



СКАРАБЕЙ
АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам обзорной проверки
промежуточной консолидированной
финансовой отчётности**

Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН»

за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 году

**г. Москва
2020 год**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ

Общему собранию акционеров
Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного консолидированного отчёта о финансовом положении Публичного акционерного общества «МЕРИДИАН» и его дочерних организаций (далее - Группа) по состоянию на 30 июня 2020 года и связанных с ним промежуточных консолидированных отчётов о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний к промежуточной консолидированной финансовой информации, состоящих из значимых положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее - промежуточная консолидированная финансовая отчётность). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной консолидированной финансовой отчётности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности (МСФО), включая МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчётность». Наша ответственность состоит в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой отчётности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой отчётности включает направление запросов, в первую очередь, лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой отчётности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составленное Акционерным обществом Аудиторская компания «Скарабей»

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая отчётность не отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчётности, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчётность».

Генеральный директор



Большакова И.В.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение




Большакова А.В.

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

Дата аудиторского заключения:

21 декабря 2020 года

Аудируемое лицо:

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

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 2 июля 2002 г., серия 77 № 005111184, выдано 23.10.2002 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер
1027739441971.

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

Независимый аудитор:

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

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 008556169, выдано 11.10.2006 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Основной государственный регистрационный номер
1067746799560.

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

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

4

**Промежуточная консолидированная
финансовая отчетность
Публичного акционерного общества
«МЕРИДИАН»**

*За 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2020 года*


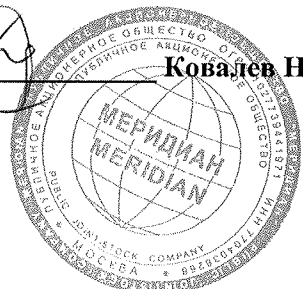
СОДЕРЖАНИЕ

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

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

АКТИВЫ	Прим.	30.06.2020	31.12.2019
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	7, 22	155 777	157 302
Займы выданные	8	6 489	6 209
Отложенные налоговые активы	13	72 988	312 568
Итого внеоборотные активы		235 254	476 079
Оборотные активы			
Займы, выданные ООО «ПИН»	8	-	1 280 010
Авансы выданные и прочие активы	9	4 884	8 130
Дебиторская задолженность	10	2 957	317
Денежные средства и их эквиваленты	11	13 148	20 544
Итого оборотные активы		20 989	1 309 001
ИТОГО АКТИВЫ		256 243	1 785 080
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	22	14 555	14 827
Итого долгосрочные обязательства		14 555	14 827
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по аренде земельных участков	22	884	864
Задолженность по налогу на прибыль		-	2 768
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	12	26 680	25 362
Итого краткосрочные обязательства		27 564	28 995
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		42 119	43 821
КАПИТАЛ			
Акционерный капитал		52 216	52 216
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(29)	-	-
Нераспределенная прибыль (убыток)		161 937	1 688 826
Доля неконтролирующих акционеров		-	217
Итого собственный капитал		214 124	1 741 259
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		256 243	1 785 080

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»

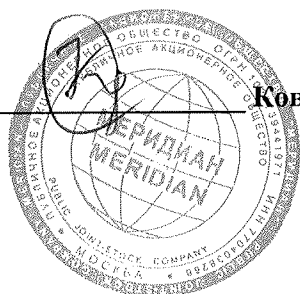


 Коваленко Н.С.

26 ноября 2020 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (после реклассификации)
Доходы от недвижимости	7	2 983	2 542
Расходы на управление недвижимостью	7	(4 540)	(10 897)
Чистый убыток от операций с недвижимостью		(1 557)	(8 355)
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	(2 172)	3 962
Управленческие расходы	14	(8 498)	(20 292)
Прочие операционные расходы	15	(3 464)	(5 345)
Прочие операционные доходы		103	541
Финансовые расходы	16	(1 406 581)	(1 076)
Финансовые доходы	17	134 670	124 313
Прибыль (убыток) до налогообложения		(1 287 499)	93 748
Расход по налогу на прибыль	18	(239 579)	(16 202)
Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности		(1 527 078)	77 546
Прибыль от прекращенной деятельности за вычетом налога на прибыль	7	-	80 356
<i>Причитающаяся:</i>			
Контролирующим владельцем Группы		-	80 348
Держателям неконтролирующих долей		-	8
Итого чистая прибыль (убыток) за период		(1 527 078)	157 902
<i>Причитающаяся:</i>			
Контролирующим владельцем Группы		(1 527 060)	157 901
Держателям неконтролирующих долей		(18)	1
Итого совокупная прибыль (убыток)		(1 527 078)	157 902
<i>Причитающаяся:</i>			
Контролирующим владельцем Группы		(1 527 060)	157 901
Держателям неконтролирующих долей		(18)	1

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

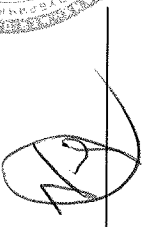
26 ноября 2020 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА

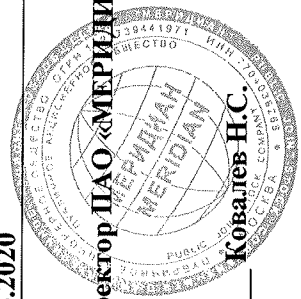
Наименование	Акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитал
Остаток на 31.12.2018	52 216	-	2 700 484	342	2 753 042
Итого совокупный доход за 6 месяцев, заканчивающихся 30 июня 2019 года			157 901	1	157 902
Остаток на 30.06.2019	52 216	-	2 858 385	343	2 910 944

Наименование	Акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитал
Остаток на 31.12.2019	52,216	-	1,688,826	217	1,741,259
Итого совокупный убыток за 6 месяцев, заканчивающихся 30 июня 2020 года			(1,527,060)	(18)	(1,527,078)
Выкуп доли неконтролирующих акционеров			171	(199)	(28)
Приобретение собственных акций		(29)		-	(29)
Остаток на 30.06.2020	52,216	(29)	161,937	-	214,124

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.



26 ноября 2020 года

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев 2020 года, в тыс. руб.

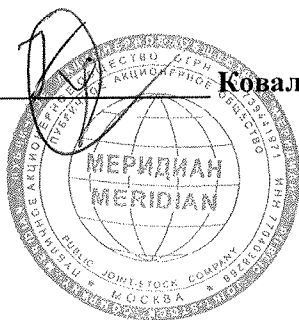
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Консолидированный отчет о движении денежных средств	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (после реклассификации)
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Прибыль (убыток) до налогообложения от продолжающейся деятельности		(1 287 499)	93 748
Корректировки:			
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости		2 172	(3 962)
Финансовые расходы		1 406 581	1 076
Финансовые доходы		(134 670)	(124 313)
Прочие неденежные статьи		1 498	-
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности до учета изменений в оборотном капитале		(11 918)	(33 451)
Уменьшение (увеличение) авансов выданных		3 247	(6 732)
Уменьшение (увеличение) дебиторской задолженности		(2 639)	(19 963)
Увеличение (уменьшение) кредиторской задолженности и прочих обязательств		1 318	(1 635)
Итого изменения в оборотном капитале		1 925	(28 330)
Полученные проценты		1 229	140
Уплаченные проценты		-	(294)
Уплаченный налог на прибыль		(4 713)	(15 123)
Операционный денежный поток от продолжающейся деятельности		(13 476)	(77 058)
Операционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	-	101 724
Операционный денежный поток		(13 476)	24 666
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Размещение депозитов		-	(55 800)
Поступления от погашения депозитов		-	85 800
Выдача займов		-	(57 551)
Поступления от погашения займов, выданных ООО "ПИН"		7 400	-
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	7	-	38 933
Улучшения инвестиционной недвижимости		(647)	(9 435)
Инвестиционный денежный поток от продолжающейся деятельности		6 753	1 947

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев 2020 года, в тыс. руб.

Инвестиционный денежный поток от прекращенной деятельности	7	-	11 000
Инвестиционный денежный поток		6 753	12 947
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов		-	419 369
Погашение кредитов и займов		-	(419 369)
Погашение основного долга по аренде земли		(610)	(689)
Выкуп собственных акций		(29)	-
Выкуп доли неконтролирующих акционеров		(33)	-
Финансовый денежный поток от продолжающейся деятельности		(672)	(689)
Финансовый денежный поток от прекращенной деятельности	7	-	(29 867)
Финансовый денежный поток		(672)	(30 556)
Чистый денежный приток (отток) от продолжающейся деятельности		(7 395)	(75 800)
Чистый денежный приток (отток) от прекращенной деятельности		-	82 857
Чистый денежный приток (отток)		(7 395)	7 058
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		20 544	8 392
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		13 148	15 450
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода - продолжающаяся деятельность		20 544	6 971
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода - продолжающаяся деятельность	7	13 148	12 686

Генеральный директор ПАО «МЕРИДИАН»



Ковалев Н.С.

26 ноября 2020 года

1 Общие сведения

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

Уставной капитал на 30.06.2020 г. составляет 52 216 352,60 рублей и состоит из 522 163 526 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 10 копеек.

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

Акционерами ПАО «МЕРИДИАН» являются более двух миллионов физических и юридических лиц. По состоянию на 30.06.2020 49,15% акций принадлежит большому количеству акционеров, каждый из которых владеет пакетом акций без права оказывать на Группу значительное влияние. 50,85% акций принадлежит ООО «ПИН» (ОГРН 1167746580803 ИНН 7703412025, место нахождения: 127015 Москва, Новодмитровская ул, д.2, корп.2, эт.1, пом.1, ком.28).

Конечным бенефициаром Группы является Махонин Игорь Ярославович, с преобладающим косвенным участием в уставном капитале ПАО «Меридиан» 50,34% по состоянию на 30.06.2020 г.

Зарегистрированный адрес и место ведения деятельности

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

Группа состоит из следующих юридических лиц:

Наименование	Назначение	Эффективная доля владения на 30.06.2020	Эффективная доля владения на 31.12.2019
ПАО "Меридиан"	Головная компания		
АО "Надир"	Управление	100%	100%
АО "Зенит"	Управление	100%	100%
АО "Пирирейс"	Управление	100%	100%
АО "Меркатор"	Управление	100%	100%
	Владение и управление объектами		
АО "Ривердейл"	недвижимости	100%	100%
ООО "Долгосрочные инвестиции"	Финансы	100%	99,99%
	Владение и управление объектами		
ООО "Меридиан Центр"	недвижимости	-	99,99%

Объединение Группы с ООО «ПИН»

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

Объединение Группы с ООО «ПИН» предполагает передачу Группе имущества, всех прав и обязанностей ООО «ПИН» на дату завершения присоединения. Операции между Группой и ООО «ПИН» за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года и 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, раскрыты в примечаниях 8, 16, 17, 20.

Валюта представления отчетности

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

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

2 Экономическая среда

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на энергоресурсы и к изменениям общего состояния мировой экономики.

В первом полугодии 2020 года произошли существенные потрясения на мировых рынках акций и энергоносителей в связи со вспышкой коронавирусной инфекции, что привело к усилению волатильности курса российского рубля относительно основных мировых валют.

Внешние факторы оказывают значительное влияние на деятельность и финансовое положение. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Группы.

Представленная консолидированная отчетность отражает мнение руководства Группы о влиянии внешней экономической среды, а также мер, которые принимаются государством по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции.

Руководство Группы пришло к заключению, что, несмотря на негативный внешний фон, существенная неопределенность, которая может вызвать сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

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

3 Принципы составления консолидированной финансовой отчетности

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

Входящие в Группу организации готовят финансовую отчетность в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена на основании данных РСБУ, скорректированных, реклассифицированных и консолидированных для целей составления настоящей отчетности с учетом требований МСФО.

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

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

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

Несмотря на то, что такие оценки основаны на имеющейся у руководства информации о текущих событиях и операциях, фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Подготовка данной финансовой отчетности по МСФО также требует использования суждения руководства в процессе применения учетной политики.

4 Краткое изложение принципов учетной политики

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

Инвестиционная недвижимость

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

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 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 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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

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 руководства при отсутствии ухудшения финансового положения заемщика с момента первоначального признания. В случае значительного ухудшения финансовых результатов заемщика Группа пересматривает вероятность дефолта соразмерно ухудшению комплекса ключевых финансовых показателей заемщика.

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

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

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

Взаимозачет финансовых активов и обязательств.

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

Дивиденды

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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

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;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Группа определяет, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносы на государственное социальное страхование и в пенсионный фонд, оплаченные ежегодные отпуска и больничные, премий и неденежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудниками Группы. Выходные пособия признаются после официального уведомления, увольняющегося/увольняемого работника. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств. Группа начисляет резерв по неиспользованным отпускам работников.

5 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

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

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

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

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

6 Новые стандарты, не вступившие в силу

Несколько новых стандартов и изменений к действующим стандартам и разъяснений не вступили в силу по состоянию на 30 июня 2020 года. По оценкам руководства Группы, эти изменения не окажут существенного влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы. Группа планирует применить эти изменения после вступления в силу.

7 Инвестиционная недвижимость, доходы от недвижимости и прекращенная деятельность

Инвестиционная недвижимость представлена коммерческими торговыми объектами, расположенными в Москве.

30 августа 2019 года Группа заключила договор о продаже 100% доли в ООО «Меридиан Центр», которое владеет офисным бизнес центром «Меридиан». Доля была передана покупателю 6 сентября 2019 года в обмен на денежное возмещение в 55 345 тыс. руб. ООО «Меридиан Центр» является самостоятельным компонентом бизнеса Группы, который ведет деятельность по управлению офисным бизнес-центром. Управление включает привлечение финансирования, техническую эксплуатацию бизнес-центра, юридическую экспертизу договоров, управление арендными отношениями с клиентами. В связи с выбытием значимого компонента бизнеса и с учетом требований МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» Группа представила финансовые результаты ООО «Меридиан Центр»

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

за сравнительный период отдельной строкой в отчете о совокупном доходе и отчете о движении денежных средств. Отчетность и примечания за сравнительный период были пересчитаны для обеспечения сопоставимости результатов.

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

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

Ниже представлены финансовые результаты ООО «Меридиан Центр» за период с 1 января по 30 июня 2019 года.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Доход от сдачи инвестиционной недвижимости в операционную аренду	155 884
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	(10 312)
Чистый арендный доход	145 572
Прибыль (убыток) от продажи и изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	52 795
Управленческие расходы	(3 310)
Прочие операционные расходы	(285)
Финансовые расходы	(85 023)
Финансовые доходы	1 239
Прибыль до налогообложения	110 988
Расход по налогу на прибыль	(30 633)
Чистая прибыль	80 356
<i>Причитающаяся:</i>	
<i>Собственникам Компании</i>	80 348
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>	8
Итого совокупный доход	80 356
<i>Причитающаяся:</i>	
<i>Собственникам Компании</i>	80 348
<i>Держателям неконтролирующих долей</i>	8

Ниже представлена расшифровка изменения балансовой стоимости объектов инвестиционной недвижимости:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г. - продолжающаяся деятельности	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г. - прекращенная деятельности
Балансовая стоимость на начало периода	157 302	314 167	1 771 933
Применение МСФО (IFRS) 16	-	16 243	70 057
Улучшения инвестиционной недвижимости	647	9 435	-
Изменение справедливой стоимости	(2 172)	(1 596)	52 795
Продажа отдельных объектов		(34 651)	-

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

инвестиционной
недвижимости

Балансовая стоимость на	155 777	303 598	1 894 785
конец периода			

В течение 6 месяцев 2019 года году Группа реализовала часть торговых помещений «ТЦ 3-й Павелецкий проезд» нескольким покупателям на рыночных условиях. Прибыль от продажи составила 5 558 тыс. руб. В течение 6 месяцев 2020 года продаж объектов инвестиционной недвижимости не было.

Справедливая стоимость зданий на 31 декабря 2019 года была определена независимым оценщиком. Справедливая стоимость зданий на 30 июня 2020 года была определена на основе отчета независимого оценщика на 31 марта 2020 года и корректировки на изменение индекса цен торговой недвижимости за второй квартал 2020 года.

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

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

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

Ниже представлена расшифровка доходов от недвижимости:

Наименование	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Доходы от аренды недвижимости	771	336
Доход от услуг по управлению недвижимостью	2 212	2 206
Итого доходы от недвижимости - продолжающаяся деятельность	2 983	2 542
Доходы от аренды недвижимости - прекращенная деятельность	-	155 884

Расходы на управление недвижимостью представлены ниже.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Налог на недвижимость	1 916	2 051
Ремонт и текущее содержание зданий	2 624	8 846
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости	4 540	10 897
Расходы на содержание инвестиционной недвижимости - прекращенная деятельность	-	10 312
Итого расходы на содержание инвестиционной недвижимости	4 540	21 209

8 Займы выданные

Займы включают займы ООО «ПИН», которое находится с под общим с Группой контролем. Долгосрочные займы изначально подлежали погашению во второй половине 2022 года. В конце 2019 года Группа заключила с ООО «ПИН» дополнительное соглашение, согласно которому срок погашения займов переносится на 31 декабря 2020 года, проценты за 2020 год не начисляются и не уплачиваются заемщиком, пай ЗПИФ "Вариант" прекращают быть обеспечением по займам. Эффективная процентная ставка по долгосрочным займам находится в диапазоне 10.2 – 12.5% годовых.

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

На основании анализа комплекса финансовых показателей ООО «ПИН» на основе финансовой отчетности и с учетом дополнительных условий по займам Группа оценила вероятность дефолта ООО «ПИН» на 31.12.2019 в 46%, а величина потерь в случае дефолта была определена в 100%.

Решение о присоединении ООО «ПИН» к группе (см. прим. 1) в начале 2020 года предполагает передачу всех активов и обязательств ООО «ПИН» Группе. Это означает, что займы, выданные ООО «ПИН» будут погашены за счет присоединения ООО «ПИН» к Группе без какого-либо погашения основного долга и процентов в пользу Группы.

В связи с присоединением резерв под обесценение займов, выданных ООО «ПИН», на 30 июня 2020 года был оценен в 100 процентов от их балансовой стоимости.

Детальная информация по выданным краткосрочным займам представлена ниже:

	30.06.2020	31.12.2019
Займы, выданные ООО "ПИН"	2 451 859	2 326 126
Резерв под случившиеся кредитные убытки	(2 451 859)	(1 046 116)
Итого	-	1 280 010

Долгосрочные займы включают векселя, выданные сторонней организации, и подлежат погашению не ранее 15 марта 2022 года. Эффективная ставка по векселям составила 9.25% годовых.

Детальная информация по выданным долгосрочным займам представлена ниже:

	30.06.2020	31.12.2019
Векселя	6 555	6 272
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(66)	(63)
Итого	6 489	6 209

Резерв под ожидаемые кредитные убытки основан на субъективной оценке изменения финансового положения контрагента с момента первоначального признания. При формировании резерва учитывается вероятность дефолта и уровень потерь в случае дефолта.

9 Авансы выданные и прочие активы

Детальная информация по авансам выданным и прочим активам представлена ниже.

	30.06.2020	31.12.2019
Авансы за услуги	4 576	6 061
Авансы по налогу на недвижимость	-	1 413
НДС к возмещению	4	0
Авансы по операционной аренде	74	312
Прочие активы	230	344
Итого	4 884	8 130

10 Дебиторская задолженность

Основная часть дебиторской задолженности связана с расчетами по сдаче в аренду объектов инвестиционной недвижимости и за услуги по управлению объектами недвижимости.

Наименование показателя	30.06.2020	31.12.2019
Дебиторская задолженность по операционной аренде	4 725	2 974
Дебиторская задолженность за услуги по управлению недвижимостью	1 537	885
Резерв по сомнительным долгам - случившиеся убытки	(3 305)	(3 333)
Резерв по сомнительным долгам - ожидаемые кредитные убытки	-	(209)
Итого	2 957	317

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

Резерв под ожидаемые кредитные убытки был определен на основе индивидуальной оценки клиентов.

11 Денежные средства и их эквиваленты

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

12 Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Детальная информация по кредиторской задолженности и прочим обязательствам представлена ниже.

	30.06.2020	31.12.2019
Задолженность за содержание объектов недвижимости	22 260	15 376
Задолженность за услуги	2 064	9 178
Задолженность по налогу на имущество	503	-
Задолженность по прочим налогам и сборам	555	81
Резерв по неиспользованным отпускам	1 044	703
Задолженность перед персоналом	229	25
Авансы от арендаторов	25	-
Итого	26 680	25 362

13 Отложенные налоговые активы и обязательства

Ниже представлено движение временных разниц за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года.

	30.06.2020	Прибыли и убытки	31.12.2019
Временные вычитаемые разницы			
Инвестиционная недвижимость	46 273	(2 927)	49 200
Займы выданные	9	(236 143)	236 153
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	143	(151)	294
Обязательства по аренде	3 088	(50)	3 138
Накопленный налоговый убыток	23 475	(308)	23 783
Признанный отложенный налоговый актив	72 988	(239 579)	312 568

Ниже представлено движение временных разниц за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года.

	30.06.2019	Прибыли и убытки	31.12.2018
Временные вычитаемые разницы			
Инвестиционная недвижимость	7 386	(2 642)	10 028
Займы выданные	52 798	52 798	-
Дебиторская задолженность	271	(1 669)	1 940
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	66	66	-
Обязательства по аренде	2 929	(14 331)	17 260
Накопленный налоговый убыток	37 913	24 702	13 211
Отложенный налоговый актив - прекращенная деятельность	127 283	(62 524)	189 807
Отложенный налоговый актив до зачета с отложенными налоговыми обязательствами	228 646	(3 600)	232 246

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

Временные налогооблагаемые разницы			
Инвестиционная недвижимость	(2 929)	(2 929)	-
Займы выданные	-	47 076	(47 076)
Кредиты и займы полученные	-	1 270	(1 270)
Отложенное налоговое обязательство - прекращенная деятельность	(15 140)	(62 216)	47 076
Общая сумма отложенного налогового обязательства	(18 070)	(16 800)	(1 270)
Чистый отложенный налоговый актив (обязательство)	210 576	(20 400)	230 976
Признанный отложенный налоговый актив (обязательство)	210 576	(20 400)	230 976

В связи решением о присоединении ООО «ПИН» (см. прим. 6) и пересмотренными прогнозами отношении будущей налогооблагаемой прибыли на 30 июня 2020 года Группа не признавала отложенные налоговые активы по накопленным налоговым убыткам и по займам, выданным ООО «ПИН». Общая сумма непризнанных отложенных налоговых активов раскрыта в примечании 18.

14 Управленческие расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Вознаграждение управляющей компании	-	7 627
Расходы на персонал	3 653	6 640
Налог и обязательные отчисления по заработной плате	1 407	2 200
Юридические и консультационные услуги	2 647	2 913
Расходы по операционной аренде	650	754
Прочие управленческие расходы	141	158
Итого продолжающаяся деятельность	8 498	20 292
Прекращенная деятельность	-	3 310
Итого управленческие расходы	8 498	23 601

15 Прочие операционные расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Расходы по сомнительным долгам	131	1 566
Услуги по оформлению ценных бумаг	1 592	493
Расходы на рекламу и агентов	1 513	2 758
Штрафы, пени и судебные расходы	191	436
Прочие операционные расходы	37	92
Итого продолжающаяся деятельность	3 464	5 345
Прекращенная деятельность	-	285
Итого прочие операционные расходы	3 464	5 630

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

16 Финансовые расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Процентные расходы по кредитам и займам	-	294
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по займам, выданным ООО "ПИН"	1 405 819	-
Процентные расходы по аренде земельных участков	762	782
Итого продолжающаяся деятельность	1 406 581	1 076
Прекращенная деятельность	-	81 615
Итого финансовые расходы	1 406 581	82 691

17 Финансовые доходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Процентные доходы по займам, выданным ООО "ПИН"	129 381	108 421
Процентные доходы по долгосрочной дебиторской задолженности	-	1 504
Процентные доходы по депозитам в кредитных организациях	-	117
Процентные доходы по долгосрочным векселям	5 289	-
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам, выданным ООО "ПИН"	-	14 271
Итого продолжающаяся деятельность	134 670	124 313
Прекращенная деятельность	-	1 239
Итого финансовые доходы	134 670	125 552

18 Налог на прибыль

Расшифровка текущих и отложенных налогов на прибыль представлена ниже.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г. (без прекращенной деятельности)
Расход по текущему налогу на прибыль	-	15 175
Расход по отложенному налогу на прибыль	239 579	1 027
Расход по налогу на прибыль	239 579	16 202

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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г. (без прекращенной деятельности)
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 287 499)	93 748
Действующая ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретический доход (расход) по налогу на прибыль	(257 500)	(18 750)
Непризнанные отложенные налоговые активы	495 640	-
Эффект не принимаемых для целей налогообложения расходов и прочие разницы	1 438	2 548
Расход по налогу на прибыль	239 579	16 202

19 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:

Рыночный риск	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019г.
Увеличение цен на офисную недвижимость на 5%	-	91 255
Снижение цен на офисную недвижимость на 5%	-	(91 255)
Увеличение цен на торговую недвижимость на 5%	7 789	14 448
Снижение цен на торговую недвижимость на 5%	(7 789)	(14 448)

Риск изменения процентной ставки по финансовым активам. У Группы нет официальной политики и процедур для управления процентными рисками, так как руководство считает, что этот риск является несущественным для ее деятельности. Прибыль Группы не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на потоки денежных средств, необходимых для погашения ее финансовых обязательств, так как на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы отсутствуют процентные финансовые обязательства.

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

В связи с решением о присоединении ООО «ПИН» в начале 2020 года Группа не ожидает поступления контрактных денежных потоков, связанных с погашением займа. Тем не менее,

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

согласно оценкам руководства, Группа может привлечь дополнительные денежные средства в течение одного дня в целях удовлетворения непредвиденных потребностей в ликвидности.

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

По состоянию на 30 июня 2020 года:

Наименование	До 3 месяцев	От 3 месяцев до года	Свыше года	Итого на 30.06.2020
Активы				
Займы выданные	-	-	6 489	6 489
Дебиторская задолженность	2 957	-	-	2 957
Денежные средства и их эквиваленты	13 148	-	-	13 148
Итого активы	16 105	-	6 489	22 594
Обязательства				
Обязательства по аренде земельных участков	486	398	14 555	15 439
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	26 680	-	-	26 680
Итого обязательств	27 166	398	14 555	42 119
Нетто-позиция	(11 061)	(398)	(8 066)	(19 525)

По состоянию на 31 декабря 2019 года:

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

20 Операции со связанными сторонами

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

	30.06.2020		31.12.2019	
Наименование показателя	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Краткосрочные займы выданные	2 451 859		2 326 126	
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным займам займов	(2 451 859)		(1 046 116)	
Задолженность перед персоналом		654		25

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

Наименование показателя	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	
	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал	Компании под общим контролем	Ключевой управленческий персонал
Доходы				
Процентные доходы по выданным займам	129 381		109 171	
Процентные доходы по долгосрочной дебиторской задолженности	-		1 504	
Снижение резерва под ожидаемые кредитные убытки	-		14 271	
Расходы				
Расходы по ожидаемым кредитным убытка по выданным займам	1 405 819		-	
Вознаграждение управляющей компании	-		7 627	
Расходы на персонал		3 653		9 221

21 Условные обязательства

Судебные разбирательства. Время от времени в ходе текущей деятельности в судебные органы могут поступать иски в отношении Группы. Руководство Группы полагает, что на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года отсутствовали судебные разбирательства, которые могли бы привести к существенным убыткам и, соответственно, не сформировало резерв на покрытие убытков по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

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

Группа арендует земельные участки у Департамента Городского Имущества г. Москвы (далее – «ДГИ»). В качестве ставки дисконтирования при оценке обязательств по аренде использовалась эффективная ставка по долгосрочному банковскому займу Группы в 10,47% годовых. Размер арендной платы регулярно пересматривается ДГИ, но может быть оспорен арендатором земельного участка в судебном порядке. В связи с этим при оценке обязательства было сделано допущение о неизменности величины арендной платы в течение всего ожидаемого срока аренды.

Ниже представлена разбивка общей суммы предстоящих арендных платежей.

	30.06.2020	31.12.2019
Общая сумма ожидаемых арендных платежей	23 310	24 324
Будущие начисленные проценты	(7 871)	(8 633)
Общая сумма обязательства по аренде	15 439	15 691
В том числе краткосрочная часть	884	864
В том числе долгосрочная часть	14 555	14 827

	Основная сумма	Будущие проценты	Итого платежи
На 31.12.2019			
В течение 12 месяцев	1 954	73	2 027
От 1 года до 5 лет	6 773	1 335	8 108
Позднее, чем через 5 лет	10 347	3 842	14 189
Итого	19 074	5 250	24 324

	Основная сумма	Будущие проценты	Итого платежи
На 30.06.2020			
В течение 12 месяцев	1 953	74	2 027
От 1 года до 5 лет	6 770	1 338	8 108
Позднее, чем через 5 лет	9 819	3 356	13 175
Итого	18 542	4 768	23 310

Ниже представлено изменение обязательства по аренде земельного участка за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года и 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года:

	Итого по группе	В том числе продолжающаяся деятельность
Обязательство на 1 января 2019 года	86 300	16 243
Начисленные проценты	4 190	782
Выплаты	(4 873)	(1 102)
Уменьшение в связи с выбытием инвестиционной недвижимости	(1 276)	(1 276)
Обязательство на 30 июня 2019 года	84 341	14 647

	Итого по группе
Обязательство на 1 января 2020 года	15 691
Начисленные проценты	761
Выплаты	(1 013)
Обязательство на 30 июня 2020 года	15 439

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

Пояснения к Консолидированной Финансовой Отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

23 Справедливая стоимость

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости основана на исходных данных 3-го уровня (см. примечание 7).

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств несущественно отличается от их балансовой стоимости на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года, соответственно.

24 События после отчетной даты

Изменение структуры Группы и Объединение с ООО «ПИН»

Процедура присоединения ООО «ПИН» к Группе (см. прим. 1) была завершена 13 ноября 2020 года. Группа рассматривает данное присоединение как приобретение ООО «ПИН» у общего владельца.

Вторая волна распространения COVID-19

На мировую и на российскую экономику и перспективы ее развития негативно повлияла глобальная торговая напряженность и распространения второй волны коронавируса COVID-19. Меры Правительства Российской Федерации по сдерживанию распространения вируса могут негативно повлиять на бизнес операции Группы и привести к снижению как рыночной стоимости инвестиционной недвижимости, так и дохода от сдачи в аренду.

Пронумеровано, пронумеровано и

скреплено печатью

28/2849/2017

Генеральный директор

Большаков В. В.

