенная деятельность

Инвестиционная недвижимость представлена коммерческими объектами, расположенными в Москве.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Информация об объектах, чистой сдаваемой площади в аренду и справедливой стоимости представлена ниже:

Адрес	Тип	31.12.2019		31.12.2018	
		кв. м.	Оценка здания	кв. м.	Оценка здания
БЦ "Меридиан", ул. Смольная 24, корпус Д	Офисное	-	-	22 260	1 771 933
ТЦ, 3-й Павелецкий проезд, д.4	Торговое	2 845	141 611	3 197	314 167
Итого		2 845	141 611	25 457	2 086 100

30 августа 2019 года Группа заключила договор о продаже 100% доли в ООО «Меридиан Центр», которое владеет офисным бизнес центром «Меридиан». Доля была передана покупателю 6 сентября 2019 года в обмен на денежное возмещение в 55 345 тыс. руб.. ООО «Меридиан Центр» является самостоятельным компонентом бизнеса Группы, который ведет деятельность по управлению офисным бизнес-центром. Управление включает привлечение финансирования, техническую эксплуатацию бизнес-центра, юридическую экспертизу договоров, управление арендными отношениями с клиентами. В связи с выбытием значимого компонента бизнеса и с учетом требований МСФО (IFRS) 5 «Необоротные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» Группа представила финансовый результат ООО «Меридиан Центр» за отчетный период отдельной строкой в отчете о совокупном доходе. Отчетность и примечания за сравнительный период были пересчитаны для обеспечения сопоставимости результатом. Ниже представлены обособленные активы и обязательства ООО «Меридиан Центр» на 5 сентября 2019 года и 31 декабря 2018 года, соответственно:

АКТИВЫ	06.09.2019	31.12.2018
Инвестиционная недвижимость	1 894 058	1 771 932
Займы выданные	-	30 848
Отложенные налоговые активы	109 381	131 551
Итого внеоборотные активы	2 003 439	1 934 331
Авансы выданные и прочие активы	3 654	2 365
Дебиторская задолженность	52 252	41 303
Предоплата по налогу на прибыль	-	165
Депозиты в кредитных организациях	-	13 014
Денежные средства и их эквиваленты	45 390	1 421
Итого оборотные активы	101 296	58 267
ИТОГО АКТИВЫ	2 104 735	1 992 599
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Обязательства по аренде земельных участков	67 201	-
Кредиты и займы	1 576 273	1 582 082
Итого долгосрочные обязательства	1 643 474	1 582 082
Обязательства по аренде земельных участков	1 767	-
Краткосрочная часть долгосрочных кредитов и займов	65 072	59 760
Задолженность по налогу на прибыль	2 768	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	25 362	2 177
Итого краткосрочные обязательства	94 969	61 937
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	1 738 443	1 644 020

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Вместе бизнес-центром «Меридиан» Группа передала обязательства по погашению кредитной линии. Кредитная линия была получена от ПАО «Сбербанк России» в 2018 году в рамках рефинансирования ранее привлеченных кредитов, средства которых были использованы на приобретение объектов инвестиционной недвижимости.

Эффективная процентная ставка по кредитной линии составляла 10.47% годовых. Кредитная линия подлежала погашению ежеквартальными платежами от 0.8% до 31.5% от основной суммы долга до 31 августа 2028 года.

Ниже представлены финансовые результаты ООО «Меридиан Центр» за период с 1 января по 6 сентября 2019 года и за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года.

	За период с 1 января по 6 сентября 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Арендный доход	213 341	311 768
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	(11 545)	(35 219)
Чистый арендный доход	201 797	276 548
Прибыль (убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	52 068	(70 656)
Управленческие расходы	(4 424)	(2 618)
Прочие операционные расходы	(521)	(597)
Прочие операционные доходы	-	-
Финансовые расходы	(113 704)	(134 637)
Финансовые доходы	1 398	3 612
Убыток до налогообложения	136 614	71 653
Расход по налогу на прибыль	(36 109)	(42 354)
Итого чистая прибыль за период	100 506	29 298

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Балансовая стоимость на начало года	2 086 100	2 132 590
Применение МСФО (IFRS) 16	86 300	-
Снижение справедливой стоимости	(95 334)	(29 657)
Приобретение	10 351	-
Продажа отдельных объектов	(36 056)	(16 833)
Продажа ООО "Меридиан Центр"	(1894 058)	-
Балансовая стоимость на конец года	157 302	2 086 100

В течение 2019 и 2018 года году Группа реализовала часть торговых помещений «ТЦ 3-й Павелецкий проезд» нескольким покупателям на рыночных условиях. Прибыль от продажи составила 2 877 и 11 752, соответственно.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года была определена независимым оценщиком.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Справедливая стоимость права аренды земельных участков была определена путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков от аренды земельных участков в течение срока аренды.

Помещения в «ТЦ 3-й Павелецкий проезд» сдаются в аренду нескольким арендаторам на срок, как правило, не превышающий 11 месяцев.

Здание БЦ "Меридиан" сдается в аренду единственному арендатору на условиях нерасторгаемой операционной аренды до сентября 2043 года.

Расходы на содержание объектов инвестиционной недвижимости представлены ниже.

	За 12 месяцев, закончившихся 31.12.2019	За 12 месяцев, закончившихся 31.12.2018
Налог на здания	3 966	1 080
Аренда земельных участков	-	5 746
Ремонт и текущее содержание зданий	10 650	39 243
Итого продолжающаяся деятельность	14 616	46 069
Прекращенная деятельность	11 545	35 219
Итого расходы на содержание инвестиционной недвижимости	26 160	81 288

8 Займы выданные

Займы выданные представлены займами, выданными ООО «ПИН», которое является связанной стороной по отношению к Группе. Долгосрочные займы изначально подлежат погашению во второй половине 2022 года. В конце 2019 года Группа заключила с заемщиком дополнительной соглашение, согласно которому срок погашения займов переносится на 31 декабря 2020 года, проценты за 2020 год не начисляются и не уплачиваются заемщиком, паи ЗПИФ "Вариант" прекращают быть обеспечением по займам.

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

На основании анализа финансового положения и финансовых результатов ООО «ПИН» и с учетом дополнительных условий по займам Группа пересмотрела вероятность дефолта до 46%, а величина потерь в случае дефолта оценивается в 100%.

На 31 декабря 2018 года справедливая стоимость полученного обеспечения существенно превышала сумму задолженности по займам, поэтому резерв под ожидаемые кредитные убытки был оценен как незначительный и не признавался.

Детальная информация по выданным займам представлена ниже:

	31.12.2019	31.12.2018
Векселя	6 272	-
Займы ООО "ПИН"	-	1 371 263
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(63)	(16 089)
Итого продолжающаяся деятельность	6 209	1 355 174
Прекращенная деятельность	-	30 849
Итого долгосрочные займы	6 209	1 386 023

Векселя выданы сторонней организации и подлежат погашению не ранее 15 марта 2022 года. Эффективная ставка по векселям составила 9.25% годовых.

	31.12.2019	31.12.2018
Займы связанным сторонам	2 326 126	578 772
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 046 116)	(9 113)
Итого краткосрочные займы	1 280 010	569 659

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

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 Группы 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.

9 Авансы выданные и прочие активы

Детальная информация по авансам выданным и прочим активам представлена ниже.

	31.12.2019	31.12.2018
Авансы за услуги	6 061	7 704
Авансы по налогу на недвижимость	1 413	6 424
НДС к возмещению	-	3 924
Авансы по операционной аренде	312	1 082
Прочие активы	344	240
Итого продолжающаяся деятельность	8 131	19 373
Прекращенная деятельность	-	2 365
Итого авансы и прочие активы	8 131	21 738

10 Дебиторская задолженность

Основная часть дебиторской задолженности связана с расчетами по сдаче в аренду объектов инвестиционной недвижимости.

	31.12.2019	31.12.2018
Дебиторская задолженность по операционной аренде	3 860	66 349
Дебиторская задолженность по продаже инвестиционной недвижимости	-	2 660
Резерв по сомнительным долгам - случившиеся убытки	(3 333)	(3 064)
Резерв по сомнительным долгам - ожидаемые кредитные убытки	(209)	(278)
Итого - продолжающаяся деятельность	318	65 667
Прекращенная деятельность	-	41 303
Итого дебиторская задолженность	318	106 970

11 Депозиты в кредитных организациях

	31.12.2019	31.12.2018
Краткосрочные депозиты	-	30 000
Проценты, начисленные по краткосрочным депозитам	-	10
Итого – продолжающаяся деятельность	-	30 010
Прекращенная деятельность	-	13 014
Итого депозиты	-	43 024

Группа размещает временно свободные денежные средства на депозитах в крупных российских банках с рейтингом не ниже ВВВ- по шкале Fitch на срок, как правило, не превышающий 1 месяц.

Эффективная процентная ставка по депозитам варьируется от 4 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.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

12 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещены в крупных российских банках с рейтингом не ниже ВВВ- по шкале Fitch в связи с чем ожидаемые кредитные убытки являются незначительными.

13 Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31.12.2019	31.12.2018
Задолженность за содержание объектов недвижимости	15 376	17 875
Задолженность за прочие услуги	9 178	15 318
Задолженность перед управляющей компанией	-	1 250
Задолженность по прочим налогам и сборам	81	537
Резерв по неиспользованным отпускам	703	726
Задолженность перед персоналом	25	2
Итого продолжающаяся деятельность	25 362	35 709
Прекращенная деятельность	-	2 177
Итого кредиторская задолженность и прочие обязательства	25 362	37 886

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

Ниже представлено движение временных разниц за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года.

	31.12.2019	Продажа ООО "Меридиан Центр"	Прибыли и убытки	31.12.2018
Временные вычитаемые разницы				
Инвестиционная недвижимость	32 598	(96 595)	(13 629)	142 823
Займы выданные	236 153	-	160 810	75 343
Дебиторская задолженность	-	-	(597)	597
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	294	(22)	44	271
Кредиты и займы полученные	-	-	-	-
Обязательства по аренде	3 138	(13 794)	16 932	-
Накопленный налоговый убыток	40 385		27 173	13 211
Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	312 568	(110 411)	190 733	232 246
Временные налогооблагаемые разницы				
Кредиты и займы полученные	-	1 031	239	(1 270)
Общая сумма отложенного налогового обязательства	-	1 031	239	(1 270)
Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	312 568	(109 380)	190 972	230 976
Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	312 568	-	190 972	230 976

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Ниже представлено движение временных разниц за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года.

	31.12.2018 г.	Прибыли и убытки	31.12.2017 г.
Временные вычитаемые разницы			
Инвестиционная недвижимость	142 823	(15 762)	158 585
Займы выданные	75 343	75 343	-
Дебиторская задолженность	597	(1 343)	1 940
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	271	35	236
Кредиты и займы полученные	-	(3 587)	3 587
Накопленный налоговый убыток	13 211	-	13 211
Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	232 246	54 686	177 559
Временные налогооблагаемые разницы			
Займы выданные	-	56 908	(56 908)
Кредиты и займы полученные	(1 270)	(1 270)	-
Общая сумма отложенного налогового обязательства	(1 270)	55 638	(56 908)
Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	230 976	110 324	120 652
Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	230 976	110 324	120 652

Группа не создавала резерв под использование отложенного налогового актива, так как ожидает его использование в течение ближайших трех лет.

15 Управленческие расходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Вознаграждение управляющей компании	13 054	21 814
Расходы на персонал	13 735	10 979
Налог и обязательные отчисления по заработной плате	4 113	3 069
Юридические и консультационные услуги	29 573	2 596
Расходы по операционной аренде	1 519	2 927
Прочие управленческие расходы	411	427
Итого продолжающаяся деятельность	62 403	41 811
Прекращенная деятельность	4 424	2 618
Итого управленческие расходы	66 828	44 429

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

16 Прочие операционные расходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Расходы по сомнительным долгам	3 151	3 293
Услуги по оформлению ценных бумаг	3 453	2 699
Расходы на рекламу и агентов	3 253	2 784
Штрафы, пени и судебные расходы	437	1 566
Прочие операционные расходы	347	1 340
Итого продолжающаяся деятельность	10 641	11 682
Прекращенная деятельность	521	597
Итого прочие операционные расходы	11 162	12 280

17 Финансовые расходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Процентные расходы по кредитам и займам	429	1 391
Убыток от модификации денежных потоков по займам, выданным ООО «ПИН»	-	651 800
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по займам, выданным ООО «ПИН»	1 019 698	16 921
Процентные расходы по аренде земельных участков	1 564	-
Итого продолжающаяся деятельность	1 021 691	670 112
Прекращенная деятельность	113 704	-
Итого финансовые расходы	1 135 395	670 112

18 Финансовые доходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Процентные доходы по займам, выданным ООО "ПИН"	224 054	220 269
Прибыль от модификации денежных потоков по займам, выданным ООО "ПИН"	66 486	-
Процентные доходы по долгосрочной дебиторской задолженности	2 987	5 595
Процентные доходы по депозитам в кредитных организациях	584	489
Процентные доходы по догосрочным векселям	328	-
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	177
Итого продолжающаяся деятельность	294 439	226 530
Прекращенная деятельность	1 398	3 612
Итого финансовые доходы	295 837	230 141

19 Налог на прибыль

Расшифровка текущих и отложенных налогов на прибыль представлена ниже.

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Расход по текущему налогу на прибыль	(31 661)	(14 720)
Доход по отложенному налогу на прибыль	213 142	125 826
Доход по налогу на прибыль – продолжающаяся деятельность	181 480	111 106

Ниже представлена расшифровка текущих и отложенных налогов по ООО «Меридиан Центр»

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Расход по текущему налогу на прибыль	(13 939)	-
Расход по отложенному налогу на прибыль	(22 170)	-
Расход по налогу на прибыль - прекращенная деятельность	(36 109)	(42 354)
Итого доход по налогу на прибыль	145 372	68 751

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

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
(Убыток) до налогообложения	(1 293 729)	(482 792)
Действующая ставка налога на прибыль	-	-
Теоретический доход по налогу на прибыль	258 746	96 558
Эффект не принимаемых для целей налогообложения расходов и прочие разницы	(77 265)	14 547
Доход по налогу на прибыль	181 481	111 106

22 Управление рисками

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

Управление рисками лежит в основе деятельности Группы 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 Группы 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:

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года
Рыночный риск		
Увеличение цен на офисную недвижимость на 5%	-	92 129
Снижение цен на офисную недвижимость на 5%	-	(92 129)
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	7 081	14 500
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(7 081)	(14 500)

Риск изменения процентной ставки по финансовым активам. У Группы нет официальной политики и процедур для управления процентными рисками, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для ее деятельности. Прибыль Группы не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на потоки денежных средств, необходимых для погашения ее финансовых обязательств, так как на 31 декабря 2019 года у Группы отсутствуют процентные финансовые обязательства.

Риск ликвидности. Риск ликвидности – это риск того, что Группа 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 2019 года:

	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого на 31.12.2019
Активы				
Займы выданные	-	1 280 010	6 209	1 286 219
Дебиторская задолженность	318	-	-	318
Депозиты в кредитных организациях	-	-	-	-
Денежные средства и их эквиваленты	20 544	-	-	20 544
Итого активы	20 861	1 280 010	6 209	1 307 080
Обязательства				
Задолженность по налогу на прибыль	2 768	-	-	2 768
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	25 362	-	-	25 362
Итого обязательств	28 130	-	-	28 130
Нетто-позиция	(7 269)	1 280 010	6 209	1 278 950

По состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого на 31.12.2018
Активы				
Займы выданные	-	569 659	1 355 174	1 924 833
Дебиторская задолженность	65 667	979	3 915	70 560
Депозиты в кредитных организациях	30 010	-	-	30 010
Денежные средства и их эквиваленты	6 971	-	-	6 971
Итого активы	102 648	570 638	1 359 089	2 032 375
Обязательства				
Задолженность по налогу на прибыль	2 026	-	-	2 026
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	35 709	-	-	35 709
Итого обязательств	37 735	-	-	37 735
Нетто-позиция	64 912	570 638	1 359 089	1 994 639

23 Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

Наименование показателя	31.12.2019		31.12.2018	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Долгосрочные займы выданные	-	-	-	-
Краткосрочные займы выданные	2 326 126	-	578 772	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки долгосрочных займов	-	-	(16 089)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным займам	(1 046 116)	-	(9 113)	-
Задолженность перед управляющей компанией	-	-	1 250	-
Задолженность перед персоналом	-	25	-	2

Обороты по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

Наименование показателя	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 год		За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 год	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Доходы				
Процентные доходы по выданным займам	224 054	-	220 269	-
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки по выданным займам	-	-	177	-
Прибыль от модификации денежных потоков по выданным займам	66 486	-	-	-
Расходы				
Убыток от модификации денежных потоков по выданным займам	-	-	651 800	-
Расходы по ожидаемым кредитным убыткам по выданным займам	1019 698	-	16 921	-
Вознаграждение управляющей компании	13 054	-	21 814	-
Расходы на персонал	-	13 735	-	10 979

24 Условные обязательства

Судебные разбирательства. Время от времени в ходе текущей деятельности в судебные органы могут поступать иски в отношении Группы. Руководство Группы полагает, что у Группы на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года отсутствовали судебные разбирательства, которые могли бы привести к существенным убыткам и, соответственно, не сформировало резерв на покрытие убытков по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

Налоговые обязательства. Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

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 консолидированной 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 Группы может быть существенным.

25 Обязательства по аренде земельных участков и активы в форме права пользования

Группа арендует земельные участки у Департамента Городского Имущества г. Москвы (далее – «ДГИ») на основании долгосрочных договоров аренды, которые истекают в 2031 и 2043 году.

В качестве ставки дисконтирования при учете обязательств по аренде использовалась эффективная ставка по долгосрочному кредиту в 10,47% годовых. Размер арендной платы регулярно пересматривается ДГИ, но может быть оспорен арендатором земельного участка в судебном порядке. В связи с этим при оценке обязательства было сделано допущение о неизменности величины арендной платы в течение всего ожидаемого срока аренды.

Ниже представлена разбивка общей суммы предстоящих арендных платежей.

	31.12.2019		
Общая сумма ожидаемых арендных платежей			24 324
Будущие начисленные проценты			(8 633)
Общая сумма обязательства по аренде			15 691
В том числе краткосрочная часть			864
В том числе долгосрочная часть			14 827
	Основная сумма	Будущие проценты	Итого платежи
В течение 12 месяцев	1 954	73	2 027
От 1 года до 5 лет	6 773	1 335	8 108
Позднее, чем через 5 лет	10 347	3 842	14 189
Итого	19 074	5 250	24 324

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Ниже представлено изменение обязательства по аренде земельных участков за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года:

Обязательство на 1 января 2019 года	86 300
Начисленные проценты	4 190
Выплаты	(4 873)
Уменьшение в связи с выбытием инвестиционной недвижимости	(1 276)
Обязательство на 30 июня 2019 года	84 341

Активы в виде права пользования земельными участками учитываются в составе инвестиционной недвижимости.

Ниже представлено изменение балансовой стоимости актива в виде права пользования земельными участками за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года:

Право аренды на 1 января 2019 года	86 300
Уменьшение справедливой стоимости	(1 641)
Продажа ООО "Меридиан Центр"	(68 968)
Право аренды на 31 декабря 2019 года	15 691

26 Справедливая стоимость

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости основана на исходных данных 3-го уровня (см. примечание 7). 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 на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, соответственно.

27 События после отчетной даты

Изменение структуры Группы и Объединение с ООО «ПИН»

В целях сокращения операционных расходов по управлению объектами инвестиционной недвижимости 10 января 2020 года руководство Группы утвердило договор о присоединении всех дочерних компаний и ООО «ПИН» к ПАО «Меридиан». ООО «ПИН» имеет с Группой общего конечного бенефициара. Заявление о присоединении было подано в регистрирующие государственные органы 17 января 2020 года.

Объединение Группы с ООО «ПИН» предполагает передачу Группе имущества, всех прав и обязанностей ООО «ПИН» на дату завершения присоединения. Процедура присоединения на момент утверждения настоящей отчетности еще не была завершена. Руководство Группы ожидает завершение процедуры реорганизации к 31 мая 2020 года.

Операции между Группой и ООО «ПИН» за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года и 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2018 года, раскрыты в примечаниях 8, 17, 18.

Распространение COVID-19

В мире и в Российской Федерации 6 марта 2020 года произошло значительное снижение цены на нефть и биржевых показателей после отказа сторон от продления сделки стран ОПЕК+ по регулированию объемов добычи нефти и связанных с этим вопросов.

В марте – апреле 2020 года в Российской Федерации были изданы Указы Президента и подзаконные акты Правительства Российской Федерации о мерах по обеспечению борьбы с распространением коронавирусной инфекции.

Совместное влияние указанных двух факторов (пандемия коронавируса и снижение цен на нефть) привело к ослаблению курса рубля и началу стагнационных процессов в экономике страны.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года

Меры Правительства Российской Федерации по сдерживанию распространения вируса могут негативно повлиять на бизнес операции Группы и привести к снижению как рыночной стоимости инвестиционной недвижимости, так и дохода от сдачи в аренду.

На настоящий момент Руководство Группы не может в полной мере оценить влияние пандемии на деятельность Группы. Тем не менее, руководство Группы не ожидает существенного сокращения деятельности Группы.

На момент составления настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности у руководства аудируемого лица не возникало сомнений в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность.