

# Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Консолидированная финансовая отчетность за 2022 год

Москва  
2023 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 .....	13
4. Денежные средства и их эквиваленты .....	18
5. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости .....	19
6. Инвестиционное имущество .....	20
7. Прочие активы .....	21
8. Привлеченные займы .....	21
9. Прочие обязательства .....	21
10. Уставный капитал .....	22
11. Выручка от основной деятельности .....	22
12. Процентные доходы и процентные расходы .....	22
13. Прочие операционные доходы .....	22
14. Административные и прочие операционные расходы .....	23
15. Налог на прибыль .....	23
16. Управление рисками .....	24
17. Операции со связанными сторонами .....	26
18. Условные обязательства .....	26
19. Справедливая стоимость .....	27
20. События после отчетной даты .....	28

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

### ***Акционерам Публичного акционерного общества "МЕРИДИАН"***

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества "МЕРИДИАН" (ОГРН 1027739441971, 115114, город Москва, 3-Й Павелецкий проезд, д. 4, далее – Общество) и его дочерней организации (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года и консолидированных отчетов о прибылях и убытках, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за 2022 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 отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2022 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.

#### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на информацию, раскрытую в примечании 3 к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в 2022 году у Общества отсутствуют доходы от основной деятельности в течение 2022 года. Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в примечании 16 к годовой консолидированной финансовой отчетности, о том, что по состоянию на конец 2022 и 2021 года стоимость чистых активов АО "РИВЕРДЕЙЛ" меньше уставного капитала. Данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в примечании 3, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

#### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной 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.

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе "Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности", мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

***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.

**Прочая информация, отличная от годовой 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 членами Совета директоров 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 членам Совета директоров Группы заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров Группы, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита 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



Лужьянов Дмитрий Андреевич  
ОРНЗ 21706016782

Лужьянов 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

26 апреля 2023 года

**Группа ПАО "МЕРИДИАН"**

**Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года**

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	4	1 440	4 180
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:		10 114	13 575
займы и дебиторская задолженность	5	2 314	10 075
средства в кредитных организациях	5	7 800	3 500
Инвестиционное имущество	6	90 619	177 336
Требования по налогу на прибыль		-	396
Отложенный налоговый актив	16	21 797	59 363
Прочие активы	7	2 771	12 613
<b>Итого активов</b>		<b>126 741</b>	<b>267 463</b>
<b>Обязательства</b>			
Привлеченные займы	8	153 833	55 317
Обязательства по финансовой аренде	6	-	411
Прочие обязательства	9	16 258	127 816
<b>Итого обязательств</b>		<b>170 091</b>	<b>183 544</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	10	28 086	28 099
Собственные акции, выкупленные у акционеров		-	(2 044)
Нераспределенная прибыль (Накопленный дефицит)		(71 436)	57 864
<b>Итого собственный капитал акционеров материнской компании</b>		<b>(43 350)</b>	<b>83 919</b>
<b>Доля неконтролирующих акционеров</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Итого обязательств и собственного капитала</b>		<b>126 741</b>	<b>267 463</b>

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.

"26" апреля 2023 года



**Группа ПАО "МЕРИДИАН"**  
**Консолидированный отчет о прибылях и убытках за 2022 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Примечание	За период, закончившийся 31 декабря	
		2022 года	2021 года
<b>Выручка от основной деятельности</b>	<b>11</b>	<b>19 092</b>	<b>11 390</b>
Процентные доходы	12	7	48
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	6	604	50 421
<b>Итого доходов за вычетом расходов от инвестиционной деятельности</b>		<b>611</b>	<b>50 469</b>
Процентные расходы	12	(20 139)	(2 047)
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки и резервов по прочим активам	5, 7	(5 321)	178
Прочие операционные доходы	13	43 100	22 498
Административные и прочие операционные расходы	14	(129 078)	(216 857)
<b>Итого доходов (расходов) от прочей операционной деятельности</b>		<b>(111 438)</b>	<b>(196 228)</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(91 735)</b>	<b>(134 369)</b>
Доходы (Расходы) по налогу на прибыль	15	(37 565)	551
<b>Прибыль (убыток) за период</b>		<b>(129 300)</b>	<b>(133 818)</b>
Относящаяся к:			
<b>Акционерам компании</b>		<b>(129 300)</b>	<b>(133 818)</b>
<b>Неконтролирующим акционерам</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"



Ковалев Н.С.

"26" апреля 2023 года



**Группа ПАО "МЕРИДИАН"**  
**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2022 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Неразделенная прибыль (Накопленный дефицит)	Доля акционеров материнской компании	Итого
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	28 099	(2 044)	191 682	217 737	217 737
Совокупный доход (убыток):					
прибыль (убыток)	-	-	(133 818)	(133 818)	(133 818)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	28 099	(2 044)	57 864	83 919	83 919
Совокупный доход (убыток):					
прибыль (убыток)	(13)	2 044	(129 300)	(127 269)	(127 269)
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>	28 086	-	(71 436)	(43 350)	(43 350)

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.



"26" апреля 2023 года

**Группа ПАО "МЕРИДИАН"**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2022 год**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Примечание	За период, закончившийся 31 декабря	
		2022 года	2021 года
<b>Выручка от основной деятельности</b>	<b>11</b>	<b>16 652</b>	<b>11 390</b>
Процентные доходы	12	7	48
Доходы за вычетом расходов/(расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	6	604	50 421
<b>Итого доходов за вычетом расходов от инвестиционной деятельности</b>		<b>611</b>	<b>50 469</b>
Процентные расходы	12	(20 139)	(2 047)
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки и резервов по прочим активам	5, 7	(5 321)	178
Прочие операционные доходы	13	45 547	22 498
Административные и прочие операционные расходы	14	(129 085)	(216 857)
<b>Итого доходов (расходов) от прочей операционной деятельности</b>		<b>(108 998)</b>	<b>(196 228)</b>
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>(91 735)</b>	<b>(134 369)</b>
Доходы (Расходы) по налогу на прибыль	15	(37 565)	551
<b>Прибыль (убыток) за период</b>		<b>(129 300)</b>	<b>(133 818)</b>
Относящаяся к:			
<b>Акционерам компании</b>		<b>(129 300)</b>	<b>(133 818)</b>
<b>Неконтролирующим акционерам</b>		-	-

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"

Ковалев Н.С.

"26" апреля 2023 года



**Группа ПАО "МЕРИДИАН"**  
**Примечания 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 31.12.2022 составляет 28 086 038,5 рублей и состоит из 280 860 385 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек.

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 связи с завершившейся в 2020 году 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, в Обществе отсутствует конечный бенефициар.

Зарегистрированный адрес и место ведения деятельности - 115114, город Москва, 3-й Павелецкий проезд, д. 4.

ПАО "МЕРИДИАН" в периодах, за которые составлена данная финансовая отчетность, было зарегистрировано по адресу 125445, г. Москва, ул. Смольная, д. 24 корп. Д.

С 19.08.2022 адрес регистрации ПАО "МЕРИДИАН" и АО "РИВЕРДЕЙЛ" одинаковый.

Группа состоит из следующих юридических лиц:

Наименование	Назначение	Эффективная доля владения на 31.12.2022	Эффективная доля владения на 31.12.2021
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 2022 года и 31 декабря 2021 года, выборочные макроэкономические показатели в России были следующими:

- ключевая ставка ЦБ РФ составляла 7,5% годовых и 8,5% годовых, соответственно;

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

- обменный курс ЦБ РФ составлял 70,3375 рубля и 74,2926 рубля за один доллар США, соответственно.

На мировую экономику негативно повлияет 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. 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 кредитный рейтинг РФ имеет значения:

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

В связи с решением Российской Федерации о проведении специальной военной операции на Украине, 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, 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 ПАО "МЕРИДИАН"**  
**Примечания консолидированной финансовой отчетности**  
*(в тысячах российских рублей)*

---

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.

Невозможно оценить с достаточной степенью надежности долгосрочное влияние событий 2022 года (геополитическая напряженность, очень существенная нестабильность курса рубля, взаимные санкции стран) на отрасли экономики РФ. В настоящее время Руководство группы отслеживает ситуацию на рынке недвижимости и полагает, что сможет нейтрализовать ухудшение ситуации, начавшееся с пандемией 2020 года и продолжающееся по настоящее время.

### **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.**

Согласно Уставу ПАО «МЕРИДИАН» осуществляет деятельность в виде вложений в ценные бумаги и капиталовложение в уставные капиталы. На текущий момент Общество владеет одним активом - 100% акций АО «РИВЕРДЕЙЛ», которое осуществляет деятельность Управляющей компании торговым центром в г.Москве и владеет объектами недвижимости в этом ТЦ. И хотя с момента создания АО «РИВЕРДЕЙЛ» увеличивает заполняемость своих площадей и улучшает привлекательность ТЦ, ему так и не удалось выйти на безубыточность.

Отсутствие доходов от основной деятельности в течение 2022 года, существенное обесценение пакета акций дочерней компании указывает на наличие проблем в деятельности ПАО «МЕРИДИАН» и на наличие неопределенности, которая может вызвать сомнения в способности Группы продолжить непрерывно свою деятельность. Но руководство полагает, что предпринимает все необходимые меры для стабилизации финансового положения группы компаний.

Руководством АО «РИВЕРДЕЙЛ» в течение 2023 года планируется продажа всех объектов недвижимости, пригодных для сдачи в аренду. Так же в течение 2023 года планируется поменять организационно-правовую форму АО «РИВЕРДЕЙЛ» на «Общество с ограниченной ответственностью».

**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.

**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

## **Группа ПАО "МЕРИДИАН"**

### **Примечания консолидированной финансовой отчетности**

*(в тысячах российских рублей)*

отчетности является национальной 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 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.

#### ***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.

## **Группа ПАО "МЕРИДИАН"**

### **Примечания консолидированной финансовой отчетности**

*(в тысячах российских рублей)*

**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 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.

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.



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

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

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органами (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если 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***

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.

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

**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**

В отчетном периоде не вступали в действие новые стандарты МСФО и поправки к ним, которые могли бы оказать существенное влияние на отчетность Группы.

**4. Денежные средства и их эквиваленты**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства на расчетных счетах	1 440	4 180
<b>Итого денежных средства и их эквивалентов</b>	<b>1 440</b>	<b>4 180</b>

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.

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
с рейтингом AAA	1 044	3 754
с рейтингом BBB	396	426
<b>Итого денежных средства и их эквивалентов</b>	<b>1 440</b>	<b>4 180</b>

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 2022 года	31 декабря 2021 года
Выданные займы	-	-
Дебиторская задолженность по продаже ценных бумаг	1 697	7 798
Дебиторская задолженность по операционной аренде	5 815	3 027
Дебиторская задолженность за услуги по управлению недвижимостью	586	948
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-5 784	-1 698
<b>Итого займов и дебиторской задолженности</b>	<b>2 314</b>	<b>10 075</b>

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

	За период, закончившийся 31 декабря 2022 года		
	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	1 698	-	-
(Восстановление резерва)/ Резерв под ожидаемые кредитные убытки в течение периода	4 101	-	-
Списание задолженности	(15)	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	5 784	-	-

	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	2 985	-	-
(Восстановление резерва)/ Резерв под ожидаемые кредитные убытки в течение периода	(192)	-	-
Списание задолженности	(1 095)	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	1 698	-	-

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

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

**Средства в кредитных организациях**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Депозиты в кредитных организациях	7 800	3 500
<b>Итого средств в кредитных организациях</b>	<b>7 800</b>	<b>3 500</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа размещала все депозиты в АО "БАНК ФИНСЕРВИС".  
 Ниже представлен анализ остатков средств в кредитных организациях в соответствии с наличием рейтингов национальной рейтинговой шкалы:

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
с рейтингом AAA		3 500
с рейтингом BBB	7 800	
<b>Итого средств в кредитных организациях</b>	<b>7 800</b>	<b>3 500</b>

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

**6. Инвестиционное имущество**

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Инвестиционная недвижимость	90 619	176 925
Активы в форме права пользования	-	411
<b>Итого инвестиционное имущество</b>	<b>90 619</b>	<b>177 336</b>

Инвестиционная недвижимость представлена коммерческими объектами, расположенными в Москве.

В 2022 году был заключен договор аренды земельного участка, в 2023 году АО «Ривердейл» планирует реализацию всех помещений, пригодных под сдачу в аренду, указанные помещения расположены в здании на арендованном земельном участке. Учитывая данные планы руководства, Группа классифицирует аренду земельного участка как краткосрочную и не признает предмет аренды в качестве актива в форме права пользования.

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
<b>Стоимость на начало периода</b>	<b>177 336</b>	<b>137 582</b>
Изменение оценки МСФО (IFRS) 16	-14 991	-12 288
Изменения инвестиционной недвижимости	117	1 621
Выбытие и изменение справедливой стоимости	-71 843	50 421
<b>Стоимость на конец периода</b>	<b>90 619</b>	<b>177 336</b>

В течение 2022 года АО «Ривердейл» реализовало 4 помещения, принадлежащих ему на праве собственности.

## Группа ПАО "МЕРИДИАН"

### Примечания консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

Справедливая стоимость имущества на 31 декабря 2022 года была определена на основе отчета независимого оценщика 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Предоплаты за работы и услуги	1 721	7 816
Требования к подотчетным лицам	4	4
Налоги к возмещению, за исключением налога на прибыль	203	-241
Прочие активы	1 010	5 373
Расчеты по реализации долей участия	-	-
Резерв под обесценение прочих активов	-167	-339
<b>Итого прочих активов</b>	<b>2 771</b>	<b>12 613</b>

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

#### 8. Привлеченные займы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Краткосрочные займы	153 833	55 317
<b>Итого привлеченных займов</b>	<b>153 833</b>	<b>55 317</b>

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

#### 9. Прочие обязательства

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Резерв по неиспользованным отпускам	1 778	1 468
Налоги к уплате, за исключением налога на прибыль	6 060	107 137
Кредиторская задолженность	738	2 609
Резерв - оценочное обязательство	7 442	-
Прочие обязательства	240	16 602
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>16 258</b>	<b>127 816</b>

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

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

**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 2022 года			31 декабря 2021 года		
Количество акций	Номинал, руб.	Итого уставного капитала, руб.	Количество акций	Номинал, руб.	Итого уставного капитала, руб.
280 860 385	0,10	28 086 038,50	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 чистой прибыли, принадлежащей акционерам Группы, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

**11. Выручка от основной деятельности**

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Доходы от аренды недвижимости	11 531	6 522
Доход от услуг по управлению недвижимостью	5 121	4 868
<b>Итого выручка от основной деятельности</b>	<b>16 652</b>	<b>11 390</b>

**12. Процентные доходы и процентные расходы**

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Средства в кредитных организациях	7	48
<b>Итого процентных доходов</b>	<b>7</b>	<b>48</b>
Полученные займы	(19 535)	(1 013)
Финансовая аренда	(604)	(1 034)
<b>Итого процентных расходов</b>	<b>(20 139)</b>	<b>(2 047)</b>

**13. Прочие операционные доходы**

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Доход от выбытия основных средств	43 100	-
Прочее	2 447	22 498
<b>Итого прочих операционных доходов</b>	<b>45 547</b>	<b>22 498</b>

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

14. Административные и прочие операционные расходы

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Расходы на персонал	9 140	9 798
Административные расходы	303	161
Расходы по операционной аренде	1 493	301
Расходы на ремонт и содержание	5 722	4 099
Услуги, связанные с ценными бумагами	3 542	3 166
Прочие расходы, относящиеся к инвестиционному имуществу	86 422	-
Профессиональные услуги (охрана, связь и другие)	1 063	1 349
Комиссионные расходы	581	75
Реклама и маркетинг	750	1 200
Расходы на юридические и консультационные услуги	9 603	21 320
Расходы на агентов	324	451
Прочие налоги, за исключением налога на прибыль	2 902	4 057
Налоговые санкции	3 001	62 161
Прочие сборы и пошлины	-	43 917
Прочие	4 239	64 802
<b>Итого административных и прочих операционных расходов</b>	<b>129 085</b>	<b>216 857</b>

15. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2022 года	2021 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	-	-
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и сторнированием временных разниц	(37 565)	551
<b>Итого доходов (расходов) по налогу на прибыль</b>	<b>(37 565)</b>	<b>551</b>

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20% в 2022 и 2021 годах

	31 декабря 2022 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2021 года
<b>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>			
Основные средства	-	-	-
Прочие обязательства	(1 759)	(55)	(1 704)
<b>Общая сумма отложенного налогового обязательства</b>	<b>(1 759)</b>	<b>(55)</b>	<b>(1 704)</b>
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>			
Инвестиционное имущество	18 506	(14 612)	32 356
Выданные займы	1 156	816	340
Обязательства по финансовой аренде	3 776	3 694	82
Прочие активы	33	(35)	68
Прочие обязательства	85	7	78
Убытки прошлых лет	-	(27 381)	27 381
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>23 556</b>	<b>(37 511)</b>	<b>60 305</b>
<b>Итого отложенное налоговый актив (обязательство)</b>	<b>21 797</b>	<b>(37 565)</b>	<b>59 363</b>

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

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибыли или убытка	31 декабря 2020 года
<b>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>			
Основные средства	-	-	-
Прочие обязательства	(1 704)	(1 704)	-
<b>Общая сумма отложенного налогового обязательства</b>	<b>(1 704)</b>	<b>(1 704)</b>	<b>-</b>
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>			
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
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>60 305</b>	<b>1 445</b>	<b>58 860</b>
<b>Итого отложенное налоговый актив (обязательство)</b>	<b>59 363</b>	<b>551</b>	<b>58 860</b>

## 16. 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:

<b>Рыночный риск</b>	<b>За период, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2022 года</b>	<b>2021 года</b>
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	4 531	8 867
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(4 531)	(8 867)

### *Риск ликвидности.*

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года стоимость чистых активов АО "РИВЕРДЕЙЛ" меньше уставного капитала.

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



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

---

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:

- 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.

## Группа ПАО "МЕРИДИАН"

### Примечания консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

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.

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:

	2022 года	2021 года
<b>Доходы</b>		
Процентные доходы	-	-
Прочие операционные доходы	-	-
<b>Расходы</b>		
Административные и прочие операционные расходы	6 020	5 899
Процентные расходы	-	-
Изменение резервов под ожидаемые кредитные убытки	-	-
	<b>За период, закончившийся 31 декабря</b>	
	<b>2022 года</b>	<b>2021 года</b>
Вознаграждения ключевому управленческому персоналу	4 624	4 531

### 18. Условные обязательства

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

## Группа ПАО "МЕРИДИАН"

### Примечания консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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. В 2021 году к Группе были претензии от российских налоговых органов на существенные суммы. В течение отчетного периода указанные претензии были урегулированы полностью.

По состоянию на 31 декабря 2022 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 2022 года, 31 декабря 2021 года Группа не имела обязательств капитального характера.

## 19. Справедливая стоимость

Ниже приводятся распределения финансовых инструментов по категориям иерархии справедливой стоимости:

	31 декабря 2022 года			
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость Уровень 1	Справедливая стоимость Уровень 2	Справедливая стоимость Уровень 3
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	1 440	1 440	-	-
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в т.ч.:	10 114	-	-	10 114
<i>средства в кредитных организациях</i>	7 800	-	-	7 800
<i>займы и дебиторская задолженность</i>	2 314	-	-	2 314
Инвестиционное имущество	90 619	-	-	90 619
Прочие активы	2 771	-	-	2 771
<b>Итого финансовых и нефинансовых активов</b>	<b>104 944</b>	<b>1 440</b>	<b>-</b>	<b>103 504</b>
<b>Обязательства</b>				
Привлеченные займы	153 833	-	-	153 833
Обязательства по финансовой аренде	-	-	-	-
Прочие обязательства	16 258	-	-	16 258
<b>Итого финансовых и нефинансовых обязательств</b>	<b>170 091</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>170 091</b>

Группа ПАО "МЕРИДИАН"

Примечания консолидированной финансовой отчетности

(в тысячах российских рублей)

	31 декабря 2021 года			
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость Уровень 1	Справедливая стоимость Уровень 2	Справедливая стоимость Уровень 3
<b>Активы</b>				
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
<b>Итого финансовых и нефинансовых активов</b>	<b>207 704</b>	<b>4 180</b>	<b>-</b>	<b>203 524</b>
<b>Обязательства</b>				
Привлеченные займы	55 317	-	-	55 317
Обязательства по финансовой аренде	411	-	-	411
Прочие обязательства	127 816	-	-	127 816
<b>Итого финансовых и нефинансовых обязательств</b>	<b>183 544</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>183 544</b>

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

- (i) к Уровню 1 относятся оценки по котировочным 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 2023 года и не отраженные в консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, отсутствуют.

Генеральный директор ПАО "МЕРИДИАН"



Ковалев Н.С.

"26" апреля 2023 года