

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Консолидированная финансовая отчетность за 2021 год

Москва
2022 год

Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения.....	11
2. Экономическая среда	11
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	12
4. Денежные средства и их эквиваленты	19
5. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.....	20
6. Инвестиционное имущество	21
7. Прочие активы	21
8. Привлеченные займы	22
9. Прочие обязательства.....	22
10. Уставный капитал.....	22
11. Выручка от основной деятельности	23
12. Процентные доходы и процентные расходы.....	23
13. Прочие операционные доходы	23
14. Административные и прочие операционные расходы.....	23
15. Налог на прибыль.....	24
16. Управление рисками.....	24
17. Операции со связанными сторонами.....	26
18. Условные обязательства.....	27
19. Справедливая стоимость	27
20. События после отчетной даты	29

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Публичного акционерного общества "МЕРИДИАН"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества "МЕРИДИАН" (ОГРН 1027739441971, 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24 Д, далее – Общество) и его дочерних организаций (далее – Группа) состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и консолидированных консолидированного отчета о прибылях и убытках, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2021 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированной финансовой отчетности отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в примечании 16 к годовой консолидированной финансовой отчетности, о том, что по состоянию на конец 2021 и 2020 года стоимость чистых активов АО "РИВЕРДЕЙЛ" меньше уставного капитала. В примечании 2 указано, что негативное влияние на хозяйственную деятельность оказала ситуация, связанная с распространением коронавирусной инфекции. Руководство принимает меры для улучшения динамики чистых активов, АО "РИВЕРДЕЙЛ" намерено продолжать свою деятельность непрерывно.

Мы обращаем внимание на Примечание 6 к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором описано изменение стоимости активов в форме права пользования, обусловленное заключением 12.10.21 АО "РИВЕРДЕЙЛ" нового договора аренды земельного участка, при этом вместо данного договора 08.02.22 заключен новый долгосрочный договор аренды, сумма активов в форме права пользования по которому будет признана в 2022 году.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита

консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Инвестиционное имущество в виде инвестиционной недвижимости (Примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности).

Мы сосредоточились на данном вопросе вследствие существенности данного показателя, а также в связи с тем, что в процессе оценки справедливой стоимости независимым оценщиком используются существенные ненаблюдаемые данные и факторы, изменение которых может существенно повлиять на результаты оценки.

В рамках аудиторских процедур мы проанализировали использованные методы и модели оценки имущества и их соответствие требованиям международных стандартов финансовой отчетности, а также источники существенных допущений, применяемых независимым оценщиком. Мы протестировали определение справедливой стоимости отдельных объектов инвестиционной недвижимости. Мы оценили квалификацию и объективность привлеченного руководством специалиста.

Мы также проанализировали раскрытие в консолидированной финансовой отчетности Группы информации касательно оценки стоимости инвестиционной недвижимости.

Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, Публичного акционерного общества "МЕРИДИАН" за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другой аудиторской организацией, которая выразила немодифицированное мнение о данной отчетности 29 апреля 2021 года.

Прочая информация, отличная от консолидированной финансовой отчетности и аудиторского заключения о ней

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

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией 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 иные признаки существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства Группы и членов Совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 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 несет 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 ее деятельность или

когда у руководства 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 оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы 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 Группы 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 Группа 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 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 мнение.

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

Мы также предоставляем руководству 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 руководства Группы, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита 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.

Директор ООО "Листик и Партнеры"

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение



Лукьянов Дмитрий Андреевич
ОРНЗ 21706016782

Лукьянов Дмитрий Андреевич
ОРНЗ 21706016782

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"
454091, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Пушкина, д.6-В
ОРНЗ 11606060856

28 апреля 2022 года

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	4	4 180	9 156
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:		13 575	20 019
<i>займы и дебиторская задолженность</i>	5	10 075	12 716
<i>средства в кредитных организациях</i>	5	3 500	7 303
Инвестиционное имущество	6	177 336	137 582
Требования по налогу на прибыль		396	396
Отложенный налоговый актив	16	59 363	58 860
Прочие активы	7	12 613	11 298
Итого активов		267 463	237 311
Обязательства			
Привлеченные займы	8	55 317	-
Обязательства по финансовой аренде	6	411	13 701
Прочие обязательства	9	127 816	5 873
Итого обязательств		183 544	19 574
Собственный капитал			
Уставный капитал	10	28 099	28 099
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(2 044)	(2 044)
Нераспределенная прибыль (Накопленный дефицит)		57 864	191 682
Итого собственный капитал акционеров материнской компании		83 919	217 737
Доля неконтролирующих акционеров		-	-
Итого обязательств и собственного капитала		267 463	237 311

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.

"28" апреля 2022 года



Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2021 год
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	За год, закончившийся 31 декабря	
		2021 года	2020 года
Выручка от основной деятельности	11	11 390	7 390
Процентные доходы	12	48	131 148
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	6	50 421	(19 204)
Итого доходов за вычетом расходов от инвестиционной деятельности		50 469	111 944
Процентные расходы	12	(2 047)	(1 378)
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки и резервов по прочим активам	5, 7	178	(1 391 864)
Прочие операционные доходы	13	22 498	237
Административные и прочие операционные расходы	14	(216 857)	(34 906)
Итого доходов (расходов) от прочей операционной деятельности		(196 228)	(1 427 911)
Прибыль (убыток) до налогообложения		(134 369)	(1 308 577)
Доходы (Расходы) по налогу на прибыль	15	551	(253 707)
Прибыль (убыток) за период		(133 818)	(1 562 284)
Относящаяся к:			
Акционерам компании		(133 818)	(1 562 266)
Неконтролирующим акционерам		-	(18)

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.

"28" апреля 2022 года



Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2021 год
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль (Накопленный дефицит)	Доля акционеров материнской компании	Неконтролирующие доли	Итого
Остаток на 31 декабря 2019 года	52 216	-	1 688 826	1 741 042	217	1 741 259
Совокупный доход (убыток):	-	-	(1 562 266)	(1 562 266)	(18)	(1 562 284)
прибыль (убыток)	-	-	-	-	-	-
прочий совокупный	-	(2 044)	-	(2 044)	-	(2 044)
Приобретение собственных акций	-	-	65 170	41 053	-	41 053
Эффект от объединения Группы	(24 117)	-	171	171	(199)	(28)
Выкуп доли неконтролирующих акционеров	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2020 года	28 099	(2 044)	191 901	217 956	-	217 956
Влияние изменения учетной политики и исправления ошибок прошлых периодов	-	-	(219)	(219)	-	(219)
Остаток на 31 декабря 2020 года	28 099	(2 044)	191 682	217 737	-	217 737
Совокупный доход (убыток):	-	-	(133 818)	(133 818)	-	(133 818)
прибыль (убыток)	-	-	-	-	-	-
прочий совокупный	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2021 года	28 099	(2 044)	57 864	83 919	-	83 919

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.



"28" апреля 2022 года

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год

(в тысячах российских рублей)

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Денежные средства от операционной деятельности		
Выручка	14 538	7 391
Проценты полученные	51	911
Проценты уплаченные	(2 177)	(1 393)
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам	(9 774)	(9 818)
Административные и прочие операционные расходы	(81 160)	(2 001)
Уплаченный налог на прибыль	-	(2 768)
Денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	(78 522)	(7 678)
Изменение в операционных активах и обязательствах		
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности	780	(1 577)
Чистое снижение (прирост) по прочим активам	(1 329)	(3 217)
Увеличение (уменьшение) кредиторской задолженности и прочих обязательств	17 715	(26 462)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности	(61 356)	(38 934)
Денежные средства от инвестиционной деятельности		
Поступления и платежи, связанные с возвратом и размещением депозитов	3 800	9 760
Улучшения инвестиционной недвижимости инвестиционного имущества	(1 621)	-
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности	2 179	9 760
Денежные средства от финансовой деятельности		
Погашение арендных обязательств	(1 014)	(635)
Погашение кредитов, займов и прочих привлеченных средств	55 215	
Эффект присоединения		5 455
Поступления от продажи собственных акций		13 000
Выкуп доли неконтролирующих акционеров		(33)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) финансовой деятельности	54 201	17 787
Чистый прирост (снижение) денежных средств и их эквивалентов	(4 976)	(11 387)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	9 156	20 544
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	4 180	9 156

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.

"28" апреля 2022 года



Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в тысячах российских рублей)

1. Общие сведения

Полное наименование: Публичное акционерное общество "МЕРИДИАН" и ее дочерняя компания АО "РИВЕРДЕЙЛ" (далее – "Группа"). Материнской компанией Группы является Публичное акционерное общество "МЕРИДИАН" (ПАО "МЕРИДИАН").

Уставной капитал на 31.12.2021 составляет 28 099 038,50 рублей и состоит из 280 990 385 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек.

На 31.12.2021 г. Обществом выкуплено 129 330 собственных акций на сумму 2 044 321,50 руб.

Руководство текущей деятельностью ПАО "МЕРИДИАН" осуществляет единоличный исполнительный орган в лице генерального директора Ковалева Никиты Сергеевича.

Акционерами ПАО "МЕРИДИАН" являются более двух миллионов физических и юридических лиц. В период с 01.01.2020г. по 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 Общества 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 Обществе отсутствует конечный бенефициар.

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 31.12.2021	Эффективная доля владения на 31.12.2020
ПАО "МЕРИДИАН"	Головная компания		
АО "РИВЕРДЕЙЛ"	Владение и управление объектами недвижимости	100%	100%

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

2. Экономическая среда

Деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации, Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и административная системы подвержены частым изменениям и допускают различные толкования. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражались на экономической ситуации в России.

Данные тенденции могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Группы, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Кроме того, такие факторы как снижение реальных доходов населения в России, сокращение ликвидности и рентабельности компаний, а также рост случаев банкротств юридических и физических лиц могут повлиять на способность дебиторов Группы погашать задолженность.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, выборочные макроэкономические показатели в России были следующими:

- ключевая ставка ЦБ РФ составляла 8,5% годовых и 4,25% годовых, соответственно;

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

- обменный курс ЦБ РФ составлял 74,2926 рубля и 73,8757 рубля за один доллар США, соответственно.

В 2020 году на мировую экономику негативно повлияла пандемия коронавируса (COVID-19), распространившаяся из центрального Китая на другие страны мира.

Влияние пандемии на развитие экономики на уровне отдельных стран и мировой экономики в целом не имеет исторических аналогов с другими периодами, когда правительства принимали пакеты мер по спасению экономики.

Социальное дистанцирование и меры изоляции, направленные на борьбу с распространением COVID-19 в различных странах, вызвали существенное снижение уровня потребительских расходов и деловой активности компаний в сфере розничной торговли, транспорта, путешествий и туризма, общественного питания, развлечений и многих других направлений.

Несмотря на то, что в 2021 году началась вакцинация населения, эпидемическая ситуация остается неопределенной в связи с появлением новых штаммов COVID-19. Восстановление экономики тесно связано с сохраняющимися ограничительными мерами. Во многих странах продолжается рост безработицы, а уровень экономической активности остается пониженным.

Восстановление экономической активности в Российской Федерации остается неравномерным. Межотраслевое взаимодействие приводит к тому, что негативные тенденции затрагивают широкий круг отраслей и общее снижение экономической активности может превосходить первоначальный отрицательный эффект ограничений в отдельных секторах экономики.

Правительство и Центральный Банк России приняли ряд мероприятий для поддержки экономики, пострадавшей из-за влияния COVID-19. Среди прочего эти меры предусматривали субсидирование заимствований для пострадавших отраслей и физических лиц, платежные «каникулы» и смягчение ряда регуляторных требований, направленных на поддержание способности финансового сектора предоставлять ресурсы и помогать клиентам избегать проблем с ликвидностью.

Согласно информации, размещенной на официальном сайте Минфина России (<https://minfin.gov.ru/ru/performance/IRO/ratings/>) кредитный рейтинг РФ имеет значения:

S&P Global Ratings	BBB-	Стабильный прогноз
Moody's	Baa3	Стабильный прогноз
Fitch Ratings	BBB	Стабильный прогноз

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, оцениваемых 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 иное.

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").

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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.

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 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

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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

Финансовые активы оцениваются по амортизированной стоимости, если удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и договорные условия финансовых активов обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если удерживаются в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и договорные условия финансовых активов обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток в иных случаях, в том числе, если они предназначены для торговли.

Займы и дебиторская задолженность, не предназначенные для перепродажи, классифицируются как финансовые активы, оцениваемые 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

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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 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 суждения 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.

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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.

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.

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;

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

- 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

Заработная плата, взносы на государственное социальное страхование и в пенсионный фонд, ежегодные отпуска и больничные, премии и неденежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудниками. 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.

Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Группа производит оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств. 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 оценками. Профессиональные суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, и оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств, 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.

Новые стандарты, не вступившие в силу

Несколько новых стандартов и изменений к действующим стандартам и разъяснений не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2021 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.

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

Изменение в представлении отчетности

Согласно МСФО (IAS) 8 "Учетные политики, изменения в расчетных оценках и ошибки", изменение учетной политики и исправление ошибок прошлых периодов было отражено ретроспективно, как если бы новая учетная политика применялась всегда, а ошибки были исправлены в тех периодах, когда они были допущены.

При составлении консолидированной финансовой отчетности за 2021 год были выявлены ошибки за 2020 год, требующие исправления, также в целях представления более полной и уместной информации в данных за 2021 год были пересчитаны и дополнены (детализированы) некоторые сведения за 2020 год, раскрываемые в формах и Примечаниях.

	31 декабря 2020 года после исправления	Изменение	31 декабря 2020 года до исправления
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9 156	-	9 156
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:	20 019	324	19 695
<i>займы и дебиторская задолженность</i>	12 716	324	12 392
<i>средства в кредитных организациях</i>	7 303	-	7 303
Инвестиционное имущество	137 582	(1 482)	139 064
Требования по налогу на прибыль	396	-	396
Отложенный налоговый актив	58 860	-	58 860
Авансы выданные и прочие активы	-	(11 348)	11 348
Прочие активы	11 298	11 298	-
Итого активов	237 311	(1 208)	238 519
Обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	-	(15 183)	15 183
Обязательства по финансовой аренде	13 701	13 701	-
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	-	(5 380)	5 380
Прочие обязательства	5 873	5 873	-
Итого обязательств	19 574	(989)	20 563
Собственный капитал			
Уставный капитал	28 099	-	28 099
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(2 044)	-	(2 044)
Нераспределенная прибыль (Накопленный дефицит)	191 682	(219)	191 901
Итого собственный капитал акционеров материнской компании	217 737	(219)	217 956
Доля неконтролирующих акционеров	-		
Итого обязательств и собственного капитала	237 311	(1 208)	238 519

Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в тысячах российских рублей)

	За 2020 год после исправления	Изменение	За 2020 год до исправления
Выручка от основной деятельности	7 390	-	7 390
Расходы по управлению недвижимостью	-	10 552	(10 552)
Процентные доходы	131 148	131 148	-
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	(19 204)	(140)	(19 064)
Финансовые доходы	-	1 393 592	(1 393 592)
Финансовые расходы	-	(131 335)	131 335
Итого доходов за вычетом расходов от инвестиционной деятельности	111 944	1 393 265	(1 281 321)
Процентные расходы	(1 378)	(1 378)	-
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки и резервов по прочим активам	(1 391 864)	(1 391 864)	-
Прочие операционные доходы	237	(590)	827
Прочие операционные расходы	-	6 794	(6 794)
Административные и прочие операционные расходы	(34 906)	(34 906)	-
Управленческие расходы	-	18 127	(18 127)
Итого доходов (расходов) от прочей операционной деятельности	(1 427 911)	(1 403 817)	(24 094)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 308 577)	-	(1 308 577)
Доходы (Расходы) по налогу на прибыль	(253 707)	-	(253 707)
Прибыль (убыток) за период	(1 562 284)	-	(1 562 284)
Относящаяся к:			
Аktionерам компании	(1 562 266)	0	(1 562 266)
Неконтролирующим акционерам	(18)	-	(18)

4. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства на расчетных счетах	4 180	9 156
Итого денежных средства и их эквивалентов	4 180	9 156

Денежные эквиваленты представляют собой денежные средства, размещенные на специальных банковских счетах, ограничения на использование которых у Группы отсутствуют.

Ниже представлен анализ остатков денежных средств и их эквивалентов в соответствии с наличием рейтингов национальной рейтинговой шкалы.

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
с рейтингом AAA	3 754	3 715
с рейтингом BVB	426	5 434
с рейтингом B	-	7
Итого денежных средства и их эквивалентов	4 180	9 156

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

5. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Займы и дебиторская задолженность

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Выданные займы	-	-
Дебиторская задолженность по продаже ценных бумаг	7 798	10 497
Дебиторская задолженность по операционной аренде	3 027	1 462
Дебиторская задолженность за услуги по управлению недвижимостью	948	3 742
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 698)	(2 985)
Итого займов и дебиторской задолженности	10 075	12 716

Анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки займов и дебиторской задолженности в разрезе трех стадий обесценения представлен следующим образом:

	За 2021 год		
	ОКУ за 12 месяцев	ОКУ за весь срок - не кредитно - обесцененные	ОКУ за весь срок - кредитно - обесцененные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на начало периода (Восстановление резерва)/ Резерв под ожидаемые кредитные убытки в течение периода	2 985	-	-
Списание задолженности	(1 095)	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	1 698	-	-

	За 2020 год		
	ОКУ за 12 месяцев	ОКУ за весь срок - не кредитно - обесцененные	ОКУ за весь срок - кредитно - обесцененные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на начало периода (Восстановление резерва)/ Резерв под ожидаемые кредитные убытки в течение периода	1 046 722	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	1 408 508	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	2 455 230	-	-

Справедливая стоимость займов и дебиторской задолженности, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

Средства в кредитных организациях

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Депозиты в кредитных организациях	3 500	7 303
Итого средств в кредитных организациях	3 500	7 303

Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в тысячах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа размещала все депозиты в ПАО "Сбербанк".

Ниже представлен анализ остатков средств в кредитных организациях в соответствии с наличием рейтингов национальной рейтинговой шкалы:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
с рейтингом AAA	3 500	7 303
Итого средств в кредитных организациях	3 500	7 303

Справедливая стоимость средств в кредитных организациях, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

6. Инвестиционное имущество

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	176 925	123 881
Активы в форме права пользования	411	13 701
Итого инвестиционное имущество	177 336	137 582

Инвестиционная недвижимость представлена коммерческими объектами, расположенными в Москве.

Уменьшение суммы активов в форме права пользования в 2021 году по сравнению с 2020 годом обусловлено заключением 12.10.21 АО "РИВЕРДЕЙЛ" нового договора аренды земельного участка, при этом вместо данного договора 08.02.22 заключен новый долгосрочный договор аренды сумма активов в форме права пользования по которому будет признана в 2022 году.

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Стоимость на начало периода	137 582	155 961
Изменение оценки МСФО (IFRS) 16	(12 288)	-
Улучшения инвестиционной недвижимости	1 621	825
Изменение справедливой стоимости	50 421	(19 204)
Стоимость на конец периода	177 336	137 582

Справедливая стоимость имущества на 31 декабря 2021 года была определена на основе отчета независимого оценщика на 31 декабря 2021 года об оценке пакета обыкновенных именных бездокументарных акций АО «Ривердейл».

Оценка произведена Школьниковым Юрием Викторовичем (Национальное Агентство Оценки и Консалтинга), членом Ассоциации "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", включен в реестр оценщиков 21 декабря 2007 года за регистрационным номером 00005.

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

Справедливая стоимость инвестиционного имущества, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

7. Прочие активы

31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
-------------------------	-------------------------

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

Предоплаты за работы и услуги	7 816	10 103
Требования к подотчетным лицам	4	16
Налоги к возмещению, за исключением налога на прибыль	(241)	267
Прочие активы	5 373	1 237
Резерв под обесценение прочих активов	(339)	(325)
Итого прочих активов	12 613	11 298

Справедливая стоимость прочих активов, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

8. Привлеченные займы

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Краткосрочные займы	55 317	-
Итого привлеченных займов	55 317	-

Справедливая стоимость привлеченных займов, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

9. Прочие обязательства

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Обязательства по вознаграждениям сотрудникам	-	-
Резерв по неиспользованным отпускам	1 468	1 025
Налоги к уплате, за исключением налога на прибыль	107 137	1 341
Кредиторская задолженность	2 609	3 234
Резерв - оценочное обязательство	7 442	-
Прочие обязательства	9 160	273
Итого прочих обязательств	127 816	5 873

Справедливая стоимость прочих обязательств, а также использованная оценка справедливой стоимости представлены в Примечании 19.

10. Уставный капитал

В консолидированной финансовой отчетности уставный капитал представляет собой уставный капитал материнской компании ПАО "МЕРИДИАН". Уставный капитал, выпущенный и полностью оплаченный, включает в себя следующие позиции:

31 декабря 2021 года			31 декабря 2020 года		
Количество акций	Номинал, руб.	Итого уставного капитала, руб.	Количество акций	Номинал, руб.	Итого уставного капитала, руб.
280 990 385	0,10	28 099 038,50	280 990 385	0,10	28 099 038,50

Акционеры – владельцы обыкновенных акций имеют право участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса (одна акция – один голос) по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации - право на получение части его имущества.

Группа не имеет инструментов разводнения прибыли (убытка) на акцию. Соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию, определяемую как отношение

Группа ПАО "МЕРИДИАН"**Примечания к консолидированной финансовой отчетности***(в тысячах российских рублей)*

чистой прибыли, принадлежащей акционерам Группы, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

11. Выручка от основной деятельности

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Доходы от аренды недвижимости	6 522	2 744
Доход от услуг по управлению недвижимостью	4 868	4 646
Итого выручка от основной деятельности	11 390	7 390

12. Процентные доходы и процентные расходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Займы, выданным ООО "ПИН"	-	130 507
Выданные займы	-	638
Средства в кредитных организациях	48	3
Итого процентных доходов	48	131 148
Полученные займы	(1 013)	-
Финансовая аренда	(1 034)	(1 378)
Итого процентных расходов	(2 047)	(1 378)

13. Прочие операционные доходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Доход от списания кредиторской задолженности	22 498	237
Итого прочих операционных доходов	22 498	237

14. Административные и прочие операционные расходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Расходы на персонал	9 798	10 843
Административные расходы	161	182
Расходы по операционной аренде	301	1 150
Расходы на ремонт и содержание	4 099	5 327
Услуги, связанные с ценными бумагами	3 166	3 395
Профессиональные услуги (охрана, связь и другие)	1 349	1 420
Комиссионные расходы	75	265
Реклама и маркетинг	1 200	1 280
Расходы на юридические и консультационные услуги	21 320	5 911
Расходы на агентов	451	733
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	4 057	3 833
Налоговые санкции	62 161	-
Прочие сборы и пошлины	43 917	-
Прочие	64 802	567
Итого административных и прочих операционных расходов	216 857	34 906

Группа ПАО "МЕРИДИАН"
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в тысячах российских рублей)

15. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и сторнированием временных разниц	551	(253 707)
Итого доходов (расходов) по налогу на прибыль	551	(253 707)

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20% в 2021 и 2020 годах

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2020 года
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Основные средства	-	-	-
Прочие обязательства	(1 704)	(1 704)	-
Общая сумма отложенного налогового обязательства	(1 704)	(1 704)	-
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Инвестиционное имущество	32 356	1 680	30 676
Выданные займы	340	340	-
Обязательства по финансовой аренде	82	(2 658)	2 740
Прочие активы	68	68	-
Прочие обязательства	78	(274)	352
Убытки прошлых лет	27 381	2 289	25 092
Общая сумма отложенного налогового актива	60 305	1 445	58 860
Итого отложенное налоговое обязательство	59 363	551	58 860

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2019 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Инвестиционное имущество	30 379	(18 821)	49 200
Выданные займы	-	(236 152)	236 153
Обязательства по финансовой аренде	3 037	(101)	3 138
Прочие обязательства	352	58	294
Убытки прошлых лет	25 092	1 309	23 783
Общая сумма отложенного налогового актива	58 860	(253 707)	312 568
Итого отложенное налоговое обязательство	58 860	(253 707)	312 568

16. Управление рисками

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

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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:

Рыночный риск	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	8 867	7 789
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(8 867)	(7 789)

Риск ликвидности.

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года стоимость чистых активов АО "РИВЕРДЕЙЛ" меньше уставного капитала.

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих финансовых обязательств.

Вероятность возникновения данного вида риска, по мнению руководства Группы, является низкой, так как минимизируется путем контроля за сбалансированностью активов и пассивов, соблюдением процедур управления иными финансовыми рисками.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск кредитного убытка, понесенного Группой вследствие неисполнения контрагентом обязательств по финансовому инструменту в рамках определенного договора. Кредитный риск связан с текущими банковскими счетами, операциями с контрагентами, включая непогашенные займы и дебиторскую задолженность.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых инструментов, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации.

Вероятность возникновения кредитного риска Группа оценивает, как среднюю в силу возникновения обстоятельств у контрагентов/заемщиков, которые невозможно учесть при заключении договорных отношений.

Операционный риск

Операционный риск - риск возникновения убытков в результате ненадежности и недостатков внутренних процедур управления Группы, отказа информационных и иных систем либо вследствие влияния на деятельность Группы внешних событий.

Основным методом минимизации операционного риска, контролируемого на уровне Группы, является разработка и внедрение стандартных процедур, контроль исполнения решений, автоматизация и оптимизация бизнес-процессов, бюджетное планирование и контроль исполнения бюджета, контроль фактических затрат, меры по мотивации и обучению персонала, разработка процедур взаимодействия с зависимыми и дочерними организациями.

Правовой риск

Правовой риск - риск возникновения убытков вследствие:

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

- несоблюдения требований нормативных правовых актов и заключенных договоров;
- допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности (неправильные юридические консультации или неверное составление документов, в том числе при рассмотрении спорных вопросов в судебных органах);
- несовершенства правовой системы (противоречивость законодательства, отсутствие правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Группы);
- нарушения контрагентами нормативных правовых актов, а также условий заключенных договоров.

Группа в своей деятельности стремится к эффективному управлению правовыми рисками, своевременно реагируя на изменения действующего законодательства, уделяя достаточно внимания проработке правовых вопросов при разработке новых услуг.

Страновой риск

Группа является резидентом Российской Федерации. Материнская компания Группы зарегистрирована в качестве налогоплательщика в городе Москве.

Развитие деятельности Группы напрямую связано с политической и экономической ситуацией в Российской Федерации, в том числе с совершенствованием законодательной базы, регулирующей экономические отношения, налоговой политикой.

Политическую, равно как и экономическую ситуацию в стране можно оценить, как стабильную в среднесрочном периоде.

Риск открытого военного конфликта, а также риск введения чрезвычайного положения в стране не может быть оценен Группой. Однако в случае наступления указанных событий Группа предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.

Группа не может оценить риски, связанные с пандемией коронавируса COVID-19 и иными возможными эпидемиями, пандемиями, в том числе риск введения чрезвычайного положения в стране либо ограничения свобод в целях предотвращения негативных последствий таких эпидемий или пандемий. Однако в случае наступления указанных событий Группа предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.

Изменения ситуации в стране и регионе, характер и частота таких изменений и риски с ними связанные, мало предсказуемы, так же, как и их влияние на будущую деятельность Группы. В случае отрицательных изменений ситуации в стране и регионе Группа планирует осуществить следующие действия:

- снизить текущие хозяйственные издержки,
- реализовать программу антикризисного управления,
- пересмотреть инвестиционную программу,
- усилить мониторинг деятельности и финансового состояния контрагентов и эмитентов ценных бумаг, находящихся в портфеле Группы.

17. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 "Раскрытие информации о связанных сторонах". При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными акционерами, руководителями, а также с прочими связанными сторонами. Эти операции включают осуществление расчетов, оказание услуг, предоставление и привлечение займов.

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Доходы		
Процентные доходы	-	129 381
Расходы		
Административные и прочие операционные расходы	4 531	3 653
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки	-	1 405 819

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2021 года	2020 года
Вознаграждения ключевому управленческому персоналу	4 531	3 653

18. Условные обязательства

Судебные разбирательства. В процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности к Группе могут быть предъявлены претензии и иски в судебные органы.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года у Группы отсутствуют условные обязательства.

Налоговое законодательство. Ввиду наличия в российском законодательстве в сфере хозяйственной деятельности и, в частности, в налоговом законодательстве, норм, допускающих неоднозначное толкование, а также учитывая сложившуюся практику произвольной оценки налоговыми органами фактов хозяйственной деятельности, оценка руководством фактов хозяйственной деятельности Группы может не совпадать с интерпретацией этих фактов налоговыми органами. Если какая-либо операция будет оспорена налоговыми органами, могут быть доначислены суммы налогов, а также возможны значительные штрафы и пени. Период, в течение которого налоговые органы могут осуществить проверку, составляет три года. В отдельных случаях проверки могут охватывать более длительный период. За отчетный период, а также в 2020 году российские налоговые органы не предъявляли существенных претензий к Группе.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2021 года руководство не сформировало резерв по потенциальным налоговым обязательствам, поскольку руководство Группы считает, что его интерпретация соответствующего законодательства является правильной.

Обязательства капитального характера. На 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года Группа не имела обязательств капитального характера.

19. Справедливая стоимость

Ниже приводится распределения финансовых инструментов по категориям иерархии справедливой стоимости:

Балансовая стоимость	31 декабря 2021 года		
	Справедливая стоимость Уровень 1	Справедливая стоимость Уровень 2	Справедливая стоимость Уровень 3

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	4 180	4 180	-	-
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:	13 575	-	-	13 575
<i>средства в кредитных организациях</i>	3 500	-	-	3 500
<i>займы и дебиторская задолженность</i>	10 075	-	-	10 075
Инвестиционное имущество	177 336	-	-	177 336
Прочие активы	12 613	-	-	12 613
Итого финансовых и нефинансовых активов	207 704	4 180	-	203 524
Обязательства				
Привлеченные займы	55 317	-	-	55 317
Обязательства по финансовой аренде	411	-	-	411
Прочие обязательства	127 816	-	-	127 816
Итого финансовых и нефинансовых обязательств	183 544	-	-	183 544

	31 декабря 2020 года			
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость Уровень 1	Справедливая стоимость Уровень 2	Справедливая стоимость Уровень 3
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	9 156	9 156	-	-
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:	20 019	-	-	20 019
<i>средства в кредитных организациях</i>	7 303	-	-	7 303
<i>займы и дебиторская задолженность</i>	12 716	-	-	12 716
Инвестиционное имущество	137 582	-	-	137 582
Прочие активы	11 298	-	-	11 298
Итого финансовых и нефинансовых активов	178 055	9 156	-	168 899
Обязательства				
Обязательства по финансовой аренде	13 701	-	-	13 701
Прочие обязательства	5 873	-	-	5 873
Итого финансовых и нефинансовых обязательств	19 574	-	-	19 574

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом:

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

- (i) к Уровню 1 относятся оценки по котироваемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств;
- (ii) к Уровню 2 относятся оценки, полученные с помощью методов расчета, в которых все используемые существенные исходные данные являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (например, цены) или косвенно (например, производные от цен);
- (iii) к Уровню 3 относятся оценки, основанные на ненаблюдаемых исходных данных.

Для распределения финансовых инструментов по категориям иерархии справедливой стоимости руководство использует профессиональные суждения. Если для оценки справедливой стоимости используются наблюдаемые исходные данные, требующие значительных корректировок, эта оценка относится к 3 Уровню. Значимость используемых исходных данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

20. События после отчетной даты

События после отчетной даты, которые могут оказать существенное влияние на Группу, произошедшие в течение 2021 года и не отраженные в консолидированной финансовой отчетности за 2021 год, отсутствуют.

Некорректирующие события после отчетной даты

В связи с решением от 24 февраля 2022 года президента Российской Федерации в ответ на обращение руководителей Донецкой и Луганской народных республик о проведении специальной военной операции по демилитаризации и денацификации Украины, усилилась геополитическая напряженность, вызванная наложением новых санкций со стороны США, ЕС, и др. стран на кредитные организации РФ, энергетический сектор, российских чиновников и бизнесменов, что также может оказать негативное влияние на динамику курсов валют, стоимость ценных бумаг, на доступ к рынкам капиталов, усложнит условия заимствования и доступ к новым технологиям.

После начала специальной военной операции многие страны ввели масштабные санкции против России (всего наложили свыше 5,5 тыс. санкций начиная с 2014 года), о заморозке работы или уходе с рынка объявили более 300 иностранных компаний, некоторые иностранных топ-менеджеры покинули руководящие посты в Российских компаниях.

Объявлен список недружественных стран, в него вошли более 30 государств, в том числе страны ЕС, США и Япония.

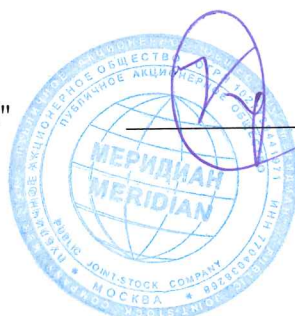
Международные рейтинговые агентства Fitch, Moody's и S&P снизили кредитную оценку Российской Федерации до преддефолтной или дефолтной. Указанные агентства ссылаются на риски непогашения долга перед иностранными заемщиками из-за введенных ограничений, при этом пропуск платежа по государственному долгу может привести к техническому дефолту по обязательствам Российской Федерации, при этом Минфин России дефолт исключает.

Группа учитывает введенные в отношении Российской Федерации и отдельных компаний санкции в своей деятельности, постоянно отслеживает их и анализирует их влияние на финансовое положение и финансовые результаты деятельности.

Хотя, по мнению руководства, им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивого развития бизнеса Группы в текущих обстоятельствах, непредвиденное дальнейшее ухудшение ситуации в вышеуказанных областях может негативно повлиять на результаты и финансовое положение Группы, при этом определить степень такого влияния в настоящее время не представляется возможным.

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

"28" апреля 2022 года



Ковалев Н.С.