



СКАРАБЕЙ
АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой консолидированной финансовой отчётности

Публичного акционерного общества
«МЕРИДИАН» и его дочерних компаний

за 2020 год

г. Москва
2021 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ **НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам
Публичного акционерного
общества «МЕРИДИАН»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних компаний (далее - Группа), составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО), по состоянию на 31 декабря 2020 года и за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

В составе годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за 2020 год по состоянию на 31 декабря 2020 года представлены:

1. Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2020 года;
2. Консолидированный отчет о совокупном доходе за 12 месяцев 2020 года;
3. Консолидированный отчет об изменениях в капитале за 12 месяцев 2020 года;
4. Консолидированный отчет о движении денежных средств за 12 месяцев 2020 года;
5. Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних компаний (Группы) по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2020 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 аудиторского заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

Инвестиционная недвижимость

В ходе аудиторской проверки были рассмотрены вопросы оценки инвестиционной недвижимости Группы, отраженной по строке «Инвестиционная недвижимость» Консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2020 года, которая представлена коммерческими объектами, расположенными в г. Москве.

Согласно положениям Учетной политики Группы и требованиям МСФО аудируемое лицо обязано отражать инвестиционное имущество по справедливой стоимости. Результаты оценки инвестиционного имущества на 31.12.2020 г. являются значимыми для нашего аудита, так как балансовая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2020 г. является существенной для годовой финансовой отчетности Группы. В соответствии с данными Консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2020 года инвестиционное имущество представлено в составе внеоборотных активов на сумму 139 064 тыс. руб., что составляет 58,30 % от суммы всех активов. По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2020 г. инвестиционная недвижимость отражена по справедливой стоимости.

Справедливая стоимость объектов недвижимости на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года была определена независимым оценщиком.

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

Наши аудиторские процедуры в отношении оценки Группой справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включали следующее:

1. анализ отчетов оценщика при определении рыночной стоимости объектов недвижимости;
2. анализ допущений, используемых оценщиком, для определения справедливой стоимости объектов недвижимости;
3. порядок определения ставки дисконтирования, срока дисконтирования, а также оценки ожидаемых денежных потоков при оценке справедливой стоимости прав аренды земельных участков.

Мы также сфокусировали наши аудиторские процедуры на адекватности раскрытий информации аудируемого лица о результатах оценки, которые раскрыты в пунктах 7, 22 Пояснений к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года.

Реорганизация Группы

ПАО «МЕРИДИАН» 13 ноября 2020 г. (ГРН 2207712112750 от 13.11.2020) завершило процедуру реорганизации в форме присоединения к нему дочерних обществ АО «ЗЕНИТ», АО «НАДИР», АО «МЕРКАТОР», АО «ПИРИРЕЙС», ООО «Долгосрочные инвестиции», а также ООО «ПИН» (объединение Группы).

По итогам 2020 года нераспределенная прибыль Группы, полученная в результате объединения отдельных компаний Группы, составила 65 170 тыс. руб., совокупный убыток, отраженный в Консолидированном отчете об изменении капитала за 12 месяцев 2020 года и оказавший влияние на уменьшение капитала Группы, составил (- 1 562 266) тыс. руб.

Активы Группы на 31.12.2020 года составили 238 519 тыс. руб., на 31.12.2019 г. активы Группы составляли 1 785 080 тыс. руб. Таким образом, активы Группы за 2020 год уменьшились на 86,64 %. Существенное уменьшение величины активов Группы обусловлено результатами проведенной реорганизации.

Процедура присоединения компаний Группы не ухудшила финансовое положение Группы. В результате объединения компаний Группы Акционерный капитал Группы уменьшился на 24 117 тыс. руб., при этом, нераспределенная прибыль, полученная в результате реорганизации, составила 65 170 тыс. руб.

Наши аудиторские процедуры в отношении проведенной Группой реорганизации включали следующее:

- анализ условий Договора о присоединении касательно изменений показателей уставного капитала и прочих компонентов капитала в результате присоединения обществ;
- анализ заключительной бухгалтерской отчетности каждого из присоединяемых обществ, составленной на дату, предшествующую реорганизации, по российским стандартам бухгалтерского учета;
- проверка корректности отражения активов и обязательств присоединяемых обществ на основании передаточных актов, подписанных реорганизующимися сторонами.

Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Группой в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, об отражении результатов реорганизации, изложенных в п. 1 «Общие сведения» Пояснений к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года.

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 компаний, обращаем Ваше внимание на информацию, изложенную в разделе 2 «Экономическая среда» Пояснений к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года.

В связи с развитием по всему миру пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации были введены ограничительные меры, которые оказали существенное влияние на уровень и масштабы деловой активности организаций в различных отраслях экономики. Влияние экономической ситуации и положение в области законодательства в будущем может отличаться от текущих ожиданий руководства Группы.

Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в настоящих условиях, а Группа будет и далее непрерывно осуществлять свою деятельность.

В отношении указанных обстоятельств наше мнение в аудиторском заключении не является модифицированным.

Прочие сведения

Акции обыкновенные ПАО «МЕРИДИАН», входящего в Группу, по состоянию на 28.04.2021 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.

Ответственность руководства Группы 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление Группы, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности аудируемого лица.

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 консолидированная 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 компаний 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 лицами, отвечающими за корпоративно управление 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
Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних компаний (Группы)
за 2020 год по состоянию на 31.12.2020, составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

Мы также предоставляем лицами, отвечающими за корпоративно управление 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 лиц, ответственных за корпоративное управление 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 превьсят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор

М.П.

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



Большакова И.В.

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

Большакова А.В.

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

Дата аудиторского заключения:

29 апреля 2021 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 2020 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	10
4 Краткое изложение принципов учетной политики	11
5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	14
6 Новые стандарты и интерпретации	15
7 Инвестиционная недвижимость и прекращенная деятельность	15
8 Займы выданные	16
9 Авансы выданные и прочие активы	17
10 Дебиторская задолженность	17
11 Депозиты в кредитных организациях	17
12 Денежные средства и их эквиваленты	18
13 Кредиторская задолженность и прочие обязательства	18
14 Отложенные налоговые активы и обязательства	18
15 Управленческие расходы	19
16 Прочие операционные расходы	20
17 Финансовые расходы	20
18 Финансовые доходы	20
19 Налог на прибыль	21
20 Управление рисками	21
21 Операции со связанными сторонами	23
22 Условные обязательства	23
23 Обязательства по аренде земельных участков и активы в форме права пользования	24
24 Справедливая стоимость	25
25 События после отчетной даты	25

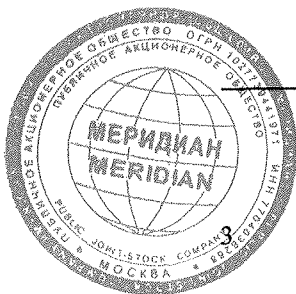
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

Активы	Прим.	31.12.2020	31.12.2019
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	7	139 064	157 302
Займы выданные	8	-	6 209
Отложенные налоговые активы	14	58 860	312 568
Итого внеоборотные активы		197 924	476 079
Оборотные активы			
Займы выданные	8	-	1 280 010
Авансы выданные и прочие активы	9	11 348	8 131
Дебиторская задолженность	10	12 392	318
Предоплата по налогу на прибыль		396	-
Депозиты в кредитных организациях	11	7 303	-
Денежные средства и их эквиваленты	12	9 156	20 544
Итого оборотные активы		40 595	1 309 001
Итого активы		238 519	1 785 080
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	23	14 274	14 827
Итого долгосрочные обязательства		14 274	14 827
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	23	909	864
Задолженность по налогу на прибыль		-	2 768
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	13	5 380	25 362
Итого краткосрочные обязательства		6 289	28 995
Итого обязательства		20 563	43 821
Капитал			
Акционерный капитал	1	28 099	52 216
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(2 044)	-
Нераспределенная прибыль (убыток)		191 901	1 688 826
Доля неконтролирующих акционеров		-	217
Итого собственный капитал		217 956	1 741 259
Итого обязательства и капитал		238 519	1 785 080

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»


 Ковалев Н.С.

26 апреля 2021 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Прим.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Доходы от недвижимости	7	7 391	4 971
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	7	(10 552)	(15 385)
Чистый убыток от операций с недвижимостью		(3 161)	(10 413)
(Убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	(19 064)	(144 525)
Управленческие расходы	15	(18 127)	(62 403)
Прочие операционные расходы	16	(6 794)	(10 641)
Прочие операционные доходы		827	999
Финансовые расходы	17	(1 393 592)	(1 021 691)
Финансовые доходы	18	131 335	294 439
Убыток от продажи ООО "Меридиан Центр"	7	-	(339 494)
Убыток до налогообложения		(1 308 576)	(1 293 729)
(Расход) доход по налогу на прибыль	19	(253 708)	1 81 480
Прибыль от продолжающейся деятельности		(1 562 284)	(1 112 249)
Прибыль от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	7	-	100 506
Причитающаяся:			
Собственникам Компании		-	100 543
Держателям неконтролирующих долей		-	(37)
Итого чистая прибыль за период		(1 562 284)	(1 011 743)
Причитающаяся:			
Собственникам Компании		(1 562 266)	(1 011 658)
Держателям неконтролирующих долей		(18)	(85)
Итого совокупный доход		(1 562 284)	(1 011 743)
Причитающийся:			
Собственникам Компании		(1 562 266)	(1 011 658)
Держателям неконтролирующих долей		(18)	(85)

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



(Handwritten signature)

Ковалев Н.С.

26 апреля 2021 года

Консолидированный отчет об изменении капитала за 12 месяцев 2020 года, в тыс. руб.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА

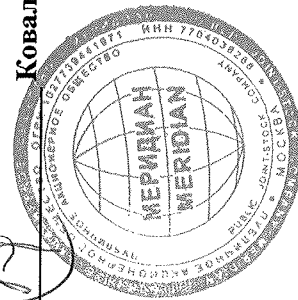
Наименование	Собственные акции, выкупленные у акционеров			Доля контролирующих акционеров	Итого капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующих акционеров		
Остаток на 31.12.2018	52 216	2 700 484	-	342	2 753 042
Продажа дочерней компании	-	-	-	(39)	(39)
Итого совокупный убыток за год	-	(1 011 658)	-	(85)	(1 011 743)
Остаток на 31.12.2019	52 216	1 688 826	-	217	1 741 259
Выкуп доли неконтролирующих акционеров	-	171	-	(199)	(28)
Итого совокупный убыток за год	-	(1 562 266)	-	(18)	(1 562 284)
Выкуп собственных акций	-	-	(2 044)	-	(2 044)
Эффект от объединения Группы (прим. 1)	(24 117)	65 170	-	-	41 053
Остаток на 31.12.2020	28 099	191 901	(2 044)	-	217 956

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

26 апреля 2021 года



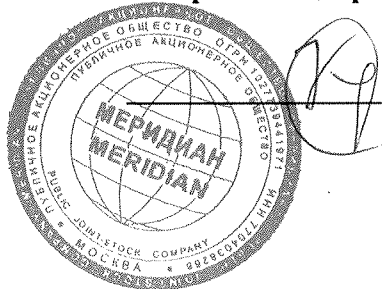
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Прим.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Движение денежных средств по операционной деятельности		
	(1 308 576)	(1 293 729)
Убыток до налогообложения от продолжающейся деятельности		
Корректировки:		
Убыток от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	19 064	144 525
Финансовые расходы	1 393 592	1 021 691
Финансовые доходы	(131 335)	(294 439)
Убыток от продажи дочерней компании	-	339 494
Прочие статьи	14 318	(42 060)
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности до учета изменений в оборотном капитале	(12 937)	(124 519)
Уменьшение (увеличение) авансов выданных	(3 217)	11 242
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности	(1 577)	65 349
(Уменьшение) кредиторской задолженности и прочих обязательств	(19 982)	(10 347)
Итого изменения в оборотной капитале	(24 776)	66 244
Полученные проценты	911	584
Уплаченные проценты	-	(294)
Уплаченный налог на прибыль	(2 768)	(35 400)
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности	(39 570)	(93 384)
Операционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	-
	-	96 132
Операционный денежный поток	(39 570)	2 748
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Размещение депозитов	(7 300)	(429 800)
Поступления от погашения депозитов	-	459 800
Выдача займов	-	(431 869)
Поступления от погашения выданных займов	17 060	419 369
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	7	-
	-	26 205
Приобретение инвестиционной недвижимости	-	(5 111)
Поступления от продажи дочерней компании	-	9 749
Инвестиционный денежный поток от продолжающейся деятельности	9 760	48 343
Инвестиционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	-
	-	43 000
Инвестиционный денежный поток	9 760	91 343

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 12 месяцев 2020 года, в тыс. руб.

	Прим.	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Эффект присоединения	1	5 455	-
Поступления от продажи собственных акций		13 000	-
Выкуп доли неконтролирующих акционеров		(33)	-
Финансовый денежный поток от продолжающейся деятельности		18 422	-
Финансовый денежный поток от прекращенной деятельности	7	-	(27 888)
Финансовый денежный поток		18 422	(27 888)
Чистый денежный (отток) от продолжающейся деятельности		(11 388)	(45 041)
Чистый денежный приток (отток) от прекращенной деятельности		-	57 193
Чистый денежный приток (отток)		(11 388)	12 152
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		20 544	8 392
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		9 156	20 544

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

26 апреля 2021 года

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 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 31.12.2020 г. составляет 28 099 038,50 рублей и состоит из 280 990 385 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек

Акционерами ПАО «МЕРИДИАН» являются более двух миллионов физических и юридических лиц. В период до 12.11.2020г. конечным бенефициаром ПАО «МЕРИДИАН» являлся Махонин Игорь Ярославович с косвенным участием 45,73% по состоянию на 12.11.2020г. В связи с завершившейся 13.11.2020г. реорганизацией в форме присоединения и ликвидацией ООО «ПИН», которому принадлежало более 50% акций ПАО «МЕРИДИАН», у Группы нет акционеров, имеющих контроль или значительное влияние. Акционеры владеют небольшими пакетами акций, максимальный из которых не превышает 9% уставного капитала. Таким образом, с 13.11.2020г. в Группе отсутствует конечный бенефициар.

Руководство текущей деятельностью ПАО «Меридиан» осуществляет единоличный исполнительный орган в лице генерального директора Ковалева Никиты Сергеевич.

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 31.12.2020	Эффективная доля владения на 31.12.2019
ПАО "Меридиан"	Материнская компания, управление		
АО "Надир"	Управление	присоединено к ПАО «Меридиан»	100%
АО "Зенит"	Управление	присоединено к ПАО «Меридиан»	100%
АО "Пирирейс"	Управление	присоединено к ПАО «Меридиан»	100%
АО "Меркатор"	Управление	присоединено к ПАО «Меридиан»	100%
АО "Ривердейл"	Владение и управление объектами недвижимости	100%	100%
ООО "Долгосрочные инвестиции"	Финансы	присоединено к ПАО «Меридиан»	99.99%

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

Объединение было завершено 12 ноября 2020 года. В результате объединения Группе перешли следующие идентифицируемые активы и обязательства ООО «ПИН»:

	На 12.11.2020
Финансовые вложения в ПАО "Меридиан"	1 350 410
Денежные средства	5 455
Дебиторская задолженность по продаже ценных бумаг	23 497
Авансы по налогу на прибыль	397
Авансы по прочим налогам и сборам	10
Итого активы	1 379 769

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

	На 12.11.2020
Займы от компаний Группы	2 475 487
Кредиторская задолженность	9 990
Итого обязательства	2 485 477
Итого чистые активы	(1 105 708)
Чистые активы без учета расчетов с Группой	19 369

Группа определила, что справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов ООО «ПИН» на 12 ноября 2020 года соответствует их балансовой стоимости.

Операции между Группой и ООО «ПИН» за период с 1 января 2020 года по 12 ноября 2020 года и за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года раскрыты в примечаниях 8, 17.

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

Введение государством ограничений, связанных с развитием пандемии COVID-19 начиная с конца первого квартала 2020 года, привело к сокращению промышленного производства и активности во многих отраслях экономики.

По итогам 2020 года падение ВВП составило 3,1%¹ против роста на 2,0%¹ в 2019 году. Сильнее всего от ограничений пострадало частное потребление. Высокая неопределенность относительно дальнейшего развития экономики также сдержала инвестиционную активность. Отчасти эффект сокращения потребления и инвестиций был сглажен значительным снижением курса российского рубля по отношению к основным иностранным валютам и, вследствие этого, более быстрым сокращением импорта. Реализация мер государственной поддержки населению и бизнесу, а также мягкая денежно-кредитная политика снизили негативное влияние введенных ограничений.

Соглашение ОПЕК+ по ограничению добычи нефти оказало дополнительное давление на промышленность. По итогам 2020 года промышленное производство сократилось на 2,9%¹ по сравнению с 2019 годом, в котором рост промышленного производства составил 3,4%¹.

Оборот розничной торговли в 2020 году упал на 4,1%¹ после роста на 1,9%¹ в 2019 году. Объем платных услуг населению сократился на 17,3%¹ по сравнению с 2019 годом, по итогам которого рост составил 0,5%¹. Восстановление потребительского спроса было ограничено в связи с сокращением доходов населения, несмотря на меры государственной поддержки. Реальные располагаемые доходы населения сократились на 3,5%¹ после роста на 1,0%¹ в 2019 году.

В 2020 году ухудшилась ситуация на рынке труда. Уровень безработицы к концу 2020 года достиг 5,9% против 4,6% в декабре прошлого года. Реальная начисленная заработная плата выросла на 2,2%, в то время как в 2019 году рост составил 4,8%.

Склонность населения к накоплению сбережений выросла. Доля денежных доходов, направляемых на сбережения, в 2020 году составила 8,4%. Этот показатель, по данным Росстата, вырос по сравнению с 3,9% в 2019 году. Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в четвертом квартале 2020 года по сравнению с четвертым кварталом 2019 года снизился в два раза и составил -26,0%.

Инфляция в годовом выражении ускорилась до 4,9% к концу декабря 2020 года против 3,0% в декабре 2019 года. Влияние на повышение цен весной и в конце 2020 года оказывали ослабление рубля и высокий спрос на товары первой необходимости. Также в конце 2020 года наблюдалось повышение цен на отдельные категории продуктов питания. Тем не менее, введенные ограничительные меры создали значительное дезинфляционное давление на динамику цен со

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

стороны совокупного спроса. Это позволило Банку России снизить ключевую ставку к концу 2020 года до 4,25% с 6,25% в конце 2019 года.

Средняя цена на нефть марки Urals по итогам 2020 года снизилась до 41,8 доллара США за баррель против 64,3 доллара США за баррель в 2019 году. При этом во втором квартале 2020 года средняя цена снизилась до 30,4 долларов США за баррель и постепенно восстановилась до 44,6 долларов США за баррель в четвертом квартале 2020 года.

Волатильность курса рубля усилилась на фоне высокого уровня неопределенности относительно последствий пандемии COVID-19, ухудшения ситуации на нефтяном рынке и роста геополитических рисков. Средний курс рубля ослаб в четвертом квартале 2020 года до 76,2 рублей за доллар США по сравнению с 66,1 рублями за доллар США в первом квартале 2020 года. В среднем в 2020 году курс составил 71,9 рубля за доллар США против 64,7 рублей за доллар США в 2019 году.

Ситуация на российских фондовых рынках была крайне нестабильной. Индекс РТС по итогам 2020 года упал на 10,0% по сравнению с 2019 годом. В то же время индекс МосБиржи вырос на 8,0%. Разнонаправленные изменения в индексах были вызваны ослаблением курса рубля к доллару США.

Международные рейтинговые агентства сохранили прогноз по суверенным кредитным рейтингам Российской Федерации. В 2020 году агентство Fitch подтвердило рейтинг на инвестиционном уровне ВВВ с прогнозом «стабильный».

Темпы роста российской экономики наблюдались только в начале 2020. По итогам года ВВП снизился на 3,1% против роста на 1,3% в 2019 году.

Группа продолжает оценивать влияние пандемии и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты. Основной риск в уменьшение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости. Руководство Группы считает, что предпринимает все необходимые меры для обеспечения финансовой устойчивости Группы.

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».

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, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует у департамента городского имущества г. Москвы земельные участки, на которых находятся объекты инвестиционной недвижимости в рамках договоров долгосрочной аренды.

Группа на момент начала аренды и при первом применении МСФО (IFRS) 16 «Аренда» признает актив обязательство и актив в форме права пользования.

Первоначальная оценка актива в форме права пользования включает первоначальную оценку обязательства, авансовые платежи до начала аренды и прямые затраты на заключение договора аренды. На арендуемых земельных участках расположены объекты инвестиционной недвижимости Группы, которые учитываются по модели справедливой стоимости, поэтому активы в форме права пользования также учитываются по справедливой стоимости.

Обязательства по аренде земельных участков первоначально признаются по дисконтированной стоимости предстоящих фиксированных платежей за аренду по ставке привлечения Группой заемных средств.

В последующем обязательства по аренде земельных участков учитываются по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки.

Обязательства по аренде земельных участков переоцениваются в случае изменения ожидаемых арендных ставок и/или ожидаемого срока аренды, а также в случае модификации договора аренды, которая не учитывается в качестве отдельного договора.

Группа 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.

Учет аренды, где Группа является Арендодателем

Группа выступает в качестве арендодателя по объектам инвестиционной недвижимости. Аренда считается операционной, если основные риски и преимущества, связанные с объектом аренды, остаются у арендодателя.

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».

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 инструмента 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 увеличивают стоимость финансовых активов (уменьшают стоимость финансовых обязательств), учитываемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, при первоначальном признании.

Классификация финансовых активов

Если бизнес-модель предполагает получение контрактных удержаний финансового актива для получения договорных денежных потоков исключительно и основной суммы долга и процентов на непогашенную сумму 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 и выданных займов, 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. 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. 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 передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Также прекращается признание и списываются 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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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 других обязательств контрагента;
- банкротство контрагента;
- наличие информации о просрочке контрагентом оплаты иных обязательств;
- рейтинговые агентства включают контрагента в класс рейтингов дефолта;
- иные существенные обстоятельства, информация о которых может быть получена без чрезмерных усилий.

Руководство Группы считает, что значительное 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 комплекса 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.

Группа регулярно пересматривает методику 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.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым 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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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

Несколько новых стандартов и изменений к действующим стандартам и разъяснений не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2020 года. По оценкам руководства Группы, эти изменения не окажут существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы. Группа планирует применить эти изменения после вступления в силу.

7 Инвестиционная недвижимость и прекращенная деятельность

Инвестиционная недвижимость представлена коммерческими объектами, расположенными в Москве.

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Балансовая стоимость на начало года	157 302	2 086 100
Применение МСФО (IFRS) 16	-	86 300
Снижение справедливой стоимости	(19 064)	(95 334)
Приобретение и модернизация	826	10 351
Продажа отдельных объектов	-	(36 056)
Продажа ООО "Меридиан Центр"	-	(1 894 058)
Балансовая стоимость на конец года	139 064	157 302

В течение 2019 года Группой реализована часть торговых помещений «ТЦ 3-й Павелецкий проезд» нескольким покупателям на рыночных условиях.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

Справедливая стоимость объектов недвижимости на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года была определена независимым оценщиком.

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. Помимо сдачи объектов недвижимости в аренду Группа оказывает другим собственникам «ТЦ 3-й Павелецкий проезд» услуги по управлению недвижимостью.

Ниже представлена расшифровка доходов от недвижимости:

Наименование объекта	За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Доходы от аренды недвижимости	2 744	1 017
Доход от услуг по управлению недвижимостью	4 647	3 954
Итого доходы от недвижимости - продолжающаяся деятельность	7 391	4 971
Доходы от аренды недвижимости - прекращенная деятельность	-	213 341
Итого доходы от аренды и управления инвестиционной недвижимостью	7 391	218 313

Расходы на управление недвижимостью представлены ниже:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Налог на здания	3 832	3 966
Ремонт и текущее содержание зданий	6 720	11 419
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	10 552	15 385
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости - прекращенная деятельность	-	11 545
Итого расходы на содержание инвестиционной недвижимости	10 552	26 930

8 Займы выданные

Долгосрочные займы

Детальная информация по долгосрочным выданным займам представлена ниже:

	31.12.2020	31.12.2019
Векселя	-	6 272
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(63)
Итого долгосрочные займы	-	6 209

Векселя выданы сторонней организации и изначально подлежали погашению не ранее 15 марта 2022 года, однако были досрочно погашены в декабре 2020 года. Эффективная ставка по векселям составила 9.25% годовых.

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.

24

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

Краткосрочные займы

В результате решения совместного владельца, принятого в начале 2020 года, о присоединении ООО «ПИН» к Группе, по займам, выданным компаниями Группы в пользу ООО «ПИН» был признан резерв в размере 100% от валовой балансовой стоимости.

На 31 декабря 2019 года Группа оценивала вероятность дефолта до 46%, а величина потерь в случае дефолта была определена в 100%.

Займы в пользу ООО «ПИН» на дату присоединения к Группе и на 31 декабря 2019 года представлены ниже:

	12.11.2020	31.12.2019
Займы в пользу ООО «ПИН»	2 438 190	2 326 126
Резерв под кредитные убытки	(2 438 190)	(1 046 116)
Итого краткосрочные займы	-	1 280 010

9 Авансы выданные и прочие активы

Детальная информация по авансам выданным и прочим активам представлена ниже.

	31.12.2020	31.12.2019
Авансы за услуги	10 875	6 061
Авансы по налогу на недвижимость	-	1 413
НДС к возмещению	26	-
Авансы по операционной аренде	189	312
Прочие активы	258	344
Итого авансы и прочие активы	11 348	8 131

10 Дебиторская задолженность

Основная сумма дебиторской задолженности относится к возмещению от ООО «КапиталПлюс» за переданные акции ПАО «Меридиан».

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

Наименование показателя	31.12.2020	31.12.2019
Дебиторская задолженность по продаже ценных бумаг	10 497	-
Дебиторская задолженность по операционной аренде	1 462	2 974
Дебиторская задолженность за услуги по управлению недвижимостью	3 742	886
Резерв по сомнительным долгам - случившиеся убытки	(3 309)	(3 333)
Резерв по сомнительным долгам - ожидаемые кредитные убытки	-	(209)
Итого дебиторская задолженность	12 392	318

11 Депозиты в кредитных организациях

	31.12.2020	31.12.2019
Краткосрочные депозиты	7 300	-
Проценты, начисленные по краткосрочным депозитам	3	-
Итого депозиты	7 303	-

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 депозиту на 31 декабря 2020 года составила 2,27% годовых. Срок погашения депозита – 11 января 2021 года.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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

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 несущественными.

13 Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31.12.2020	31.12.2019
Задолженность за содержание объектов недвижимости	1 874	15 376
Задолженность за услуги	982	9 178
Задолженность по налогу на имущество	958	-
Задолженность по прочим налогам и сборам	383	81
Резерв по неиспользованным отпускам	1 025	702
Задолженность перед персоналом	-	25
Авансы от арендаторов	158	-
Итого кредиторская задолженность и прочие обязательства	5 380	25 362

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

Ниже представлено движение временных разниц за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года.

	31.12.2020	Прибыли и убытки	31.12.2019
Временные вычитаемые разницы			
Инвестиционная недвижимость	30 379	(2 219)	32 598
Займы выданные	-	(236 153)	236 153
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	352	58	294
Обязательства по аренде	3 037	(101)	3 138
Накопленный налоговый убыток	25 092	(15 293)	40 385
Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	58 860	(253 708)	312 568
Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	58 860	(253 708)	312 568
Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	58 860	(253 708)	312 568

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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

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 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Вознаграждение управляющей компании	-	13 054
Расходы на персонал	8 046	13 735
Налог и обязательные отчисления по заработной плате	2 798	4 113
Юридические и консультационные услуги	5 790	29 573
Расходы по краткосрочной аренде	1 150	1 518
Прочие управленческие расходы	343	410
Итого продолжающаяся деятельность	18 127	62 403
Прекращенная деятельность	-	4 424
Итого управленческие расходы	18 127	66 827

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

16 Прочие операционные расходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Расходы по сомнительным долгам	3 395	3 151
Услуги по оформлению ценных бумаг	831	3 453
Расходы на рекламу и агентов	2 013	3 253
Штрафы, пени и судебные расходы	430	437
Прочие операционные расходы	125	347
Итого продолжающаяся деятельность	6 794	10 641
Прекращенная деятельность	-	521
Итого прочие операционные расходы	6 794	11 162

17 Финансовые расходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Процентные расходы по кредитам и займам	-	429
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по займам, выданным ООО «ПИН»	1 392 074	1 019 698
Процентные расходы по аренде земельных участков	1 519	1 564
Итого продолжающаяся деятельность	1 393 592	1 021 691
Прекращенная деятельность	-	113 704
Итого финансовые расходы	1 393 592	1 135 395

18 Финансовые доходы

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Процентные доходы по займам, выданным ООО "ПИН"	130 507	224 054
Прибыль от модификации денежных потоков по займам, выданным ООО "ПИН"	-	66 486
Процентные доходы по долгосрочной дебиторской задолженности	-	2 987
Процентные доходы по депозитам в кредитных организациях	3	584
Процентные доходы по долгосрочным векселям	639	328
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки	187	-
Итого продолжающаяся деятельность	131 335	294 439
Прекращенная деятельность	-	1 398
Итого финансовые доходы	131 335	295 837

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

19 Налог на прибыль

Расшифровка текущих и отложенных налогов на прибыль представлена ниже.

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Расход по текущему налогу на прибыль	-	(31 661)
Расход/доход по отложенному налогу на прибыль	(253 708)	213 141
Доход по налогу на прибыль	(253 708)	181 480

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

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
(Убыток) до налогообложения	(1 308 576)	(1 293 729)
Действующая ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретический доход по налогу на прибыль	261 715	258 746
Списание отложенного налогового актива в связи с присоединением ООО "ПИН" к Группе	(487 638)	-
Эффект не принимаемых для целей налогообложения расходов и прочие разницы	(27 785)	(77 266)
(Доход) расход по налогу на прибыль	(253 708)	181 480

20 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:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Рыночный риск		
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	6 953	7 081
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(6 953)	(7 081)

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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 2020 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 2020 года:

Наименование	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого на 31.12.2020
Активы				
Дебиторская задолженность	12 392			12 392
Депозиты в кредитных организациях	7 303	-	-	7 303
Денежные средства и их эквиваленты	9 156	-	-	9 156
Итого активы	28 851	-	-	28 851
Обязательства				
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	5 380	-	-	5 380
Итого обязательств	5 380	-	-	5 380
Нетто-позиция	23 471	-	-	23 471

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
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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

21 Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

Наименование показателя	31.12.2020		31.12.2019	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Краткосрочные займы выданные	-	-	2 326 126	
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным займам	-	-	(1 046 116)	-
Задолженность перед персоналом	-	-	-	25

Обороты по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 год		За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 год	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Доходы				
Процентные доходы по выданным займам	130 507	-	224 054	-
Прибыль от модификации денежных потоков по выданным займам	-	-	66 486	-
Расходы				
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по выданным займам	1 392 074	-	1 019 698	-
Вознаграждение управляющей компании	-	-	13 054	-
Расходы на персонал	-	8 046	-	13 735

22 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 2020 года и 31 декабря 2019 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 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.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

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.

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

Группа арендует земельные участки у Департамента Городского Имущества г. Москвы (далее – «ДГИ») в рамках долгосрочных договоров. В качестве ставки дисконтирования при оценке обязательств по аренде использовалась эффективная ставка по долгосрочному банковскому займу Группы 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Общая сумма ожидаемых арендных платежей	22 297	24 324
Будущие начисленные проценты	(7 114)	(8 633)
Общая сумма обязательства по аренде	15 183	15 691
В том числе краткосрочная часть	909	864
В том числе долгосрочная часть	14 274	14 827

На 31.12.2020	Основная		Итого платежи
	сумма	Будущие проценты	
В течение 12 месяцев	1 951	76	2 027
От 1 года до 5 лет	6 122	1 985	8 107
Позднее, чем через 5 лет	7 110	5 053	12 163
Итого	15 183	7 114	22 297

Ниже представлено изменение обязательства по аренде земельных участков за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года и за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года:

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Обязательство на начало года	15 691	86 300
Начисленные проценты	1 519	6 131
Погашение	(2 027)	(7 772)
Продажа ООО "Меридиан Центр"	-	(68 968)
Обязательство на конец года	15 183	15 691

Активы в виде права пользования земельными участками учитываются в составе инвестиционной недвижимости (см. прим. 7).

Ниже представлено изменение балансовой стоимости актива в виде права пользования земельными участками за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года:

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года
Право аренды на начало года	15 691	86 300
Изменение справедливой стоимости	(508)	(1 641)
Продажа ООО "Меридиан Центр"	-	(68 968)
Право аренды на конец года	15 183	15 691

24 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 2020 года и 31 декабря 2019 года, соответственно.

25 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, способных оказать влияние на достоверность оценки финансового состояния, движения денежных средств или результатов деятельности Группы, не выявлено.

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью

В.А. Давыдов
Генеральный директор
Большакова И.В.

