

# **CIAN Group**

Consolidated Financial Statements as of December 31, 2023 and  
December 31, 2022 and for the years ended December 31, 2023,  
December 31, 2022 and December 31, 2021

## **CIAN GROUP**

### **CONTENTS**

---

	<b>Page</b>
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	2
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	6
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION	7
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY	8
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	9
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	10-39

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders and the Board of Directors of Cian PLC:

### Qualified Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Cian PLC and its subsidiaries (the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

In our opinion, except for the effects of the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section of our report, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group as at 31 December 2023, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRSs").

### Basis for Qualified Opinion

The Group's accompanying consolidated financial statements do not disclose the name of the ultimate controlling party. The absence of such information is a departure from the requirements of International Accounting Standard 24, *Related Party Disclosures*.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing ("ISAs"). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements* section of our report. We are independent of the Group in accordance with the Auditor's Independence Rules and the Auditor's Professional Ethics Code, that are relevant to our audit of the financial statements in the Russian Federation together with the ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (the "IESBA Code"), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.

## Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters. In addition to the matter described in the *Basis for Qualified Opinion* section, we have determined a matter described below to be the key audit matter to be communicated in our report.

Why the matter was determined to be a key audit matter	How the matter was addressed in the audit
<p><b>Preliminary purchase price allocation in a business combination and measurement of deferred consideration</b></p> <p>As disclosed in Note 6 to the consolidated financial statements, on September 19, 2023, the Group acquired 100% of Praktika Uspekha LLC. The Group accounted for the acquisition in accordance with IFRS 3, <i>Business Combinations</i>. The purchase consideration was allocated to various assets and liabilities of the acquired company.</p> <p>We have identified this matter as a key audit matter because it represented significant auditor judgement due to the high degree of estimation uncertainty in determining the fair values of acquired net assets and measurement of deferred consideration. In addition, specialized skills and knowledge were required in evaluating the results of our audit procedures.</p>	<p>As part of our audit procedures, we considered the purchase and sale agreement between the Group and the seller of Praktika Uspekha LLC.</p> <p>We reviewed the valuation methodology and assumptions, including the discount rate, revenue growth rate and operating profitability projections, that underlie the significant judgments used in determining the fair value of identifiable net assets and deferred consideration. We engaged our internal valuation specialists to review the methods and assumptions used by management to estimate the fair value of certain categories of assets and liabilities of the acquired subsidiary and tested mathematical accuracy of the calculations on a sample basis.</p> <p>We also assessed the related disclosures to determine if they were accurate and complete in accordance with IFRSs.</p>

## Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these the consolidated financial statements in accordance with IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

## **Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business units within the group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and review of the audit work performed for purposes of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period, and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor’s report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

*V. Kozyrev*

Vladimir Kozyrev  
(ORNZ № 2190610406)  
Engagement partner



Acting based on the power of attorney issued by the General Director on 15 August 2022 authorizing to sign off the audit report on behalf of AO “Business Solutions and Technologies” (ORNZ № 12006020384)

25 April 2024

CIAN GROUP

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	Note	2023	2022	2021
<b>Revenue</b>	4	<b>11,571</b>	<b>8,266</b>	<b>6,033</b>
Operating expenses:				
Marketing expenses	7	(3,858)	(2,360)	(2,253)
Employee-related expenses	8	(4,352)	(3,759)	(5,062)
IT expenses		(586)	(549)	(527)
Depreciation and amortization		(276)	(269)	(279)
Other operating expenses		(681)	(584)	(726)
<b>Total operating expenses</b>		<b>(9,753)</b>	<b>(7,521)</b>	<b>(8,847)</b>
<b>Operating profit / (loss)</b>		<b>1,818</b>	<b>745</b>	<b>(2,814)</b>
Finance costs		(35)	(23)	(61)
Finance income		368	108	19
Foreign currency exchange gain / (loss), net		355	(108)	53
Other non-operating (expenses) / income	9	(171)	45	6
<b>Profit / (loss) before income tax</b>		<b>2,335</b>	<b>767</b>	<b>(2,797)</b>
Income tax expense	10	(643)	(287)	(60)
<b>Profit / (loss) for the year</b>		<b>1,692</b>	<b>480</b>	<b>(2,857)</b>
<b>Total comprehensive income / (loss) for the year</b>		<b>1,692</b>	<b>480</b>	<b>(2,857)</b>
<b>Profit / (loss) per share, in RUB</b>				
Basic profit / (loss) per share attributable to ordinary equity holders of the parent		<b>24.19</b>	<b>6.86</b>	<b>(43.89)</b>
Diluted profit / (loss) per share attributable to ordinary equity holders of the parent		<b>23.27</b>	<b>6.72</b>	<b>(43.89)</b>
Basic weighted average number of ordinary shares		69,959,548	69,920,715	65,092,557
Diluted weighted average number of ordinary shares		72,702,400	71,448,605	65,092,557

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements


CIAN GROUP

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS OF DECEMBER 31, 2023 AND  
DECEMBER 31, 2022  
(in millions of Russian Rubles)

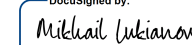
	Note	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Assets</b>			
<b>Non-current assets</b>			
Property and equipment		73	68
Right-of-use assets		33	74
Goodwill	6,11	933	785
Intangible assets	6,11	1,541	1,077
Deferred tax assets	10	207	137
Other non-current assets		7	8
<b>Total non-current assets</b>		<b>2,794</b>	<b>2,149</b>
<b>Current assets</b>			
Inventories		29	30
Advances paid and prepaid expenses		141	99
Trade and other receivables	12	573	414
Prepaid income tax		66	3
Cash and cash equivalents	13	6,434	4,110
Other current assets		257	169
<b>Total current assets</b>		<b>7,500</b>	<b>4,825</b>
<b>Total assets</b>		<b>10,294</b>	<b>6,974</b>
<b>Equity and liabilities</b>			
<b>Equity</b>			
Share capital	14	2	2
Share premium	14	7,702	7,702
Equity-settled employee benefits reserves	15	1,117	648
Accumulated losses		(1,645)	(3,343)
<b>Total equity</b>		<b>7,176</b>	<b>5,009</b>
<b>Liabilities</b>			
<b>Non-current liabilities</b>			
Lease liabilities		10	28
Deferred tax liabilities	10	113	127
Deferred income	9	—	108
Trade and other payables	16	104	—
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>227</b>	<b>263</b>
<b>Current liabilities</b>			
Contract liabilities	4	869	554
Trade and other payables	16	1,540	642
Income tax payable		1	66
Other taxes payable		463	366
Lease liabilities	10	18	41
Deferred income	9	—	33
<b>Total current liabilities</b>		<b>2,891</b>	<b>1,702</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>3,118</b>	<b>1,965</b>
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>10,294</b>	<b>6,974</b>

These consolidated financial statements were authorized for issuance by the Company's Board of Directors on April 25, 2024 and signed by management:

Dmitriy Grigoryev  
Chief Executive Officer

DocuSigned by:  
  
10B19BC41DEB47D...

Mikhail Lukyanov  
Chief Financial and Strategy Officer

DocuSigned by:  
  
63E7DBA63A304E2...

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements



CIAN GROUP

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY  
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021  
(in millions of Russian Rubles)

	Note	Share capital	Share premium	Equity-settled employee benefits reserves	Accumulated losses	Total equity
<b>Balance at January 1, 2021</b>		—	125	—	(997)	(872)
Loss and total comprehensive loss for the year		—	—	—	(2,857)	(2,857)
Effect arising from the share split		2	—	—	—	2
Issue of ordinary shares, net of transaction costs		—	7,489	—	—	7,489
Share-based payments	15	—	—	110	—	110
<b>Balance at December 31, 2021</b>		<b>2</b>	<b>7,614</b>	<b>110</b>	<b>(3,854)</b>	<b>3,872</b>
<b>Balance at January 1, 2022</b>		<b>2</b>	<b>7,614</b>	<b>110</b>	<b>(3,854)</b>	<b>3,872</b>
Profit and total comprehensive income for the year		—	—	—	480	480
Issue of ordinary shares	14	—	88	(88)	—	—
Share-based payments	15	—	—	657	—	657
Cancellation of share-based payments by employees	15	—	—	(31)	31	—
<b>Balance at December 31, 2022</b>		<b>2</b>	<b>7,702</b>	<b>648</b>	<b>(3,343)</b>	<b>5,009</b>
<b>Balance at January 1, 2023</b>		<b>2</b>	<b>7,702</b>	<b>648</b>	<b>(3,343)</b>	<b>5,009</b>
Profit and total comprehensive income for the year		—	—	—	1,692	1,692
Share-based payments	15	—	—	548	—	548
Reclassification between equity-settled and cash-settled awards	15	—	—	(72)	(1)	(73)
Cancellation of share-based payments by employees	15	—	—	(7)	7	—
<b>Balance at December 31, 2023</b>		<b>2</b>	<b>7,702</b>	<b>1,117</b>	<b>(1,645)</b>	<b>7,176</b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**CIAN GROUP**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles)*

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Cash flows from operating activities</b>				
Profit / (loss) before income tax		2,335	767	(2,797)
<b>Adjusted for:</b>				
Depreciation and amortization		276	269	279
Employee share-based payment expense	15	684	657	2,549
Finance income		(368)	(108)	(19)
Finance costs		35	23	61
Foreign currency exchange (gain) / loss, net		(355)	108	(53)
(Reversal) / allowance for expected credit losses		(1)	(14)	16
<b>Working capital changes:</b>				
Increase in trade and other receivables		(99)	(1)	(238)
(Increase) / decrease in advances paid and prepaid expenses		(25)	2	(9)
(Increase) / decrease in other assets		(86)	122	(232)
Increase / (decrease) in trade and other payables		305	(18)	235
Increase in contract liabilities and deferred income		115	87	230
Increase / (decrease) in other liabilities		96	127	(2,017)
<b>Cash generated from / (used in) operating activities</b>		<b><u>2,912</u></b>	<b><u>2,021</u></b>	<b><u>(1,995)</u></b>
Income tax paid		(855)	(199)	(26)
Interest received		367	106	16
Interest paid		(5)	(6)	(59)
<b>Net cash generated from / (used in) operating activities</b>		<b><u>2,419</u></b>	<b><u>1,922</u></b>	<b><u>(2,064)</u></b>
<b>Cash flows from investing activities</b>				
Acquisition of a subsidiary, net of cash acquired	6	(305)	—	(1,651)
Purchase of property and equipment		(36)	(51)	(52)
Purchase of intangible assets		(98)	(69)	(89)
Loan issued to a related party	17	—	—	(25)
Loans issued to employees		—	(16)	—
Loans collected from employees		2	—	—
<b>Net cash used in investing activities</b>		<b><u>(437)</u></b>	<b><u>(136)</u></b>	<b><u>(1,817)</u></b>
<b>Cash flows from financing activities</b>				
Proceeds from the issue of ordinary shares		—	—	6,520
Repayment of borrowings		—	—	(728)
Payment of principal portion of lease liabilities		(41)	(42)	(38)
<b>Net cash (used in) / generated from financing activities</b>		<b><u>(41)</u></b>	<b><u>(42)</u></b>	<b><u>5,754</u></b>
<b>Net increase in cash and cash equivalents</b>		<b>1,941</b>	<b>1,744</b>	<b>1,873</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the year</b>		<b>4,110</b>	<b>2,419</b>	<b>449</b>
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		383	(65)	111
Effect of a reversal / (allowance) for expected credit losses		—	12	(14)
<b>Cash and cash equivalents at the end of the year</b>		<b><u>6,434</u></b>	<b><u>4,110</u></b>	<b><u>2,419</u></b>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

**1. GENERAL INFORMATION**

The consolidated financial statements of Cian PLC and its subsidiaries (collectively, the “Cian Group” or the “Group”) as of and for the year ended December 31, 2023 were authorized for issue in accordance with a resolution of the Board of Directors on April 25, 2024.

Cian PLC (formerly Solaredge Holdings Limited) (the “Company” or the “Parent”) is a public liability company incorporated and domiciled in Cyprus and whose shares are publicly traded on the Moscow Exchange (MOEX). The registered office is located at Agiou Georgiou Makri, 64, Anna Maria Lena Court, flat/office 201, 6037, Larnaca, Cyprus. The Group’s principal place of business is Elektrozavodskaya street 27/8, premise I, floor 5, Moscow, 107023, Russian Federation.

The Group is principally engaged in online real estate classifieds business within the Russian Federation through the Group’s websites and mobile application. The Group’s business operations are not significantly influenced by seasonality factors.

Subsidiaries of the Company, which have been included in these consolidated financial statements, are as follows:

<b>Subsidiary</b>	<b>Principal activity / Country of incorporation</b>	<b>% equity interest</b>	
		<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
iRealtor LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
N1.ru LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
MLSN LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
N1 Technologies LLC	IT services and development (Russia)	100%	100%
Financial Platform JSC	Financial platform operator (Russia)	9%*	9%*
Praktika Uspekha LLC	E-registration of property deals (Russia)	100%	—
Profi Support LLC	IT services and development (Uzbekistan)	100%	—
Fastrunner Investment Limited	Holding (Cyprus)	100%	100%
Mimons Investments Limited	Holding (Cyprus)	100%	100%

\* See Note 17 for more details.

The major immediate shareholders of the Group are Ronder HK Limited, Speedtime HK Limited and Dias Holding Limited (together “Speedtime Group”), which own an aggregate of 45.1% of the Group's ordinary shares as of December 31, 2023.

**2. ACCOUNTING POLICIES**

**2.1 Basis of preparation**

The Group’s consolidated financial statements and the accompanying notes have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis, except for share-based payment reserves (Note 15) which are measured at the grant date fair value for the equity-settled employee benefits reserves and at fair value on each reporting date for the cash-settled share-based payment liability.

The Group has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.

**2.2 Basis of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2023 and 2022, respectively. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

- power over the investee;
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and
- the ability to use its power to affect its returns.

The Group reassesses whether or not it controls an investee if any facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year, are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control over the subsidiary until the date the Group ceases to control the subsidiary.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies. All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to the transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities, non-controlling interest and other components of equity, while any resultant gain or loss is recognized in profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.

### **2.3 New standards, interpretations and amendments**

The Group applied for the first-time all standards, interpretations and amendments, relevant for its operations, which are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2023. These standards, interpretations and amendments do not have a material impact on the Group's consolidated financial statements.

- IFRS 17 Insurance Contracts.
- Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8.
- Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2.
- Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Amendments to IAS 12.
- International Tax Reform—Pillar Two Model Rules – Amendments to IAS 12.

The Group has not early adopted any standards, interpretations or amendments that have been issued but are not yet effective. The Group intends to adopt these new and amended standards and interpretations, if applicable, when they become effective. The following amended standards and interpretations are not expected to have a material impact on the Group's consolidated financial statements:

- Amendments to IFRS 16: Lease Liability in a Sale and Leaseback (effective date – January 1, 2024).
- Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current (effective date – January 1, 2024).
- Supplier Finance Arrangements – Amendments to IAS 7 and IFRS 7 (effective date – January 1, 2024).

### **2.4 Summary of accounting policies**

#### **a) Business combinations and goodwill**

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, which is measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interests in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interests in the acquiree at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred.

The Group determines that it has acquired a business when the acquired set of activities and assets includes an input and a substantive process that together significantly contribute to the ability to create outputs. The acquired process is considered substantive if it is critical to the ability to continue producing outputs, and the inputs acquired include an organized workforce with the necessary skills, knowledge, or experience to perform that process or it significantly contributes to the ability to continue producing outputs and is considered unique or scarce or cannot be replaced without significant cost, effort, or delay in the ability to continue producing outputs.

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value

of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase gain.

After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. Goodwill is not amortized, but is reviewed for impairment at least annually. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is, from the acquisition date, allocated to each of the Group's cash-generating units (or groups of cash-generating units) that are expected to benefit from the synergies of the combination. Cash-generating units to which goodwill has been allocated are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit may be impaired. If the recoverable amount of the cash-generating unit is less than the carrying amount of the unit, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the unit and then to the other assets of the unit pro-rata on the basis of the carrying amount of each asset in the unit. An impairment loss recognized for goodwill is not reversed in a subsequent period.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date), or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amounts recognized as of that date.

#### **b) Foreign currencies**

The Group's consolidated financial statements are presented in Russian Rubles ("RUB"), which is also the Company's functional currency. For each entity, the Group determines the functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency. The functional currency of all of the Company's subsidiaries is the RUB.

Transactions in foreign currencies are initially recorded by the Group's subsidiaries in their functional currency at exchange rates prevailing at the dates of the transactions.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into functional currency at exchange rates prevailing at the reporting date. Differences arising on settlement or translation of monetary items are recognized within "Foreign currency exchange gain / (loss), net", in the consolidated statement of profit and loss and other comprehensive income.

Non-monetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rates at the dates of the initial transactions. Non-monetary items measured at fair value in a foreign currency are translated using the exchange rates at the date when the fair value is determined.

The RUB is not a fully convertible currency outside Russia. Within the Russian Federation, official exchange rates are determined by the Central Bank of the Russian Federation.

#### **c) Revenue from contracts with customers**

Revenue from contracts with customers is recognized when control of products or services are transferred to the customer at an amount that reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those products or services.

##### **i. Listing revenue**

Listing revenue is derived from offering online listings and related value-added services, such as different listing promotion options, to the Group's customers on its websites and mobile applications based on a cost-per-time basis. Customers can purchase either individual listings and value-added services, listing packages or subscriptions, which combine a number of listings and value-added services. The cash collected from the sale of online listings and related value-added services (both under the pay-per-listing, listing package model or the subscription model) is initially recorded as contract liability (deferred revenue) in the consolidated statement of financial position and subsequently recognized as revenue over time as customers receive and consume the benefits of the access to online listings and related value-added services over the contractual period. The average time period between receipt of payment from the customer and delivery of online listings is 30 days.

**ii. Lead generation revenue**

Lead generation revenue represents fees charged to real estate developers for establishing and referring contacts (or leads) based on the number of qualified calls (validated user connections) received from primary real-estate listing posted primarily through Group's platform (as part of the "Core Business" segment) or through our partner banks' sites (as part of the "Mortgage Marketplace" segment). Performance obligation is satisfied at a point in time of occurrence of each qualified call. Payment is received after the delivery of validated connections. Payment is generally due within 20 to 30 days from providing these services.

**iii. Display advertising revenue**

The Group's advertising services allow third parties to place advertisements in particular areas of the Group's websites and mobile application. Advertising revenue is recognized over time based on upfront monthly fees agreed in media plans, which also include targeted number of views or clicks during the period of advertisement. Payment is generally due within 20 to 30 days from providing advertising services.

**iv. Loyalty program**

The Group has a loyalty points program which allows listing revenue customers to accumulate points that can be redeemed against future purchases. The loyalty points give rise to a separate performance obligation as they provide a material right to acquire additional services at a discount to the customer, that it would not receive without entering into that contract. A portion of transaction price is allocated to the loyalty points awarded to customers based on a stand-alone selling price of points and recognized as deferred revenue (contract liability) in the consolidated statement of financial position. Deferred revenue is recognized as revenue when loyalty points are redeemed, expire or the likelihood of the customer redeeming the points becomes remote. When estimating the stand-alone selling price of the loyalty points, the Group considers the likelihood that the customer will redeem the points.

**v. Other revenue**

The Group explores new ways of monetization of its website and mobile application traffic and content database and develops new business initiatives, primarily Mortgage Marketplace, Data Analytics Services and Home Swap Services.

Mortgage Marketplace revenue comprises commission fees charged to banks for selling their mortgage products to the Group's websites and mobile application users. Upon sale, the Group charges the banks a fixed rate commission fee based on the mortgage amount ("Marketplace commission"). The Group's performance obligation with respect to these transactions is to arrange the transaction through its websites or mobile application. Marketplace commission is recognized on a net basis at the point of signing the mortgage agreement between the bank and the individual user. Payment is generally due within 20 to 30 days from providing these services.

Data Analytics Services revenue represents fees derived from the Group's customers for providing access to the Group's database of real estate content. The access can be provided either in the form of an individual report or on a subscription basis. The cash collected from the sales of subscription is initially recorded as deferred revenue in the consolidated statement of financial position and subsequently recognized as revenue over the subscription period. Revenue from sales of individual reports is recognized at the point of delivery of the report to the customer. Payment is generally due within 20 to 30 days from providing an individual report or a prepayment basis in a case of subscription.

Home Swap services revenue is derived from resale of properties. Revenue is recognized at the time of the closing of the property sale when title to and possession of the property are transferred to the buyer. The amount of revenue recognized for each property sale is equal to the full sales price of the property and does not reflect real estate agent commissions, closing or other costs associated with the transaction.

**d) Income taxes**

**Current income tax**

Current income tax assets and liabilities are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. Income taxes are computed in accordance with the laws of the Company's and its subsidiaries' jurisdictions. Taxable income of the Group's companies incorporated in Russia and Cyprus is subject to local income

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

---

tax at rates of 20.0% (except for N1 Technologies LLC – 0.0% from January 1, 2022 to December 31, 2024 and Praktika Uspekha LLC – 0.0% as a resident of Skolkovo Innovation Center) and 12.5%, respectively.

**Deferred tax**

Deferred income taxes are accounted for under the balance sheet method and reflect the tax effect of temporary differences between the tax basis of assets and liabilities and their carrying amounts in the accompanying consolidated financial statements.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except:

- when the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and interests in joint arrangements, when the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, the carry forward of unused tax credits and any unused tax losses. Deferred tax assets are recognized to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax credits and unused tax losses can be utilized, except:

- when the deferred tax asset relating to the deductible temporary difference arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and interests in joint arrangements, deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. Deferred tax assets are derecognized when it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available against which the deductible temporary differences can be recognized. Unrecognized deferred tax assets are re-assessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profits will allow the deferred tax asset to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the reporting date.

Deferred tax relating to items recognized outside profit or loss is recognized outside profit or loss. Deferred tax items are recognized in correlation to the underlying transaction either in other comprehensive income or directly in equity.

The Group offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities if and only if it has a legally enforceable right to set off current tax assets and current tax liabilities and the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

**e) Intangible assets**

Intangible assets acquired separately are measured upon initial recognition at cost. The cost of intangible assets acquired in a business combination is their fair value at the date of acquisition. Following initial recognition, intangible assets are carried at cost less any accumulated amortization and accumulated impairment losses. Internally generated intangibles, excluding capitalized development costs, are not capitalized and the related expenditure is reflected in profit or loss in the period in which the expenditure is incurred.

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

---

Research costs are expensed as incurred. Development expenditures on an individual project are recognized as an intangible asset when the Group can demonstrate:

- the technical feasibility of completing the intangible asset so that the asset will be available for use or sale;
- its intention to complete and its ability and intention to use or sell the asset;
- how the asset will generate future economic benefits;
- the availability of resources to complete the asset; and
- the ability to measure reliably the expenditure during development.

Intangible assets are amortized over their useful economic lives and assessed for impairment whenever there is an indication that the intangible asset may be impaired. The amortization period for an intangible asset is reviewed at least at the end of each reporting period, with the effect of any changes in estimate being accounted for on a prospective basis.

The amortization of intangible assets is recorded in depreciation and amortization within the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

Amortization is calculated on a straight-line basis over the estimated useful lives of the assets, as follows:

	<u>Useful lives in years</u>
Trademarks	7-9
Customer base	15-18
Software	1-7
Video and audio rights	1
Development costs	5

An intangible asset is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use. Any gain or loss arising upon derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is included in the statement of profit or loss.

**f) Impairment of non-financial assets excluding goodwill**

At each reporting date, the Group reviews the carrying amounts of its non-current assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated to determine the extent of the impairment loss, if any. Where the asset does not generate cash flows that are independent from other assets, the Group estimates the recoverable amount of the cash-generating unit to which the asset belongs. When a reasonable and consistent basis of allocation can be identified, corporate assets are also allocated to individual cash-generating units, or otherwise they are allocated to the smallest group of cash-generating units for which a reasonable and consistent allocation basis can be identified.

Recoverable amount is the higher of fair value less costs of disposal and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted. In determining fair value less costs of disposal, valuation multiples and the Company's share price are taken into account.

If the recoverable amount of an asset (or cash-generating unit) is estimated to be less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is reduced to its recoverable amount. An impairment loss is recognized immediately in profit or loss.

Where an impairment loss subsequently reverses, the carrying amount of the asset (or cash-generating unit) is increased to the revised estimate of its recoverable amount, but so that the increased carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined had no impairment loss been recognized for the asset (or cash-generating unit) in prior years. A reversal of an impairment loss is recognized immediately in profit or loss.



**g) Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents in the consolidated statement of financial position comprise cash at banks and on hand and short-term deposits with a maturity of three months or less, which are subject to an insignificant risk of changes in value.

For the purpose of the consolidated statement of cash flows, cash and cash equivalents consist of cash and short-term deposits, as defined above, net of outstanding bank overdrafts.

**h) Share-based payments**

**Equity-settled transactions**

The cost of equity-settled transactions is determined by the fair value at the date when the grant is made using an appropriate valuation model.

That cost is recognized in employee-related expenses, together with a corresponding increase in equity (equity-settled employee benefits reserves), over the period in which the service and, where applicable, the performance conditions are fulfilled (the vesting period). The cumulative expense recognized for equity-settled transactions at each reporting date until the vesting date reflects the extent to which the vesting period has expired and the Group's best estimate of the number of equity instruments that will ultimately vest. The expense or credit in the statement of profit or loss and other comprehensive income for a period represents the movement in cumulative expense recognized as at the beginning and end of that period.

Service and non-market performance conditions are not taken into account when determining the grant date fair value of awards, but the likelihood of the conditions being met is assessed as part of the Group's best estimate of the number of equity instruments that will ultimately vest. Market performance conditions are reflected within the grant date fair value. Any other conditions attached to an award, but without an associated service requirement, are considered to be non-vesting conditions. Non-vesting conditions are reflected in the fair value of an award and lead to an immediate expensing of an award unless there are also service and/or performance conditions.

No expense is recognized for awards that do not ultimately vest because non-market performance and/or service conditions have not been met. Where awards include a market or non-vesting condition, the transactions are treated as vested irrespective of whether the market or non-vesting condition is satisfied, provided that all other performance and/or service conditions are satisfied.

When the terms of an equity-settled award are modified, the minimum expense recognized is the grant date fair value of the unmodified award, provided the original vesting terms of the award are met. An additional expense, measured as at the date of modification, is recognized for any modification that increases the total fair value of the share-based payment transaction, or is otherwise beneficial to the employee. Where an award is cancelled by the entity or by the counterparty, any remaining element of the fair value of the award is expensed immediately through profit or loss.

**Cash-settled transactions**

Certain senior level employees of the Group have received remuneration in the form of share-based payments, which are settled in cash (cash-settled transactions). For cash-settled share-based payments, a liability is recognized initially at the fair value. At each reporting date until the liability is settled, and at the date of settlement, the fair value of the liability is remeasured, with any changes in fair value recognized in employee-related expenses.

**i) Provisions**

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. Provisions are reviewed at the end of each reporting period and adjusted to reflect the current best estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

#### **j) Value added tax**

Expenses and assets are recognized net of the amount of value added tax (“VAT”), except when the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable from the taxation authority, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item.

The net amount of the VAT recoverable from, or payable to, the taxation authority is included as part of receivables or payables in the consolidated statement of financial position.

#### **k) Segment reporting**

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses, including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Group's other components, and for which discrete financial information is available. The Group's operating results (Note 5) are reviewed regularly by the Group's Board of Directors (BOD) and Chief Executive Officer (CEO) to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance. Segment results are reported to the BOD and CEO and include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis.

#### **l) Financial instruments**

##### **Initial recognition and measurement**

In accordance with IFRS 9, financial assets are classified, at initial recognition, as amortized cost, fair value through other comprehensive income (OCI), and fair value through profit or loss.

In accordance with IFRS 9, financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at fair value through profit or loss and financial liabilities at amortized cost, as appropriate.

The Group initially measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs. All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings, net of directly attributable transaction costs.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or fair value through OCI, it needs to give rise to cash flows that are ‘solely payments of principal and interest (SPPI)’ on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level. The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

The Group's financial assets include cash and cash equivalents, rent security deposits, trade and other receivables. The Group's financial liabilities include trade and other payables, lease liabilities and borrowings.

##### **Fair value of financial instruments**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date, regardless of whether that price is directly observable or estimated using another valuation technique.

Fair value of traded financial instruments is determined on each reporting date on the basis of market quotations or dealers' quotations without transaction costs deduction. For the financial instruments which are not traded on the market, fair value is determined with the use of appropriate valuation methods. These methods include use of market transactions data, use of data on the current fair value of other similar financial instruments, analysis of discounted cash flows or other valuation methods.

The Group uses the following structure for determination and disclosure of valuation methods of fair value of financial instruments:

*Level 1* inputs are quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date;

*Level 2* inputs are inputs, other than quoted prices included within Level 1, that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly; and

*Level 3* inputs are unobservable inputs for the asset or liability.

### **Subsequent measurement**

#### **Financial assets and financial liabilities at amortized cost**

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- the financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and
- the contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

After initial recognition, interest-bearing loans and borrowings are subsequently measured at amortized cost using the EIR method. Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fees or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in interest expense in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

#### **Derecognition**

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- the rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- the Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and
- either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

A financial liability is derecognized when the obligation under the liability is discharged or is cancelled or expires. When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as the derecognition of the original liability and the recognition of a new liability. The difference in the respective carrying amounts is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

#### **Impairment of financial assets**

The Group recognizes an allowance for expected credit losses (ECLs) for all financial assets measured at amortized cost. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive. ECLs are discounted at the effective interest rate of the financial asset in case of long-term assets.

Under IFRS 9, ECLs are measured on either of the following bases:

- 12-month ECLs: these are ECLs that result from possible default events within the 12 months after the reporting date; and
- lifetime ECLs: these are ECLs that result from all possible default events over the expected life of a financial instrument.

The Group applies a simplified approach in calculating lifetime ECLs for accounts receivable. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

---

date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

For all other financial assets, the Group recognizes lifetime ECL when there has been a significant increase in credit risk since initial recognition. However, if the credit risk on the financial instrument has not increased significantly since initial recognition, the Group measures the loss allowance for that financial instrument at an amount equal to 12-month ECL.

When determining whether the credit risk of a financial instrument has increased significantly since initial recognition and when estimating ECLs, the Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort. This includes both quantitative and qualitative information and analysis, based on the Group's historical experience and informed credit assessment and including forward-looking information.

The Group assumes that the credit risk on a financial instrument has not increased significantly since initial recognition if the financial instrument is determined to have low credit risk at the reporting date. A financial instrument is determined to have low credit risk if:

- the financial instrument has a low risk of default – when the counterparty has an external credit rating of 'investment grade' in accordance with the globally understood definition (rating BBB- or higher, based on Standard & Poor's and Fitch ratings or a corresponding rating of a Russian rating agency when international rating is not available);
- the debtor has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term.

The Group considers a financial asset in default when contractual payments are 90 days past due. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortized cost are credit-impaired. A financial asset is credit-impaired when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Allowances for expected credit losses for financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the assets.

#### **Offsetting of financial instruments**

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount is reported in the consolidated statement of financial position if there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

### **3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments; estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities; and the accompanying disclosures. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of assets or liabilities affected in future periods.

#### **Judgments**

In the process of applying the Group's accounting policies, no judgments were made by management, which had a material effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

#### **Estimates and assumptions**

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Group based its assumptions and estimates on the parameters available at the time of consolidated financial statements preparation. Existing circumstances and assumptions about future

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

***Useful lives of intangible assets***

The estimation of the useful lives of intangible assets acquired through business combinations or generated internally is a matter of judgment based on the experience with similar assets. The future economic benefits embodied in the assets are consumed principally through their use. However, other factors related to the economic environment and market situation often result in the diminution of the economic benefits embodied in the assets. Management assesses the remaining useful lives in accordance with the current market conditions of the assets and the estimated period during which the assets are expected to earn benefits for the Group.

***Compliance with tax legislation***

The taxation system in the Russian Federation continues to evolve and is characterized by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Taxes are subject to review and investigation by a number of authorities, which have the authority to impose severe fines, penalties and interest charges. A tax year generally remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years. However, under certain circumstances a tax year may remain open longer.

This may potentially impact the Group's tax position and create additional tax risks. This legislation and practice of its application is still evolving and the impact of legislative changes should be considered based on the actual circumstances. Management believes that it has adequately provided for tax liabilities based on its interpretations of applicable Russian tax legislation, official pronouncements and court decisions. However, the interpretations of the tax authorities and courts, especially due to the reform of the supreme courts that are resolving tax disputes, could differ and the effect on these consolidated financial statements, if the authorities were successful in enforcing their interpretations, could be significant.

**4. REVENUE FROM CONTRACTS WITH CUSTOMERS**

**4.1 Disaggregated revenue information**

Set out below is the disaggregation of the Group's revenue from contracts with customers by type and timing of revenue recognition:

**For the year ended December 31, 2023**

	<b>At a point in time</b>	<b>Over time</b>	<b>Total revenue</b>
Listing revenue	—	5,617	5,617
Lead generation revenue	4,226	—	4,226
Display advertising revenue	—	895	895
Other revenue	811	22	833
<b>Total revenue</b>	<b>5,037</b>	<b>6,534</b>	<b>11,571</b>

**For the year ended December 31, 2022**

	<b>At a point in time</b>	<b>Over time</b>	<b>Total revenue</b>
Listing revenue	—	4,812	4,812
Lead generation revenue	2,368	—	2,368
Display advertising revenue	—	650	650
Other revenue	397	39	436
<b>Total revenue</b>	<b>2,765</b>	<b>5,501</b>	<b>8,266</b>

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

**For the year ended December 31, 2021**

	<b>At a point in time</b>	<b>Over time</b>	<b>Total revenue</b>
Listing revenue	—	3,699	3,699
Lead generation revenue	1,332	—	1,332
Display advertising revenue	—	601	601
Other revenue	353	48	401
<b>Total revenue</b>	<b>1,685</b>	<b>4,348</b>	<b>6,033</b>

Listing, lead generation and display advertising revenues relate to the “Core Business” operating segment, while the major part of other revenue represents “Transactional Business” operating segment (Note 5).

#### **4.2 Contract balances**

The following table provides information about the Group’s trade receivables and contract liabilities from contracts with customers:

	<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
Trade receivables (Note 12)	570	384
Contract liabilities (including 101 of loyalty points (2022: 39))	(869)	(554)

Contract liabilities represent the transaction price allocated to unsatisfied performance obligations, advances received from customers before the Group transfers the related products or services and loyalty points not redeemed. Contract liabilities are recognized as revenue when the Group transfers control over the related products or services to the customer. The outstanding balances of contract liabilities increased in 2023 due to the continuous increase in the Group’s revenue. The total amount of contract liabilities as of each year end has been or to be recognized as revenue in the subsequent year.

#### **5. SEGMENT INFORMATION**

Since the IPO, the chief operating decision-maker (CODM) of the Group are the Board of Directors and the Chief Executive Officer. The CODM reviews the Group’s internal reporting based on the management accounts in order to assess performance and allocate resources. Management has determined the operating segments based on these reports.

In evaluating the performance of the Group’s operating segments and allocating resources, the CODM reviews selected items of each segment’s statement of profit or loss and other comprehensive income including revenue and Adjusted EBITDA (an operating profit / (loss) for the period before depreciation and amortization and other adjustments described in the table “Reconciliation of Adjusted EBITDA to Profit / (loss) before income tax”). All other financial information is presented on a consolidated basis. Assets and liabilities are not allocated to different operating segments for internal reporting purposes.

The Group identifies its operating segments based on how the CODM manages the business, allocates resources, makes operating decisions and evaluates operating performance. The Group has identified the following operating segments on this basis, as these segments are analyzed separately by the CODM:

- Core Business;
- Transactional Business.

The “Core Business” segment represents the mature main service line of real estate online classifieds and related advertising services provided on the Group’s platform (websites cian.ru, n1.ru, mlsn.ru and mobile application). This segment relates to the online real estate classified platform, where clients like real estate agencies and agents, developers and individual property owners place their property listings and related advertising materials.

The “Transactional Business” represents the Group’s new offerings focused on developing different transactional business models. It includes a mortgage marketplace, where the Group earns commissions from its partner banks for

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

distributing their mortgage products; home swap service, where the Group acquires and resells properties; and other online transaction services, which enable online execution of real estate transactions (including document checking, verification, signing and storage, notary services, registration and tax refunds) and facilitate simultaneous sales and purchases for our customers and users.

Until the second quarter of 2023, the Group had four reportable segments: “Core Business”, “Mortgage Marketplace”, “Valuation and Analytics” and “End-to-End Offerings”. Starting from the third quarter, following the acquisition of SmartDeal (Note 6) and subsequent appointment of its CEO as a head of the Group’s newly created department “Transactional Business” (Cian.Transaction), the Group amended its internal reporting lines, the structure of CODM’s reporting packages and the way its CODM assesses performance and allocates resources. Having considered these changes, the Group amended the composition of its reportable and operating segments as follows. The “Core Business” operating segment now includes business lines previously reported as the “Core Business” and “Valuation and Analytics” operating segments. The “Transactional Business” operating segment – business lines previously reported as the “End-to-End Offerings” (including SmartDeal) and “Mortgage Marketplace” operating segments. The corresponding information for the years ended December 31, 2022 and 2021 is restated accordingly.

Revenue in all periods presented in the financial statements is derived from third parties and there is no inter-segment revenue. The Group operates only in Russia.

Revenue and costs are directly attributed to the Group’s segments when possible. However, due to the integrated structure of the Group’s business, certain costs incurred by one segment may benefit the other segments. These costs primarily include headcount-related expenses, marketing and advertising costs, product development, IT expenses (including hosting and technical support expenses and telecommunication services), office maintenance expenses and other general corporate expenses such as finance, accounting, legal, human resources, recruiting and facilities costs. These costs are allocated to each segment based on the estimated benefit each segment receives from such expenses, using specific allocation drivers representing this benefit. Substantially all assets and liabilities relate to the “Core Business” operating segment, except for assets and liabilities of the recently acquired SmartDeal (Note 6), which were allocated to the “Transactional Business” operating segment.

Management reporting is different from IFRS, the differences are IFRS adjustments listed below, which are not analyzed by the CODM in assessing the operating performance of the business:

- *Share-based payments* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance the fair value adjustments related to measurement of equity-settled employee benefits reserves are not analyzed; and
- *Other non-operating income / (expenses)* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance other non-operating income / (expenses) are not analyzed as this is not an operating stream;

as well as non-recurring items, such as IPO costs, that occur from time to time and are evaluated for adjustment as and when they occur.

Information on each of the reportable segments and reconciliation to Profit / (loss) before income tax is as follows:

	<b>For the year ended December 31, 2023</b>		
	<b>Core Business</b>	<b>Transactional Business</b>	<b>Total</b>
<b>Revenue, including:</b>	<b>10,892</b>	<b>679</b>	<b>11,571</b>
Listing revenue	5,610	7	5,617
Lead generation revenue	4,204	22	4,226
Display advertising revenue	883	12	895
Other revenue	195	638	833
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>3,023</b>	<b>(245)</b>	<b>2,778</b>
<b>Reconciliation of Adjusted EBITDA to Profit before income tax</b>			
<b>Adjusted EBITDA</b>			<b>2,778</b>
Depreciation and amortization			(276)
Finance income, net			333
Foreign currency exchange gain, net			355
Other non-operating expenses, net			(171)

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Share-based payments	(684)
<b>Profit before income tax</b>	<b><u>2,335</u></b>

	<b>For the year ended December 31, 2022</b>		
	<b>Core Business</b>	<b>Transactional Business</b>	<b>Total</b>
<b>Revenue, including:</b>	<b>7,925</b>	<b>341</b>	<b>8,266</b>
Listing revenue	4,805	7	4,812
Lead generation revenue	2,356	12	2,368
Display advertising revenue	646	4	650
Other revenue	118	318	436
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>2,239</b>	<b>(568)</b>	<b>1,671</b>

**Reconciliation of Adjusted EBITDA to Profit before income tax**

<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,671</b>
Depreciation and amortization	(269)
Finance income, net	85
Foreign currency exchange loss, net	(108)
Other non-operating income	45
Share-based payments	(657)
<b>Profit before income tax</b>	<b><u>767</u></b>

	<b>For the year ended December 31, 2021</b>		
	<b>Core Business</b>	<b>Transactional Business</b>	<b>Total</b>
<b>Revenue, including:</b>	<b>5,698</b>	<b>335</b>	<b>6,033</b>
Listing revenue	3,699	—	3,699
Lead generation revenue	1,329	3	1,332
Display advertising revenue	596	5	601
Other revenue	74	327	401
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,107</b>	<b>(789)</b>	<b>318</b>

**Reconciliation of Adjusted EBITDA to Loss before income tax**

<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>318</b>
Depreciation and amortization	(279)
Finance expenses, net	(42)
Foreign currency exchange gain, net	53
IPO-related costs	(304)
Other non-operating income	6
Share-based payments	(2,549)
<b>Loss before income tax</b>	<b><u>(2,797)</u></b>

**6. BUSINESS COMBINATION**

**Acquisitions in 2023**

On September 19, 2023, the Group completed its acquisition of 100% of Praktika Uspekha LLC (SmartDeal), a company which provides e-registration and adjacent services for various types of property deals in Russia. The primary reason for the business combination was to develop a comprehensive platform for online transactions and expand the range of the Group's products in this area. The acquisition has been accounted for using the acquisition method. The Group's consolidated financial statements include the results of Praktika Uspekha LLC (SmartDeal) from September 19, 2023 until December 31, 2023.



**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

The table below summarizes preliminary allocations of the consideration to assets acquired and liabilities assumed based on their fair values (provisional accounting) as of the acquisition date. Management is still in the process of finalizing its analysis of key assumptions used in the determination of the fair values of intangible assets and the resulting impact on goodwill. All information presented with respect to such assets and liabilities assumed as it relates to these acquisitions is preliminary and subject to revision pending the final fair value analysis.

	<b>September 19, 2023</b>
<b>Assets</b>	
Software with integrated customer base	567
Other intangible assets	10
Property and equipment	1
Trade and other receivables	59
Cash and cash equivalents	64
Other assets	17
<b>Total assets</b>	<b>718</b>
<b>Liabilities</b>	
Contract liabilities	(47)
Trade and other payables	(64)
Other liabilities	(1)
<b>Total liabilities</b>	<b>(112)</b>
<b>Total identifiable net assets at fair value</b>	<b>606</b>
Goodwill arising from the acquisition	148
<b>Purchase consideration transferred</b>	<b>754</b>

As of the acquisition date, the fair value of trade receivables was 59. Trade receivables comprised gross contractual amounts of 60, of which 1 was expected to be uncollectable as of the acquisition date.

The acquired software with integrated customer base, amortized over a period of 7 years, represents the unique platform for online registration of property deals developed by SmartDeal which is integrated with its customers' internal systems. The Group used a Multi-Period Excess Earnings Method (MEEM) to determine the fair value of this asset. The most significant inputs used for the valuation were future revenue growth rates and projected profitability margins. These inputs are not observable in the market and thus represent a Level 3 measurement as defined by IFRS 13.

Deferred taxes on identifiable assets and liabilities recognized at their fair values do not arise because the acquired company is a resident of Skolkovo Innovation Center and applies a tax exemption under Russian tax legislation, which is expected to be in force during the useful lives of all net assets identified.

The goodwill recognized is primarily attributed to the expected synergies from combining the activities of the SmartDeal with those of the Cian Group and thus enhancing the Transactional Business offerings of the Group. The goodwill is not deductible for income tax purposes.

<i>Consideration transferred</i>	
Deferred consideration payable	640
Contingent consideration payable	114
<b>Total consideration transferred</b>	<b>754</b>

*Analysis of cash flows from the acquisition:*

Net cash acquired with the subsidiary (included in cash flows from investing activities)	64
Cash paid	(369)
<b>Net cash flow from the acquisition</b>	<b>(305)</b>

The remaining part of deferred consideration will be paid in 2024 and 2025. The contingent consideration consists of up to 478 (undiscounted) payable, conditional on the achievement of defined operational and financial business performance targets. As at the acquisition date, the fair value of the contingent consideration was estimated to be 114. The Group estimated the fair value of the contingent consideration based on the same inputs as for the valuation of the

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

acquired software with integrated customer base. As at the reporting date, the fair value of the contingent consideration was estimated to be 194 (including unwinding of discount in the amount of 6 recognized as finance costs). The change after the acquisition date occurred as a result of achieving certain performance targets in 2023 and is recognized in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as other non-operating expenses.

If the acquisition of Praktika Uspekha LLC (SmartDeal) had taken place on January 1, 2023, consolidated revenue for the year ended December 31, 2023 would have been 11,848 and consolidated profit for the same period would have been 1,803.

The Group incurred acquisition-related costs of 12 relating to external legal fees and due diligence costs. These costs were included in other operating expenses during the years ended December 31, 2023, 2022 and 2021.

**Acquisitions in 2021**

On February 5, 2021, the Group completed its acquisition of 100% of N1.ru LLC (together with its subsidiaries, the “N1 Group”), a real estate-focused classifieds business that primarily operates in regional cities in Russia, such as Novosibirsk, Ekaterinburg and Omsk, for a total cash consideration of 1,785. The primary reason for the business combination was to enhance the Group’s position in Russia’s regions outside Moscow and Saint-Petersburg. The acquisition has been accounted for using the acquisition method. The Group’s consolidated financial statements include the results of the N1 Group from February 5, 2021.

The purchase price has been allocated based on the fair values assigned to the assets acquired and liabilities assumed as of February 5, 2021, as follows:

	<b>February 5, 2021</b>
<b>Assets</b>	
Customer base	753
Trademarks	254
Other intangible assets	39
Right-of-use assets	18
Property and equipment	7
Cash and cash equivalents	134
Other assets	49
<b>Total assets</b>	<b>1,254</b>
<b>Liabilities</b>	
Contract liabilities	(21)
Trade and other payables	(51)
Lease liabilities	(18)
Deferred tax liabilities	(130)
Other liabilities	(34)
<b>Total liabilities</b>	<b>(254)</b>
<b>Total identifiable net assets at fair value</b>	<b>1,000</b>
Goodwill arising from the acquisition	785
<b>Purchase consideration transferred</b>	<b>1,785</b>
<i>Analysis of cash flows from the acquisition:</i>	
Net cash acquired with the subsidiary (included in cash flows from investing activities)	134
Cash paid	(1,785)
<b>Net cash flow from the acquisition</b>	<b>(1,651)</b>

Deferred tax liabilities represent the tax effect of temporary differences arising on identifiable assets recognized at their fair values.

The goodwill recognized is primarily attributed to the expected synergies from combining the activities of the N1 Group with those of the Cian Group. The goodwill is not deductible for income tax purposes.

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

**7. MARKETING EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Online marketing	(2,423)	(1,079)	(1,631)
Offline marketing	(1,364)	(1,221)	(556)
Other marketing expenses	(71)	(60)	(66)
<b>Total marketing expenses</b>	<b><u>(3,858)</u></b>	<b><u>(2,360)</u></b>	<b><u>(2,253)</u></b>

Marketing expenses are only purchased advertising exclusive of any employee-related expenses.

**8. EMPLOYEE-RELATED EXPENSES**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Wages, salaries and related taxes	(3,503)	(2,986)	(2,394)
Share-based payment expense (Note 15)	(684)	(657)	(2,549)
Other employee-related expenses	(165)	(116)	(119)
<b>Total employee-related expenses</b>	<b><u>(4,352)</u></b>	<b><u>(3,759)</u></b>	<b><u>(5,062)</u></b>

**9. OTHER NON-OPERATING (EXPENSES) / INCOME**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Loss) / income from the depositary	(83)	45	6
Remeasurement of contingent consideration (Note 6)	(73)	—	—
Fees related to payment of deferred consideration (Note 6)	(15)	—	—
<b>Total other non-operating (expenses) / income</b>	<b><u>(171)</u></b>	<b><u>45</u></b>	<b><u>6</u></b>

In connection with the IPO, the Group received consideration from the depositary based on the number of issued ADSs. The Group recorded this consideration as deferred income in the consolidated statement of financial position. Income was recognized on a straight-line basis over a five-year contract term and presented as other income in the consolidated statement of income or loss and other comprehensive income.

The delisting of the Group's ADSs from the NYSE, which became effective on July 31, 2023, triggered certain clauses of the depositary agreement which require the Group to reimburse an unearned portion of the consideration before the five-year contract term expiration. As a result, the Group ceased recognizing deferred income from the delisting date and reclassified an unearned portion of the consideration from deferred income to trade and other payables

**10. INCOME TAX**

The major components of income tax (expense) / benefit for the years ended December 31, 2023, 2022 and 2021 are:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Current income tax expense	(727)	(206)	(71)
Deferred tax (expense) / benefit	84	(81)	11
<b>Income tax expense</b>	<b><u>(643)</u></b>	<b><u>(287)</u></b>	<b><u>(60)</u></b>

The major part of the Group's pre-tax losses and income tax expenses / benefits is generated in Russia. Pre-tax gains or losses of the Group's companies in Cyprus mainly relate to foreign exchange gains and losses and other items which are generally non-taxable (non-deductible) in that jurisdiction. These items affect pre-tax loss but do not have any impact on income tax expense / benefit.

Below is a reconciliation of theoretical income tax based on the Russian statutory income tax rate of 20% to the actual tax recorded in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Profit / (loss) before income tax</b>	<b>2,335</b>	<b>767</b>	<b>(2,797)</b>
Income tax (expense) / benefit calculated at Russia's statutory income tax rate	(467)	(153)	559
Effect of a lower tax rate in subsidiaries	9	7	(4)
Share-based payments	(106)	(131)	(510)
Other non-deductible expenses	(79)	(10)	(105)
<b>Income tax expense for the year</b>	<b><u>(643)</u></b>	<b><u>(287)</u></b>	<b><u>(60)</u></b>

Set out below is the summary of deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2023 and 2022:

	<b>Consolidated statement of financial position as of December 31,</b>		<b>Consolidated statement of profit or loss</b>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Deferred tax assets arising from:</b>				
Tax losses carried forward	8	—	8	(113)
Revenue recognition	127	85	42	14
Lease liabilities	5	14	(9)	(3)
Employee benefits	58	40	18	16
Intangible assets	13	12	1	(11)
Trade receivables	3	3	—	1
Trade payables	4	2	2	2
<b>Total deferred tax assets before set-off</b>	<b><u>218</u></b>	<b><u>156</u></b>	<b><u>62</u></b>	<b><u>(94)</u></b>
Set-off of tax	(11)	(19)	—	—
<b>Net deferred tax assets</b>	<b>207</b>	<b>137</b>	—	—
<b>Deferred tax liabilities arising from:</b>				
Intangible assets	(114)	(127)	13	11
Right-of-use assets	(6)	(15)	9	3
Property and equipment	(2)	(2)	—	—
Other items	(2)	(2)	—	(1)
<b>Total deferred tax liabilities before set-off</b>	<b><u>(124)</u></b>	<b><u>(146)</u></b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>13</u></b>
Set-off of tax	11	19	—	—
<b>Net deferred tax liabilities</b>	<b>(113)</b>	<b>(127)</b>	—	—
<b>Net deferred tax asset</b>	<b>94</b>	<b>10</b>	—	—
<b>Deferred tax (expense) / benefit</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>84</b>	<b>(81)</b>

**11. INTANGIBLE ASSETS AND GOODWILL**

	<u>Trademarks</u>	<u>Customer base</u>	<u>Software</u>	<u>Video/ audio rights</u>	<u>Development costs</u>	<u>Goodwill</u>	<u>Total</u>
<b>Cost</b>							
<b>At January 1, 2022</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>201</b>	<b>47</b>	<b>69</b>	<b>785</b>	<b>2,371</b>
Additions	—	—	67	5	—	—	72
Disposals	—	—	—	(26)	—	—	(26)
<b>At December 31, 2022</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>268</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>785</b>	<b>2,417</b>
Additions	—	—	75	3	8	—	86
Acquisition of a subsidiary (Note 6)	—	—	567	—	10	148	725
Disposals	—	—	—	(18)	—	—	(18)
<b>At December 31, 2023</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>910</b>	<b>11</b>	<b>87</b>	<b>933</b>	<b>3,210</b>
<b>Amortization and impairment</b>							
<b>At January 1, 2022</b>	<b>(101)</b>	<b>(119)</b>	<b>(133)</b>	<b>(21)</b>	<b>(15)</b>	<b>—</b>	<b>(389)</b>

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Amortization charge	(28)	(61)	(67)	(25)	(11)	—	(192)
Disposals	—	—	—	26	—	—	26
<b>At December 31, 2022</b>	<b>(129)</b>	<b>(180)</b>	<b>(200)</b>	<b>(20)</b>	<b>(26)</b>	—	<b>(555)</b>
Amortization charge	(28)	(61)	(95)	(5)	(10)	—	(199)
Disposals	—	—	—	18	—	—	18
<b>At December 31, 2023</b>	<b>(157)</b>	<b>(241)</b>	<b>(295)</b>	<b>(7)</b>	<b>(36)</b>	—	<b>(736)</b>
<b>Carrying amounts</b>							
<b>At December 31, 2022</b>	<b>201</b>	<b>759</b>	<b>68</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>785</b>	<b>1,862</b>
<b>At December 31, 2023</b>	<b>173</b>	<b>698</b>	<b>615</b>	<b>4</b>	<b>51</b>	<b>933</b>	<b>2,474</b>

**Impairment test**

The Group's carrying amounts of intangible assets (including goodwill) are attributable to the cash-generating units (CGUs) as follows:

	<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
Core Business	1,768	1,862
SmartDeal	706	—

Goodwill recognized as a result of the N1 Group's acquisition has been fully allocated to the "Core Business" CGU while goodwill recognized as a result of the SmartDeal's acquisition has been fully allocated to the SmartDeal's CGU.

At December 31, 2023 management estimated the recoverable amount of the "Core Business" CGU based on its fair value less costs of disposal on the basis of quoted prices of Company's ordinary shares (Level 1) on the estimated portion attributable to the "Core Business" CGU. At December 31, 2023 the estimated recoverable amount of the "Core Business" CGU exceeded its carrying amount. No reasonably possible change in the fair value less costs of disposal of the "Core Business" CGU would result in the impairment.

The recoverable amount of the SmartDeal's CGU as of December 31, 2023 has been determined based on a value in use calculation using cash flow projections covering a seven-year period. At December 31, 2023 the estimated recoverable amount of the SmartDeal's CGU exceeded its carrying amount. No reasonably possible change in a value in use calculation of the SmartDeal's CGU would result in the impairment.

**12. TRADE AND OTHER RECEIVABLES**

	<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
Trade receivables from third parties	583	396
Other receivables from third parties	3	30
Allowance for expected credit losses	(13)	(12)
<b>Total trade and other receivables</b>	<b>573</b>	<b>414</b>

Trade and other receivables are non-interest bearing and are generally on terms of 20 to 30 days.

Set out below is the movement in the allowance for expected credit losses of accounts receivable:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Balance at the beginning of the year</b>	<b>(12)</b>	<b>(8)</b>
Allowance for expected credit losses	(1)	(4)
<b>Balance at the end of the year</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

Information about the Group's exposure to credit and market risks is presented in Note 18.

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

**13. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Cash at banks	1,353	1,402
Short-term deposits	5,083	2,710
Allowance for expected credit losses	(2)	(2)
<b>Total cash and cash equivalents</b>	<b><u>6,434</u></b>	<b><u>4,110</u></b>

Short-term deposits are made for varying periods of between one day and three months, depending on the immediate cash requirements of the Group, and earn interest at the respective market short-term deposit rates. Information about the credit risk over cash and cash equivalents is presented in Note 18.

The finance income for the period fully relates to the short-term deposits.

**14. SHARE CAPITAL**

	<u>Authorized</u>		<u>Issued and fully paid</u>	
	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
<b>Number of shares</b>				
Ordinary shares of EUR 0.0004 each	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>69,959,548</u>	<u>69,959,548</u>
	<b><u>130,000,000</u></b>	<b><u>130,000,000</u></b>	<b><u>69,959,548</u></b>	<b><u>69,959,548</u></b>
		<b>Number of ordinary shares</b>	<b>Share capital</b>	<b>Share premium</b>
<b>At January 1, 2022</b>		<b>69,871,511</b>	<b>2</b>	<b>7,614</b>
Issue of shares upon the exercise of share-based awards (Note 15)		88,037	—	88
<b>At December 31, 2022</b>		<b><u>69,959,548</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>7,702</u></b>
<b>At December 31, 2023</b>		<b><u>69,959,548</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>7,702</u></b>

In June 2022, the Company issued 57,199 ordinary shares to the former Chief Executive Officer upon his resignation and 30,838 to external advisors upon the exercise of share-based awards (Note 15).

**15. SHARE-BASED COMPENSATION**

**Phantom Share Program**

In 2018, the Group’s Board of Directors approved a long-term incentive program for certain senior level employees. Under this program, in 2018, 2019 and 2021 the Group granted an aggregate of 4,923,042 shares (“phantom shares”) to employees that entitled them to a cash payment after one to five years of service depending on the participant. The amount of the cash payment was determined based on the increase in the share price of the Company between the grant date and the time of exercise. The plan stipulated the following payments:

- Liquidity event payments.** Participants of the program were entitled to a cash payment upon occurrence of some liquidity events such as an initial public offering (“IPO”) or an acquisition of control over the Group by a third party.
- Non-liquidity event payments.** Participants of the program were entitled to a cash payment after the termination of the service period if the net debt (calculated as borrowings less cash and cash equivalents) does not exceed three times the lowest between EBITDA (calculated as operating profit plus amortization and depreciation) and Adjusted EBITDA (calculated as described in Note 5) as of the date of the notice sent by the participants to the Company.

In connection with the IPO, the Group amended the terms of this long-term incentive program, such that the employees could choose to receive payment for vested phantom shares in cash or in ordinary shares upon the completion of the

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

IPO. As a result of this amendment, the Group issued an aggregate of 829,111 ordinary shares to its employees to satisfy its outstanding obligations under this long-term incentive program.

Set out below are the movements in the Group's share-based payment liabilities during 2021:

	<u>2021</u>
<b>Share-based payment liabilities at the beginning of the year</b>	<b>636</b>
New awards granted	512
Remeasurement during the year	1,927
Cash payments to employees	(2,169)
Conversion from cash-settled to equity-settled share-based payments	(948)
Foreign currency exchange loss	42
<b>Share-based payment liabilities at the end of the year</b>	<b>—</b>

The fair value of the awards was estimated, at the grant date and at the end of each reporting period until completion of the IPO, using the Option pricing model, taking into account the terms and conditions on which the award was granted. The fair value of the awards at the date of the IPO was estimated based on the initial public offering price of USD 16 per ordinary share.

The phantom share program was terminated upon completion of the IPO.

**2021 Restricted Stock Units Plan (equity-settled)**

The Group adopted a new long-term incentive plan (the "2021 Plan"), effective from December 1, 2021. In accordance with the 2021 Plan, the Group may grant the restricted stock units (the "RSU") to its employees, officers, directors and contractors. The 2021 Plan expires on December 31, 2031, previously granted awards not exercised by the expiration date will be forfeited in accordance with their terms.

Awards under the 2021 Plan will vest over a four-year period, subject to the participant's continued employment with (and/or servicing to) the Group, with 1/4 vesting on the first anniversary of the grant and an additional 1/4 vesting each calendar year thereafter for employees and quarterly for the directors. RSUs that have not become vested as of the date of termination of the participant's employment or service shall be forfeited upon such termination.

The Group may grant the RSUs under the 2021 Plan for up to a maximum number of ordinary shares equal to 6.5% of the aggregate number of Group's ordinary shares issued and outstanding (by number) as of the date of adoption of the 2021 Plan. Each RSU represents the right to receive one ordinary share upon satisfaction of the applicable vesting conditions.

The following table illustrates movements in the number of RSUs during the years ended December 31, 2023 and 2022:

	<b>Number of RSUs</b>	<b>Weighted average grant date fair value per award, RUB</b>
<b>Outstanding at December 31, 2021</b>	1,427,226	932
<b>Exercisable at December 31, 2021</b>	105,215	1,043
Granted during the period	1,688,051	381
Forfeited during the period	(132,656)	933
Exercised during the period	(88,037)	998
Cancelled by employees	(34,515)	920
<b>Outstanding at December 31, 2022</b>	2,860,069	605
<b>Exercisable at December 31, 2022</b>	792,652	816
Granted during the period	433,188	548
Forfeited during the period	(144,034)	678
Exercised during the period	—	—
Cancelled by employees	(7,879)	920

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Reclassified to cash-settled share-based payment awards	(283,942)	549
Reclassified from cash-settled share-based payment awards	8,562	572
<b>Outstanding at December 31, 2023</b>	<b>2,865,964</b>	<b>597</b>
<b>Exercisable at December 31, 2023</b>	<b>1,730,838</b>	<b>645</b>

The fair value of the RSUs is estimated at the grant date on the basis of quoted prices of Company's ordinary shares at the grant date, taking into account the terms and conditions on which the RSUs were granted. As the RSUs granted to directors have a three-year lock up period, the fair value is adjusted for the discount for lack of marketability using the Stillian Ghaidarov Average-Strike Asian Put Option Model.

The following table lists the inputs to the model used for the 2021 Plan for the RSU's granted to directors during the years ended December 31, 2023 and 2022:

	<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
Fair value of the RSUs at the grant date, USD	5.43	5.46
Share price at the grant date, USD	7.49	6.97
Exercise price, USD	Nil	Nil
Expected annual volatility, %	61.1%	59.6%
Expected term, years	2.38	2.38
Dividend yield, %	Nil	Nil

*Expected volatility.* Because the Company's shares are publicly traded only since November 5, 2021, expected volatility has been estimated based on an analysis of the implied share price volatility of comparable public companies for an expected term.

*Expected term* has been assessed based on the vesting period and management's best estimate for the effects of non-transferability, exercise restrictions and behavioral considerations.

*Dividend yield.* The Company did not declare any dividends with respect to 2023 and 2022.

The total expense recognized for the year ended December 31, 2023 arising from equity-settled share-based payment transactions amounted to 548 (2022: 657 and 2021: 110).

#### **Cash-settled equity awards**

On May 26, 2023, the Group adopted a modification to the 2021 Plan, which gives the Group a right to offer to the participants to settle RSUs, vesting between 2023 and 2026, by paying a certain redemption percentage in cash based on quoted prices of the Company's ordinary shares. The Group considered that in relation of RSUs granted to employees and vesting in 2023, it has a present obligation to settle in cash as it has the stated intent to settle in cash. Thus, such RSUs were reclassified from equity-settled to cash-settled. The effect of this modification in amount of 1 was recognized directly in equity.

The following table illustrates movements in the cash-settled share-based payment liabilities during the year ended December 31, 2023:

	<b>2023</b>
<b>Share-based payment liabilities at the beginning of the year</b>	—
Reclassification from equity-settled awards	77
Additional vesting during the period	70
Remeasurement during the period	72
Forfeited during the period	(6)
Reclassified to equity-settled share-based payment awards	(5)
Exercised during the period	(208)
<b>Share-based payment liabilities at the end of the year</b>	<b>—</b>



**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

The fair value of the cash-settled share-based payment liability is estimated at each reporting date with reference to quoted prices of the Company's ordinary shares at the reporting date, taking into account the terms and conditions on which the RSUs were granted.

The total expense recognized for the year ended December 31, 2023 arising from these cash-settled share-based payment transactions amounted to 136.

**16. TRADE AND OTHER PAYABLES**

	<u>December 31, 2023</u>	<u>December 31, 2022</u>
Trade payables	393	263
Annual bonus provision	109	193
Unused vacation provision	102	83
Exercised cash-settled awards (Note 15)	195	—
Other employee benefits	9	2
Deferred consideration arising on a business combination (Note 6)	284	—
Contingent consideration arising on a business combination (Note 6)	194	—
Reimbursement to the depositary (Note 9)	235	—
Other payables	<u>123</u>	<u>101</u>
<b>Trade and other payables</b>	<b><u>1,644</u></b>	<b><u>642</u></b>
<b>Current</b>	<b>1,540</b>	<b>642</b>
<b>Non-current</b>	<b>104</b>	<b>—</b>

Trade payables are non-interest bearing and are normally settled on 60-day terms. Information about the Group's exposure to liquidity risk in relation to its trade and other payables is included in Note 18.

**17. RELATED PARTIES**

Related parties include shareholders, ultimate owners and members of key management personnel as well as companies which are under legal ownership, significant influence or control of shareholders or ultimate owners of the Group.

**Transactions with key management personnel**

Key management comprises the Group's directors, including the chief executive officer, and the Group's chief financial officer. The remuneration of key management personnel for the year ended December 31, 2023, 2022 and 2021 amounted to:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Short-term employee benefits	(99)	(74)	(46)
Share-based payment expense	<u>(313)</u>	<u>(317)</u>	<u>(1,573)</u>
<b>Total key management remuneration</b>	<b><u>(412)</u></b>	<b><u>(391)</u></b>	<b><u>(1,619)</u></b>

In August 2021, the Group's subsidiary, MLSN LLC, entered into a loan agreement with Financial Platform JSC, a company incorporated and then fully owned by the CEO at that time of the Group's main operating subsidiary, iRealtor LLC. The credit line under the loan agreement was for a total amount of 20 and an interest rate of 6.5%. In October 2021, the Group's subsidiary, Mimons Investments Limited, issued a loan of 25 to Financial Platform JSC for the purposes of refinancing the loan from MLSN LLC. The outstanding principal amount under the loan from MLSN LLC at the repayment date was 16. In October 2021, Financial Platform JSC fully repaid the outstanding amount of 16 to MLSN LLC. The loan from Mimons Investments Limited to Financial Platform JSC was forgiven pursuant to the agreement between the parties.

On December 16, 2021, the Group acquired 9% of the voting rights of Financial Platform JSC. Since then, the Group has concluded that it controls Financial Platform JSC even though it owns less than majority of the voting rights.

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

---

**Consolidation of an entity in which the Group holds less than a majority of voting rights**

In order to develop and enhance Mortgage marketplace product, the Group has obtained the status of a financial platform operator as stipulated under the recently adopted Federal Law No. 211-FZ “On Performing Financial Transactions Using a Financial Platform” dated July 20, 2020. It is expected that such status will afford access to certain standardized customer information on government-run electronic systems and databases.

Obtaining such status, however, is subject to certain requirements, including a restriction on certain foreign ownership. In order to assist the Group in obtaining access rights to the financial platform operator status, the Group’s former Chief Executive Officer and current Executive Chairperson of its Board of Directors has established a company, Financial Platform JSC, which has obtained such financial platform operator status.

On December 16, 2021, the Group acquired 9% of the voting rights of Financial Platform JSC for a nominal value of 0.009 from the Group’s Executive Chairperson. The Group considers that it controls Financial Platform JSC even though it owns less than majority of the voting rights. This is because the Group is significantly involved in determining the scope of decision-making authority of Financial Platform JSC and is able to:

- appoint, reassign or remove members of an investee’s key management personnel who have the ability to direct the relevant activities;
- direct the investee to enter into, or veto any changes to, significant transactions for own benefit;
- exercise other rights specified in the shareholder agreement that give the ability to direct the relevant activities (for example, obtaining funding).

Taking into account the terms of the shareholder agreement and the potential voting rights, the existing ownership interest of the Group currently gives the Group access to the returns associated with a 100% ownership interest, thus none of the returns are allocated to the Non-controlling interest.

As of December 31, 2023, 2022 and 2021 and for the years then ended, the effect of consolidation of Financial Platform JSC and its operations was not material to the Group.

From January 1, 2021 to December 16, 2021, the Group provided technical support services in the amount of 8 to Financial Platform JSC. There were no other transactions or outstanding balances in 2021 with key management personnel, except for disclosed in the table above.

During 2023 and 2022, there were no transactions with key management personnel, except for disclosed in the table above. No guarantees have been given or received.

**Transactions with the shareholders**

During 2021, the Group received a loan of 1,491 from the shareholders which was further converted into 3,665,041 ordinary shares.

**Other related party transactions**

The following table provides the total amount of transactions that have been entered into with other related parties for the relevant financial year.

		<b>Sales to related parties</b>	<b>Purchases from related parties</b>	<b>Amounts owed by related parties</b>	<b>Amounts owed to related parties</b>
Entities with joint control or significant influence	2023	—	4	1	—
	2022	—	2	1	—
	2021	—	4	—	—

Outstanding balances with related parties at the year-end are unsecured and interest free and settlement occurs in cash. There have been no guarantees given or received.

## 18. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

### 18.1 Financial assets and financial liabilities

The following table shows the carrying amounts of financial assets and financial liabilities. The Group does not hold any financial assets and financial liabilities other than those measured at amortized cost. Management assessed that the carrying values of the Group's financial assets and financial liabilities measured at amortized cost are a reasonable approximation of their fair values on the basis of short-term nature or calculation of amortized cost using market rates.

	<b>December 31, 2023</b>	<b>December 31, 2022</b>
<b>Financial assets measured at amortized cost</b>		
Cash and cash equivalents (Note 13)	6,434	4,110
Trade and other receivables (Note 12)	573	414
Rent security deposits	7	7
<b>Total financial assets</b>	<b>7,014</b>	<b>4,531</b>
<b>Financial liabilities measured at amortized cost</b>		
Trade and other payables (Note 16)	1,229	364
Lease liabilities	28	69
<b>Total financial liabilities</b>	<b>1,257</b>	<b>433</b>

### 18.2 Financial risk management

The Group is exposed to risks that arise from its use of financial instruments. The Group has exposure to the following risks arising from financial instruments: market risk, credit risk and liquidity risk.

There have been no substantive changes in the Group's exposure to financial instrument risks, its objectives, policies and processes for managing those risks or the methods used to measure them from previous periods.

#### 18.2.1 Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk, which mostly impacts the Group, comprises currency risk. Financial instruments affected by market risk include cash and cash equivalents and trade and other payables.

The Group does not enter into any derivative financial instruments to manage its exposure to foreign currency risk.

#### Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that the fair value or future cash flows of an exposure will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Group's exposure to the risk of changes in foreign exchange rates is currently limited because the Group's operating activities are mainly carried out in Russian Rubles.

As of December 31, 2023, 23% of the Group's cash and cash equivalents were denominated in US dollars and less than 1% was denominated in EURO. Following the commencement of military operations in Ukraine by the Russian Federation in February 2022 and the resulting sanctions imposed by the United States of America, the European Union and the United Kingdom, among others, the Ruble depreciated significantly against most other currencies. As of December 31, 2023 the US dollar and EURO exchange rates were 89.6883 Rubles and 99.1919 Rubles, respectively, taking into account the limited convertibility of the Ruble subsequent to February 24, 2022.

With all other variables held constant, the Group's profit before tax is affected through the impact of fluctuation in US dollar and EURO exchange rates, as follows:

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	<b>Change in US dollar, EURO exchange rates</b>	<b>Effect on profit before tax</b>
<b>Year ended December 31, 2023</b>		
Cash and cash equivalents	+100%/-100%	1,507 / (1,507)
Trade and other payables	+100%/-100%	(80) / 80
<b>Year ended December 31, 2022</b>		
Cash and cash equivalents	+100%/-100%	1,389 / (1,389)
Trade and other payables	+100%/-100%	(90) / 90

**18.2.2 Credit risk**

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables) and from its cash and cash equivalents held with banks.

**Trade receivables**

The Group performs an impairment analysis at each reporting date using a provision matrix to measure expected credit losses. The provision rates are based on days past due. The calculation reflects the probability-weighted outcome. Generally, accounts receivables are written-off if past due for more than three years.

Set out below is the information about the credit risk exposure on the Group's trade receivables using a provision matrix:

	<b>&lt; 30 days</b>	<b>31-60 days</b>	<b>61-90 days</b>	<b>&gt; 90 days</b>	<b>Total</b>
<b>2023</b>					
Expected credit loss rate	0.4%	3.9%	12.5%	72.6%	
Total gross carrying amount	512	57	2	12	583
Expected credit loss	2	2	—	9	13
<b>2022</b>					
Expected credit loss rate	0.6%	5.2%	5.5%	75.9%	
Total gross carrying amount	371	12	1	12	396
Expected credit loss	2	1	—	9	12

**Cash and cash equivalents**

As of December 31, 2023, the Group held 90% of its cash and cash equivalents with the Russian banks (December 31, 2022: 83%), which are rated not less than A, based on Expert RA and AKRA ratings, the remaining cash and cash equivalents were held with a foreign bank having external credit rating of BB-, based on Standard & Poor's rating.

Following the commencement of military operations in Ukraine by the Russian Federation in February 2022 and the resulting sanctions imposed by the United States of America, the European Union and the United Kingdom, among others, the external credit ratings of the Russian banks were initially reduced significantly and ultimately withdrawn entirely by international rating agencies, namely Standard & Poor's, Fitch and Moody's. In absence of international ratings, the Group used ratings of the local rating agencies, namely Expert RA and AKRA, to assess expected credit losses related to cash and cash equivalents held in the Russian banks as of December 31, 2023.

Impairment on cash and cash equivalents has been measured on a 12-month expected loss basis and reflects the short maturities of the exposures. The Group recognized an impairment loss of nil for the year ended December 31, 2023 (year ended December 31, 2022: impairment reversal of 12).

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

**18.2.3 Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will not be able to settle all liabilities as they fall due. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecasts and actual cash flows and matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

	<b>Within 1 year</b>	<b>1 to 3 years</b>	<b>3 to 5 years</b>	<b>&gt; 5 years</b>	<b>Total</b>
<b>2023</b>					
Trade and other payables	1,143	130	—	—	1,273
Lease liabilities	20	10	—	—	30
<b>Total financial liabilities</b>	<b>1,163</b>	<b>140</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,303</b>
	<b>Within 1 year</b>	<b>1 to 3 years</b>	<b>3 to 5 years</b>	<b>&gt; 5 years</b>	<b>Total</b>
<b>2022</b>					
Trade and other payables	364	—	—	—	364
Lease liabilities	46	30	—	—	76
<b>Total financial liabilities</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>440</b>

**18.3 Changes in liabilities arising from financing activities**

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statements of cash flows as cash flows from financing activities.

	<b>January 1, 2023</b>	<b>Financing cash flows</b>	<b>Leases (non-cash)</b>	<b>Other</b>	<b>December 31, 2023</b>
Lease liabilities	69	(41)	—	—	28
	<b>69</b>	<b>(41)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>28</b>
	<b>January 1, 2022</b>	<b>Financing cash flows</b>	<b>Leases (non-cash)</b>	<b>Other</b>	<b>December 31, 2022</b>
Lease liabilities	91	(42)	20	—	69
	<b>91</b>	<b>(42)</b>	<b>20</b>	<b>—</b>	<b>69</b>

The Group classifies interest paid as cash flows from operating activities.

**18.4 Capital management**

The Group manages its capital to ensure that companies in the Group will be able to continue as a going concern while maximising the return to shareholders through the optimisation of the debt and equity balance.

The capital structure of the Group consists of net debt (borrowings offset by cash and cash equivalents) and equity (as detailed in the consolidated statements of financial position).

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended December 31, 2023, 2022 and 2021.

**19. CONTINGENCIES**

**Legal proceedings**

During the periods covered by the Group's consolidated financial statements and in the subsequent period until their approval, the Group has been, and continues to be, subject to legal proceedings and adjudications from time to time, none of which has had, individually or in the aggregate, a material adverse impact on the Group. Management believes

that the ultimate liability, if any, arising from such proceedings and adjudications, will not have a material adverse impact on the Group's financial position or operating results.

### **Russian Federation tax and regulatory environment**

The taxation system in the Russian Federation continues to evolve and is characterized by frequent changes in legislation, official pronouncements and court decisions, which are sometimes contradictory and subject to varying interpretation by different tax authorities. Management's interpretation of such legislation as applied to the transactions and activity of the Group may be challenged by a number of authorities, which may impose severe fines, penalties and interest charges.

Recent events within the Russian Federation suggest that the tax authorities are taking a more assertive and substance-based position in their interpretation and enforcement of tax legislation and as a result, it is possible that transactions and activities that have not been challenged in the past may be challenged. As such, significant additional taxes, penalties and interest may be assessed. A tax year generally remains open for review by the tax authorities during the three subsequent calendar years, while under certain circumstances reviews may cover longer periods.

The Group estimates that possible exposure in relation to the above mentioned tax risks, that are more than remote, but less than probable and, accordingly, for which no liability is required to be recognized, could be up to an aggregate of approximately 33 as of December 31, 2023.

### **Operating environment**

The Group's operations are concentrated in the Russian Federation. Consequently, the Group is exposed to the economic and financial environment in the Russian Federation, which display the characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue to develop and are subject to varying interpretations and frequent changes which combined with other legal and fiscal impediments, aggravate the challenges faced by entities operating in the Russian Federation.

Over the past several years, Russia has been involved in conflicts, both economic and military, involving neighboring and distant states. On March 2014, following a public referendum, the Crimean Peninsula and the city of Sevastopol were proclaimed as new separate constituents of Russia by the governing authorities of Russia, Crimea and Sevastopol. The events relating to Ukraine and Crimea prompted condemnation by members of the international community and were strongly opposed by the United States and the European Union, with a resulting material negative impact on Russia's relationship with them. Tensions between Russia and the United States and between Russia and the European Union further increased in subsequent years as a result of the conflict in Syria and a host of other issues. Tensions between Russia and the United States, NATO, the European Union and the United Kingdom with respect to Ukraine further escalated in late 2021.

On February 24, 2022, Russian military forces commenced a special military operation in Ukraine and the length, prolonged impact and outcome of this ongoing military conflict remains highly unpredictable. The current geopolitical crisis and international actions in response to it have materially and adversely impacted the macroeconomic climate and operating conditions in Russia, resulting in significant ruble exchange rate and market volatility, materially increased interest rates and inflation, withdrawal of a number of Western businesses from the Russian market or a reduction in their operations or services in the country, a decrease in imports and consumer spending. While the military conflict in Ukraine continued to unravel, the Russian authorities announced partial mobilization of military reservists in September 2022, which further exacerbated economic uncertainty and led to social tensions, the full implication of which are not yet clear. It is also possible that further mobilization efforts may be initiated during 2023. We cannot predict how the conflict will unfold or the impact it will have on Russian economy and geopolitical environment in short and long terms.

In response to the military conflict in Ukraine, the United States, the United Kingdom, the European Union governments and other countries, have imposed unprecedented sanctions and export-control measures. The imposed sanctions have targeted large parts of the Russian's economy and include, among others, blocking sanctions on some of the largest state-owned and private Russian financial institutions (and their subsequent removal from SWIFT), Russian businessmen and their businesses, the blocking of Russia's foreign currency reserves, expansion of sectoral sanctions and export and trade restrictions, limitations on investments and access to capital markets and bans on various Russian imports.

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
*(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

---

Given the vast scope of the sanctions and other measures in response to the conflict in Ukraine, it is hard to predict their full impact on Russian economy or certain sectors thereof, but it is expected to be significant. Furthermore, the Russian economy was and expected to be further significantly affected as result of many U.S. and other multi-national businesses indefinitely suspending their operations and pausing all commercial activities in Russia. These corporate boycotts have resulted in supply chain disruptions and unavailability or scarcity of certain raw materials, technological and medical goods, have significantly affected commodity markets, leading to rapid price increases, and amplified the sharp rise in inflation growth.

In response to accelerating inflation and a staggering depreciation of the ruble, on February 28, 2022, the Central Bank of the Russian Federation (CBR) increased its key interest rate from 9.5% to 20.0%, subsequently reduced to 7.5% on September 16, 2022. On July 21, 2023, following a continued sharp depreciation of the ruble, the key interest rate was increased to 8.5% and further increased to 12% on August 15, 2023, 13% on September 15, 2023, 15% on October 27, 2023 and 16% on December 15, 2023. The key interest rate hike, as well as tightening of subsidized mortgage programs by both the Russian government and developers coupled with overall high level of instability and lack of visibility led to the overall decrease in demand for primary and secondary real estate. While the gradual decrease of the key interest rate during the second and the third quarters of 2022, as well as recovery in subsidized mortgage programs, led to a gradual demand recovery from the second half of May 2022, the announcement of the partial military mobilization in Russia in late September 2022 significantly increased uncertainty in the market and put an additional pressure on real estate demand. Annual inflation in Russia reached 11.94% in 2022, according to the Federal Service for State Statistics of the Russian Federation. Market instability, high levels of inflation, lower household income led to reductions in consumer purchasing power and had a negative impact on consumer confidence. This has adversely affected and may continue to affect the Russian real estate market, as reduced disposable income and purchasing power is likely to have an adverse effect on consumers' ability or willingness to invest in new housing or real estate.

On February 28, 2022, trading on the Moscow Exchange in all equity securities was suspended, with the suspension later extended through March 24, 2022.

Also, on February 28, 2022, the New York Stock Exchange ("NYSE") halted trading in the Company's American Depository Shares ("ADSs").

On March 15, 2023, the Company received a written notice from the staff of the NYSE Regulation notifying the Company that it has determined to delist the Company's ADSs from the NYSE. The Company utilized its right to a review of the determination and, accordingly, filed an appeal to this decision. Notwithstanding the fact that the Company has been and remains in full compliance with all applicable laws, reporting obligations and qualitative and quantitative listing criteria of the NYSE, and that none of the Company, its officers, directors or significant shareholders has engaged in any misconduct, the Company was notified of the Final Delisting Decision on July 21, 2023. The removal of the ADSs from listing on the NYSE became effective on July 31, 2023. The Company does not expect the delisting to have any immediate effect on the terms of the ADSs under its ADS program, which will continue to exist in their current form. The trading of the Company's ADSs on the Moscow Exchange is unaffected and continues as usual. The Company believes that delisting does not impact the Company's business operations, financial position or its ability to continue as a going concern.

On September 20, 2023, the Company filed Form 15F with the U.S. Securities and Exchange Commission (the "SEC") with the intention of terminating the registration of its ordinary shares and the ADSs, each representing one ordinary share, and its reporting obligations under Sections 13(a) and Section 15(d) of the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended (the "Exchange Act"). Deregistration with the SEC and termination of the Company's reporting obligations under the Exchange Act became effective on December 19, 2023. Notwithstanding the deregistration, the Company currently intends to continue disclosing financial information on a regular basis subject to applicable laws and regulations.

On September 29, 2023, the Company submitted the set of documents for the registration of the Prospectus of Foreign Securities to the Central Bank of Russia in relation of its ADSs to maintain trading of the Company's ADSs on the Moscow Exchange in the ordinary course of business. On December 11, 2023, this Prospectus was registered by the Central Bank of Russia.

Although, neither the Company nor any of its subsidiaries is subject to any sanctions announced to-date by the United States, the United Kingdom, the European Union or other countries, the impact of these and further developments on future operations and financial position of the Group may be significant, but at this stage is difficult to determine. Current and future risks to the Group include, among others, the deterioration of the Russian economy, the risk of reduced or blocked access to capital markets and ability to obtain financing and the risk of restrictions on the usage of

**CIAN GROUP**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
**FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2023, DECEMBER 31, 2022 AND DECEMBER 31, 2021**  
***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

---

certain software. The impact on the Group of risk that the Russian Ruble will further depreciate against other currencies is currently assessed as limited, as the majority of the Group's expenses is denominated in Russian Rubles.

In 2022 a new legislation set out economic measures aimed to responding to the sanctions pressure on the Russian Ruble and included restrictions of certain cross-border currency operations being subject to prior approval by the government commission. As of December 31, 2023 and 2022, the Company was restricted from transferring funds from its consolidated Russian subsidiaries in the form of loans, advances or cash dividends due to an uncertainty around an impact of restrictions on transferring cash funds outside of Russia under the recently enacted Russian capital control and protection measures.

The Group had approximately 7,300 of cash and cash equivalents as of April 25, 2024. Management is confident, based on their current operating plan, that existing cash and cash equivalents together with the ability to cut a major part of the expenses related to marketing, if necessary, the Group will be able to meet anticipated cash needs for working capital, capital expenditures and general and administrative expenses for at least the next twelve months.

The Group's consolidated financial statements reflect management's assessment of the impact of the Russian business environment on the operations and the financial position of the Group. The future business environment may differ from management's assessment.

## **20. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD**

On April 8, 2024 the Group paid the second tranche of the consideration for the acquisition of SmartDeal in amount of RUB 391 (Note 6).

During the first four months of 2024 the Group paid in full the liability related to the exercised portion of cash-settled share-based payments to its employees (Note 15).

Following the first phase of restructuring, Cian Technology Ltd, a company incorporated in the Republic of Seychelles, has become a new parent company of the Cian Group. As part of this process the shareholders of Cian PLC made a contribution of 69.94% of ordinary shares of Cian PLC to the share capital of Cian Technology Ltd in April 2024. As of the date of this transaction Cian Technology Ltd was not conducting any business activities and thus did not constitute a business in accordance with IFRS 3 "Business Combinations", therefore for the purposes of accounting Cian PLC was determined as an acquirer. Accordingly, the balances as of December 31, 2023, 2022 and 2021 and the results for the years then ended given in these financial statements are applicable to Cian Technology Ltd as well.



**ГРУППА «ЦИАН»**

Консолидированная финансовая отчетность  
по состоянию на 31 декабря 2023 года и  
31 декабря 2022 года и за годы, закончившиеся 31 декабря 2023 года,  
31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года

(Перевод с оригинала на английском языке)

**ГРУППА «ЦИАН»**

**СОДЕРЖАНИЕ**

---

	<b>Стр.</b>
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОТЧЕТЫ	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	9
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	10-44

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам и Совету директоров Циан ПиЭлСи

### **Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Циан ПиЭлСи и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### **Основание для выражения мнения с оговоркой**

В прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Группы не раскрыто наименование стороны, обладающей конечным контролем. Отсутствие такой информации является отступлением от требований МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность, согласно указанным стандартам, далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для аудита финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили указанный ниже вопрос в качестве ключевого вопроса аудита, информацию о котором необходимо сообщить в нашем заключении.

---

#### **Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита**

**Предварительная оценка распределения покупной цены при объединении бизнеса и оценка отложенного вознаграждения**

#### **Что было сделано в ходе аудита**

В рамках проведения аудиторских процедур мы проанализировали договор купли-продажи между Группой и продавцом ООО «Практика успеха».

---

Как раскрыто в Примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности, 19 сентября 2023 года Группа приобрела 100% долей ООО «Практика успеха» и отразила приобретение в соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса». Вознаграждение за приобретение было распределено на различные активы и обязательства приобретенной компании.

Мы отнесли данный вопрос к ключевым, потому что он требует применения аудитором профессионального суждения из-за высокой степени неопределенности в определении справедливой стоимости приобретенных чистых активов и оценке отложенного вознаграждения. Кроме того, оценка результатов аудиторских процедур требует специализированных навыков и знаний.

Мы рассмотрели методы оценки и допущения, в том числе ставку дисконтирования, темпы роста выручки и прогнозы рентабельности деятельности, лежащие в основе существенных суждений, применяемых при определении справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и отложенного вознаграждения.

Мы привлекли наших специалистов по оценке для анализа методов и допущений, используемых руководством для оценки определенных категорий активов и обязательств приобретенной дочерней компании, и на выборочной основе протестировали математическую точность расчета справедливой стоимости отложенного вознаграждения и активов и обязательств приобретенной дочерней компании.

Мы также проверили полноту и оценку соответствия раскрытий, содержащихся в консолидированной финансовой отчетности, требованиям МСФО.

---

### **Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 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 выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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;
- 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 Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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 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;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми 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.

Козырев Владимир Сергеевич  
(ОИНЗ № 21906101406)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 15 августа 2022 года

25 апреля 2024 года

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ**  
**ДОХОДЕ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И**  
**31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	Прим.	2023	2022	2021
<b>Выручка</b>	4	<b>11 571</b>	<b>8 266</b>	<b>6 033</b>
Операционные расходы:				
Расходы на маркетинг	7	(3 858)	(2 360)	(2 253)
Расходы на персонал	8	(4 352)	(3 759)	(5 062)
ИТ-расходы		(586)	(549)	(527)
Амортизация		(276)	(269)	(279)
Прочие операционные расходы		(681)	(584)	(726)
<b>Итого операционные расходы</b>		<b>(9 753)</b>	<b>(7 521)</b>	<b>(8 847)</b>
<b>Прибыль/ (убыток) от операционной деятельности</b>		<b>1 818</b>	<b>745</b>	<b>(2 814)</b>
Финансовые расходы		(35)	(23)	(61)
Финансовые доходы		368	108	19
Доходы/ (расходы) от курсовых разниц		355	(108)	53
Прочие неоперационные (расходы) / доходы	9	(171)	45	6
<b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>		<b>2 335</b>	<b>767</b>	<b>(2 797)</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(643)	(287)	(60)
<b>Прибыль/ (убыток) за отчетный год</b>		<b>1 692</b>	<b>480</b>	<b>(2 857)</b>
<b>Общий совокупный доход/ (расход) за отчетный год</b>		<b>1 692</b>	<b>480</b>	<b>(2 857)</b>
<b>Прибыль/ (убыток) на акцию, руб.</b>				
Базовая прибыль/ (убыток) на акцию, причитающаяся владельцам обыкновенных акций материнской компании		<b>24,19</b>	<b>6,86</b>	<b>(43,89)</b>
Разводненная прибыль/ (убыток) на акцию, причитающаяся владельцам обыкновенных акций материнской компании		<b>23,27</b>	<b>6,72</b>	<b>(43,89)</b>
Базовое средневзвешенное количество обыкновенных акций		69 959 548	69 920 715	65 092 557
Разводненное средневзвешенное количество обыкновенных акций		72 702 400	71 448 605	65 092 557

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ**  
**НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		73	68
Активы в форме права пользования		33	74
Гудвил	6,11	933	785
Нематериальные активы	6,11	1 541	1 077
Отложенные налоговые активы	10	207	137
Прочие внеоборотные активы		7	8
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 794</b>	<b>2 149</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы		29	30
Авансы выданные и расходы будущих периодов		141	99
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	573	414
Предоплата по налогу на прибыль		66	3
Денежные средства и их эквиваленты	13	6 434	4 110
Прочие оборотные активы		257	169
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>7 500</b>	<b>4 825</b>
<b>Итого активы</b>		<b>10 294</b>	<b>6 974</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	14	2	2
Добавочный капитал	14	7 702	7 702
Резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами	15	1 117	648
Накопленные убытки		(1 645)	(3 343)
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>7 176</b>	<b>5 009</b>
<b>Обязательства</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Обязательства по аренде		10	28
Отложенные налоговые обязательства	10	113	127
Отложенный доход	9	—	108
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16	104	—
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>227</b>	<b>263</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Обязательства по договорам с покупателями	4	869	554
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16	1 540	642
Налог на прибыль к уплате		1	66
Прочие налоги к уплате		463	366
Обязательства по аренде	10	18	41
Отложенный доход	9	—	33
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>2 891</b>	<b>1 702</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>3 118</b>	<b>1 965</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>10 294</b>	<b>6 974</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена к выпуску Советом директоров Компании 25 апреля 2024 года и подписана руководством:

Дмитрий Григорьев  
Генеральный директор

Михаил Лукьянов  
Директор по финансам и стратегии

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ**  
**ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ**  
**2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами	Накопленные убытки	Итого собственный капитал
<b>Остаток на 1 января 2021 года</b>		—	125	—	(997)	(872)
Убыток и общий совокупный расход за отчетный год		—	—	—	(2 857)	(2 857)
Результат дробления акций		2	—	—	—	2
Выпуск обыкновенных акций за вычетом затрат по сделке		—	7 489	—	—	7 489
Выплаты на основе акций	15	—	—	110	—	110
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>		<b>2</b>	<b>7 614</b>	<b>110</b>	<b>(3 854)</b>	<b>3 872</b>
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>		<b>2</b>	<b>7 614</b>	<b>110</b>	<b>(3 854)</b>	<b>3 872</b>
Прибыль и общий совокупный доход за год		—	—	—	480	480
Выпуск обыкновенных акций	14	—	88	(88)	—	—
Выплаты на основе акций	15	—	—	657	—	657
Аннулирование выплат на основе акций работниками	15	—	—	(31)	31	—
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>		<b>2</b>	<b>7 702</b>	<b>648</b>	<b>(3 343)</b>	<b>5 009</b>
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>		<b>2</b>	<b>7 702</b>	<b>648</b>	<b>(3 343)</b>	<b>5 009</b>
Прибыль и общий совокупный доход за год		—	—	—	1 692	1 692
Выплаты на основе акций	15	—	—	548	—	548
Реклассификация между выплатами на основе акций и выплатами денежными средствами	15	—	—	(72)	(1)	(73)
Аннулирование выплат на основе акций работниками	15	—	—	(7)	7	—
<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>		<b>2</b>	<b>7 702</b>	<b>1 117</b>	<b>(1 645)</b>	<b>7 176</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	2023	2022	2021
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>				
Прибыль / (убыток) до налогообложения		2 335	767	(2 797)
<b>Корректировки:</b>				
Амортизация		276	269	279
Расходы по выплатам работникам на основе акций	15	684	657	2 549
Финансовые доходы		(368)	(108)	(19)
Финансовые расходы		35	23	61
(Доходы) / расходы от курсовых разниц		(355)	108	(53)
(Восстановление резерва)/ начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки		(1)	(14)	16
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>				
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности (Увеличение) / уменьшение авансов выданных и расходов будущих периодов		(99)	(1)	(238)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов		(25)	2	(9)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов		(86)	122	(232)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		305	(18)	235
Увеличение обязательств по договорам с покупателями и отложенного дохода		115	87	230
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств		96	127	(2 017)
<b>Денежные средства от / (использованные в) операционной деятельности</b>		<b>2 912</b>	<b>2 021</b>	<b>(1 995)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(855)	(199)	(26)
Проценты полученные		367	106	16
Проценты уплаченные		(5)	(6)	(59)
<b>Чистый поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности</b>		<b>2 419</b>	<b>1 922</b>	<b>(2 064)</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>				
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	6	(305)	—	(1 651)
Приобретение основных средств		(36)	(51)	(52)
Приобретение нематериальных активов		(98)	(69)	(89)
Заем, выданный связанной стороне	17	—	—	(25)
Займы, выданные работникам		—	(16)	—
Выплата займов работниками		2	—	—
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(437)</b>	<b>(136)</b>	<b>(1 817)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>				
Поступления от выпуска обыкновенных акций		—	—	6 520
Выплаты по заемным средствам		—	—	(728)
Погашение основной суммы обязательств по аренде		(41)	(42)	(38)
<b>Чистый поток денежных средств (использованных в) /от финансовой деятельности</b>		<b>(41)</b>	<b>(42)</b>	<b>5 754</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>1 941</b>	<b>1 744</b>	<b>1 873</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>4 110</b>	<b>2 419</b>	<b>449</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		383	(65)	111
Влияние восстановления резерва/ (начисления резерва) под ожидаемые кредитные убытки		—	12	(14)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>6 434</b>	<b>4 110</b>	<b>2 419</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность Cian PLC («Циан ПиЭлСи») и его дочерних предприятий (совместно именуемые «Группа «Циан» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, утверждена к выпуску в соответствии с решением Совета директоров от 25 апреля 2024 года.

Циан ПиЭлСи (ранее «Соларедж Холдингз Лимитед») (далее «Компания» или «Материнская компания») является публичной компанией с ограниченной ответственностью, учрежденной и зарегистрированной на Кипре, чьи акции публично обращаются на Московской Бирже (МОЕХ). Компания зарегистрирована по адресу: 64 Агиу Георгиу Макри, Анна Мария Лена Корт, офис 201, Ларнака, 6037, Кипр. Основным местом осуществления деятельности Группы является Российская Федерация, 107023, Москва, ул. Электроводская, д. 27, стр. 8, пом. I, этаж 5.

Группа в основном занимается размещением онлайн-объявлений о недвижимости на территории Российской Федерации через веб-сайты и мобильное приложение Группы. Факторы сезонности не оказывают существенного влияния на хозяйственную деятельность Группы.

Ниже представлены дочерние предприятия Компании, которые были включены в данную консолидированную финансовую отчетность:

Дочернее предприятие	Основная деятельность/ Страна регистрации	Доля участия, %	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «Айриэлтор»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «Н1.Ру»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «МЛСН»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «Н1 Технологии»	ИТ-услуги и разработки (Россия)	100 %	100 %
АО «Финансовая платформа»	Оператор финансовой платформы (Россия)	9 %*	9 %*
ООО «Практика Успеха»	Электронная регистрация сделок с недвижимостью (Россия)	100 %	—
ООО «Профи Саппорт»	ИТ-услуги и разработки (Узбекистан)	100 %	—
«Фастраннер Инвестментс Лимитед» (Fastrunner Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	100 %	100 %
«Мимонс Инвестментс Лимитед» (Mimons Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	100 %	100 %

\*Более подробная информация представлена в Примечании 17.

Основными акционерами Группы являются Ronder HK Limited («Рондер ЭйчКей Лимитед»), Speedtime HK Limited («Спидтайм ЭйчКей Лимитед») и Dias Holding Limited («Диас Холдинг Лимитед») (вместе «Группа Спидтайм»), которые по состоянию на 31 декабря 2023 года в совокупности владели 45,1% обыкновенных акций Группы.

**2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА**

**2.1 Основы подготовки**

Консолидированная финансовая отчетность Группы и примечания к ней были подготовлены в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением резервов по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами (Примечание 15), которые оцениваются по справедливой стоимости на дату предоставления, и резервов по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами, которые оцениваются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности, которое предполагает, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

## **2.2 Принципы консолидации**

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года, соответственно. Контроль над Группой дочерних предприятий осуществляется в том случае, если Группа подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также имеет возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если Группа:

- обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов; и
- имеет возможность использовать свои полномочия для влияния на свои доходы.

Группа повторно оценивает, контролирует ли она объект инвестиций или нет, в том случае, если какие-либо факты или обстоятельства указывают на изменения в одном или нескольких из трех вышеперечисленных элементов контроля. Консолидация дочернего предприятия начинается с момента получения Группой контроля над дочерним предприятием и прекращается после утраты Группой контроля над данным дочерним предприятием. Активы, обязательства, доходы и расходы дочернего предприятия, приобретение или выбытие которого произошло в течение года, включаются в консолидированную финансовую отчетность с даты получения Группой контроля над данным дочерним предприятием до даты утраты Группой контроля над ним.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки с целью приведения применяемых ими принципов учетной политики в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и потоки денежных средств, относящиеся к операциям между членами Группы, полностью исключаются (элиминируются) при консолидации.

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов (включая гудвил), обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала, при этом любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Любые сохранившиеся инвестиции отражаются по справедливой стоимости.

## **2.3 Новые стандарты, разъяснения и поправки**

Группа впервые применила все стандарты, разъяснения и поправки, имеющие отношение к ее деятельности, которые вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. Данные стандарты, разъяснения и поправки не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- «Определение бухгалтерских оценок». Поправки к МСФО (IAS) 8.
- «Раскрытие информации об учетной политике». Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО.
- «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции» – поправки к МСФО (IAS) 12.
- Реформа всемирной налоговой системы – законодательство Pillar-2 – поправки к МСФО (IAS) 12.

Досрочное применение стандартов, разъяснений или поправок, которые были выпущены, но еще не вступили в силу, Группой не осуществлялось. Группа планирует применять эти новые и измененные стандарты и разъяснения в соответствующих случаях, когда они вступят в силу. Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
**(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

- Поправки к МСФО (IFRS) 16: «Обязательство по аренде в сделке продажи с обратной арендой» (вступают в силу 1 января 2024 года).
- Поправки к МСФО (IAS) 1: «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (вступают в силу 1 января 2024 года).
- «Соглашения о финансировании задолженности перед поставщиками» – поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (вступают в силу 1 января 2024 года).

## **2.4 Краткое изложение основных принципов учетной политики**

### **а) Объединение бизнеса и гудвил**

Сделки по объединению бизнеса учитываются по методу приобретения. Стоимость приобретения оценивается как совокупность переданного возмещения, которое оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения, и суммы неконтролирующих долей участия в объекте приобретения. Для каждой сделки по объединению бизнеса Группа принимает решение об оценке неконтролирующих долей участия в приобретенном предприятии по справедливой стоимости или по пропорциональной доле идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия. Расходы, связанные с приобретением актива, относятся на затраты по мере возникновения.

Группа определяет, что она приобрела бизнес, когда приобретенная совокупность видов деятельности и активов включает входящие потоки и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере способны создавать результаты (отдачу). Приобретенный процесс считается значимым, если он имеет принципиальное значение для возможности продолжать создание отдачи, а приобретенные вклады включают организованную рабочую силу, обладающую необходимыми навыками, знанием или опытом для выполнения такого процесса, или он в значительной мере способствует возможности продолжения создания отдачи и считается уникальным или редким; или не может быть заменен без значительных затрат, усилий или отложенной возможности продолжать создание отдачи.

Гудвил рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости всех неконтролирующих долей участия в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли участия в приобретенном предприятии (при наличии таковой) над величиной его чистых идентифицируемых активов и принятых обязательств на дату приобретения. Если справедливая стоимость приобретенных чистых активов превышает сумму переданного возмещения, Группа повторно анализирует правильность определения всех приобретенных активов и всех принятых обязательств, а также процедуры, использованные при оценке сумм, которые должны быть признаны на дату приобретения. Если после повторного анализа переданное возмещение вновь оказывается меньше справедливой стоимости чистых приобретенных активов, прибыль признается в составе прибыли или убытка.

После первоначального признания гудвил отражается по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Гудвил не амортизируется, но проверяется на предмет обесценения не реже одного раза в год. Для оценки на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения относится на каждую из единиц, генерирующую денежные средства Группы (или групп единиц, генерирующих денежные средства), которые, как ожидается, получают выгоду за счет синергии, достигнутой в результате объединения. Единицы, генерирующие денежные средства, на которые был отнесен гудвил, тестируются на предмет обесценения на ежегодной основе или чаще, когда существуют признаки, указывающие на их возможное обесценение. Если возмещаемая сумма единицы, генерирующей денежные средства, меньше ее балансовой стоимости, убыток от обесценения относится вначале на уменьшение балансовой стоимости гудвила, отнесенного на эту единицу, а затем на другие активы единицы (группы единиц) пропорционально балансовой стоимости каждого актива в единице (группе единиц). Признанный убыток от обесценения гудвила не подлежит сторнированию в последующем периоде.

Если первоначальный учет сделки по объединению бизнеса не является завершенным к концу отчетного периода, в котором произошло такое объединение, Группа отражает предварительные суммы по статьям, по которым данный учет не завершен. Данные предварительные суммы корректируются в течение периода оценки (который не может превышать один год с даты приобретения), или признаются дополнительные активы или обязательства с целью отражения новой информации о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения, которые, если бы были известны, повлияли бы на суммы, признанные на эту дату.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

**b) Иностранная валюта**

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в российских рублях («руб.»), которые также являются функциональной валютой Компании. Для каждого предприятия Группа определяет функциональную валюту, и статьи финансовой отчетности каждого предприятия оцениваются в этой функциональной валюте. Функциональной валютой всех дочерних предприятий Компании является российский рубль.

Операции в иностранной валюте первоначально отражаются дочерними предприятиями Группы в их функциональной валюте по курсам, действовавшим на даты их совершения.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются в функциональную валюту по обменным курсам, действующим на отчетную дату. Разницы, возникающие при расчетах или пересчете монетарных статей, признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по статье «Доходы / (расходы) от курсовых разниц».

Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции. Немонетарные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются с использованием обменных курсов на дату определения их справедливой стоимости.

Рубль не является свободно конвертируемой валютой за пределами России. На территории Российской Федерации официальные обменные курсы определяются Центральным банком Российской Федерации.

**c) Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями признается, когда контроль над товарами или услугами переходит к покупателю, в сумме, которая отражает вознаграждение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на данные товары или услуги.

**i. Выручка от размещения объявлений**

Выручка от размещения объявлений формируется за счет предоставления покупателям Группы на ее веб-сайтах и в мобильных приложениях объявлений и сопутствующих дополнительных услуг, таких как различные варианты продвижения объявлений, на основе принципа стоимости за единицу времени. Покупатели могут приобретать как отдельные объявления и дополнительные услуги, так и пакеты объявлений или подписки, объединяющие несколько объявлений и дополнительных услуг. Денежные средства, полученные от продажи онлайн-объявлений и сопутствующих дополнительных услуг (как по модели «оплата за объявление», так и по модели «пакет объявлений» или «подписка»), первоначально отражаются как обязательство по договорам с покупателями (отложенная выручка) в консолидированном отчете о финансовом положении и впоследствии признаются как выручка в течение времени по мере получения и использования покупателями преимуществ доступа к онлайн-объявлениям и сопутствующим дополнительным услугам в течение договорного периода. Средний период времени между получением оплаты от покупателя и предоставлением онлайн-объявлений составляет 30 дней.

**ii. Выручка от лидогенерации**

Выручка от лидогенерации представляет собой вознаграждение, взимаемое с застройщиков за установление и направление контактов (или лидов) в зависимости от количества квалифицированных звонков (подтвержденных соединений с пользователем), полученных от объявлений о первичной недвижимости, размещенных преимущественно на платформе Группы (в рамках сегмента «Основной бизнес») или на сайте наших банков-партнеров (в рамках сегмента «Ипотечный маркетплейс»). Обязанность к исполнению выполняется в момент совершения каждого квалифицированного звонка. Оплата производится после передачи проверенных соединений. Как правило, оплата производится в течение 20-30 дней с момента оказания услуг.

**iii. Выручка от медийной рекламы**

Рекламные услуги Группы позволяют третьим лицам размещать рекламу в определенных разделах веб-сайтов и мобильного приложения Группы. Выручка от рекламной деятельности признается в течение времени исходя

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

из предварительной ежемесячной стоимости услуг, согласованной в планах использования средств рекламы, которая также включает целевое количество просмотров или кликов в течение рекламного периода. Оплата обычно производится в течение 20-30 дней с момента предоставления рекламных услуг.

**iv. Программа лояльности**

В Группе действует программа начисления бонусных баллов за лояльность, которая позволяет покупателям, приобретающим услуги размещения объявлений, накапливать баллы, которые могут быть использованы для оплаты будущих покупок. Баллы за лояльность приводят к возникновению отдельного обязательства по исполнению договора, поскольку они предоставляют покупателю существенное право на приобретение дополнительных услуг со скидкой, которую он не получил бы без заключения такого договора. Часть цены операции распределяется на баллы по программе лояльности, полученные покупателями, на основе цены обособленной продажи баллов и признается в качестве отложенной выручки (обязательства по договорам с покупателями) в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенная выручка признается в качестве выручки, когда баллы по программе лояльности используются, истекает срок их действия или когда становится маловероятно, что покупатель использует баллы по программе лояльности. При оценке цены обособленной продажи баллов по программе лояльности Группа учитывает вероятность того, что покупатель использует эти баллы.

**v. Прочая выручка**

Группа изучает новые способы монетизации трафика и базы данных контента своих веб-сайтов и мобильного приложения и разрабатывает новые бизнес-инициативы, в первую очередь, сервисы «Ипотечный маркетплейс», «Оценка и аналитика» и «Обмен жильем».

Выручка сервиса «Ипотечный маркетплейс» включает комиссионное вознаграждение, взимаемое с банков за продажу ипотечных продуктов пользователям веб-сайтов и мобильного приложения Группы. При продаже Группа взимает с банков комиссионное вознаграждение по фиксированной ставке исходя из суммы ипотечного кредита («Комиссия платформы»). Обязанность Группы к исполнению данных сделок заключается в организации сделки через ее веб-сайты или мобильное приложение. Комиссия платформы признается на нетто-основе на момент подписания договора ипотечного кредитования между банком и отдельным пользователем. Как правило, оплата производится в течение 20-30 дней с момента оказания услуг.

Выручка сервиса «Оценка и аналитика» представляет собой вознаграждение, полученное от покупателей Группы за предоставление доступа к базе данных Группы по объектам недвижимости. Доступ может быть предоставлен либо в виде индивидуального отчета, либо по подписке. Денежные средства, полученные от продажи подписки, первоначально отражаются как отложенная выручка в консолидированном отчете о финансовом положении, и впоследствии признаются в составе выручки в течение срока действия подписки. Выручка от реализации индивидуальных отчетов признается в момент предоставления отчета покупателю. Оплата обычно производится в течение 20-30 дней с момента предоставления индивидуального отчета или на условиях предоплаты в случае подписки.

Выручка сервиса «Обмен жильем» формируется от перепродажи объектов недвижимости. Выручка признается на момент закрытия сделки по продаже имущества, когда право собственности и владение имуществом переходит к покупателю. Сумма выручки, признаваемая за каждую сделку по продаже имущества, равна полной цене продажи имущества и не отражает комиссионное вознаграждение агента по продаже недвижимости, расходы на закрытие сделки или иные расходы, связанные со сделкой.

#### **d) Налог на прибыль**

##### **Текущий налог на прибыль**

Активы и обязательства по текущему налогу на прибыль оцениваются в сумме, ожидаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с законодательством тех юрисдикций, в которых осуществляют деятельность Компания и ее дочерние предприятия. Налогооблагаемая прибыль компаний Группы, зарегистрированных в России и на Кипре, облагается местным налогом на прибыль по ставкам 20,0% (за исключением ООО «Н1 Технологии» — 0,0% с 1 января 2022 года по 31 декабря 2024 года и ООО «Практика Успеха» - 0,0 % как участник инновационного центра «Сколково») и 12,5% соответственно.

##### **Отложенный налог**

Отложенные налоги на прибыль учитываются с использованием балансового метода и отражают налоговый эффект временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные налоговые обязательства признаются в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, кроме следующих случаев:

- Если отложенное налоговое обязательство возникает при первоначальном признании гудвила или актива или обязательства по операции, которая не является операцией по объединению бизнеса и на момент ее проведения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.
- В отношении налогооблагаемых временных разниц по инвестициям в дочерние предприятия и ассоциированные предприятия, а также в доли участия в совместном предпринимательстве, когда сроки восстановления временных разниц можно контролировать и существует вероятность того, что в обозримом будущем такие временные разницы не будут восстановлены.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении всех вычитаемых временных разниц, перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых льгот и неиспользованных налоговых убытков. Отложенные налоговые активы признаются в той мере, в которой является вероятным наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть эти неиспользованные налоговые убытки и неиспользованные налоговые льготы, за исключением следующих случаев:

- Если отложенный налоговый актив, связанный с вычитаемой временной разницей, возникает при первоначальном признании актива или обязательства по операции, которая не является операцией по объединению бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.
- В отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние предприятия и ассоциированные предприятия, а также в доли участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в которой существует вероятность того, что временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой можно будет зачесть соответствующую временную разницу.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Признание отложенного налогового актива прекращается тогда, когда больше не существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, за счет которой данные вычитаемые временные разницы могут быть использованы. Непризнанные отложенные налоговые активы повторно оцениваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным получение будущей налогооблагаемой прибыли, которая позволит возместить данный отложенный налоговый актив.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по ставкам, которые предположительно будут применяться в периоде, в котором будет проводиться погашение обязательства или реализация актива, исходя из налоговых ставок (и положений налогового законодательства), которые действовали или по существу были введены в действие на отчетную дату.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным вне прибыли или убытка, признается вне прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в зависимости от лежащей в их основе операции либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

Группа производит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, в том и только в том случае, если Группа имеет юридически защищенное право осуществить зачет текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств, а также отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, относящиеся к налогам на прибыль, взимаемым тем же налоговым органом с одной и той же налогооблагаемой организации или с разных налогооблагаемых организаций, которые намереваются либо урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе, либо реализовать активы и урегулировать обязательства одновременно в каждом будущем периоде, в котором ожидается погашение или возмещение значительных сумм отложенных налоговых обязательств или активов.

**е) Нематериальные активы**

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, при первоначальном признании оцениваются по фактической стоимости. Стоимость нематериальных активов, приобретенных при объединении бизнеса, представляет собой их справедливую стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, созданные собственными силами, за исключением капитализированных затрат на разработку, не капитализируются, а соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытке за период, в котором они понесены.

Расходы на исследования признаются по мере их возникновения. Затраты на разработку по отдельному проекту признаются в качестве нематериального актива, когда Группа может продемонстрировать:

- техническую осуществимость завершения разработки нематериального актива и доведения его до состояния, пригодного для использования или продажи;
- свое намерение завершить разработку нематериального актива и использовать или продать его;
- предполагаемый способ извлечения вероятных будущих экономических выгод;
- наличие ресурсов для завершения разработки нематериального актива; и
- способность надежно оценить затраты в процессе разработки.

Нематериальные активы амортизируются в течение срока их полезного использования и оцениваются на предмет обесценения в тех случаях, когда имеются признаки возможного обесценения нематериального актива. Период амортизации нематериального актива пересматривается не реже, чем в конце каждого отчетного периода, при этом эффект любых изменений в оценке учитывается на перспективной основе.

Амортизация нематериальных активов отражается в составе амортизации в консолидированных отчетах о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение оценочного срока полезного использования следующим образом:

	<b>Сроки полезного использования в годах</b>
Товарные знаки	7-9
Клиентская база	15-18
Программное обеспечение	1-7
Права на видео и аудиоматериалы	1
Затраты на разработку	5

Признание нематериального актива прекращается при его выбытии или когда от его использования не ожидается получения будущих экономических выгод. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания актива (рассчитываются как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках.

**ф) Обесценение нефинансовых активов, за исключением гудвила**

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов на предмет выявления признаков обесценения этих активов. При выявлении соответствующих признаков возмещаемая сумма для актива оценивается в целях определения степени убытка от обесценения (при наличии). В тех случаях, когда данный актив не генерирует денежных потоков, не зависящих от других активов, Группа оценивает возмещаемую величину единицы,

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
**(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

генерирующей денежные средства, к которой относится данный актив. Если представляется возможным определить обоснованную и последовательную основу для отнесения, активы Группы относятся на индивидуальные единицы, генерирующие денежные средства, или же на наименьшую группу единиц, генерирующих денежные средства, для которой возможно определить обоснованную и последовательную основу для отнесения.

Возмещаемая сумма представляет собой наибольшую из двух величин – справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие и ценности использования. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива, в отношении которого ожидаемые в будущем денежные потоки скорректированы не были. При определении справедливой стоимости за вычетом расходов на выбытие учитываются оценочные мультипликаторы и цена акций Компании.

Если возмещаемая сумма актива (или единицы, генерирующей денежные средства) меньше его балансовой стоимости, балансовая стоимость актива (или единицы, генерирующей денежные средства) уменьшается до величины его возмещаемой суммы. Убыток от обесценения признается непосредственно в составе прибыли или убытка за период.

При последующем восстановлении убытка от обесценения балансовая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) увеличивается до величины переоцененной возмещаемой суммы, но таким образом, чтобы она не превышала величину балансовой стоимости, которая была бы определена, если бы в предыдущих отчетных периодах убыток от обесценения актива (единицы, генерирующей денежные средства) признан не был. Восстановление убытка от обесценения признается непосредственно в составе прибыли или убытка за период.

**г) Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе, краткосрочные депозиты со сроком погашения не более трех месяцев, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты включают вышеуказанные денежные средства и краткосрочные депозиты за вычетом непогашенных банковских овердрафтов.

**h) Выплаты на основе акций**

**Операции, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами**

Стоимость операций, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами, определяется по справедливой стоимости на дату предоставления права с использованием соответствующей модели оценки.

Данная стоимость признается в составе расходов по вознаграждениям работникам с соответствующим увеличением собственного капитала (резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами) в течение периода, когда были оказаны услуги и, если это применимо, соблюдены условия достижения результатов (период перехода прав). Суммарный расход, признанный для операций, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами, по состоянию на каждую отчетную дату до даты перехода прав, отражает степень истечения периода перехода прав и наилучшую оценку Группы в отношении количества долевых инструментов, права на которые в конечном итоге перейдут. Расход или восстановление расхода в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период представляют собой изменение суммарного расхода, признанного по состоянию на начало и конец данного периода.

Условия периода оказания услуг или нерыночные условия достижения результатов не учитываются при определении справедливой стоимости вознаграждения на дату его предоставления, но вероятность соблюдения условий оценивается в рамках наилучшей оценки Группы в отношении количества долевых инструментов, права на которые в конечном итоге перейдут. Рыночные условия достижения результатов отражаются в справедливой стоимости на дату предоставления. Любые условия, прилагаемые к вознаграждению, но без соответствующего требования в отношении периода оказания услуг, считаются

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
**(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

условиями, при которых перехода прав не происходит. Условия, при которых перехода прав не происходит, отражены в справедливой стоимости вознаграждения и ведут к немедленному отражению вознаграждения в составе расходов, кроме случаев, когда также имеются условия периода оказания услуг и (или) условия достижения результатов.

Расход не признается для вознаграждений, права на которые в конечном итоге не переходят, так как нерыночные условия достижения результатов и (или) условия периода оказания услуг не были соблюдены. Если вознаграждения включают рыночное условие или условие, при котором перехода прав не происходит, считается, что права перешли, независимо от того, удовлетворено ли рыночное условие или условие, при котором перехода прав не происходит, при условии, что все прочие условия периода оказания услуг и (или) условия достижения результатов удовлетворены.

Когда условия вознаграждения с расчетами долевыми инструментами модифицируются, минимальным признаваемым расходом является справедливая стоимость немодифицированного вознаграждения на дату его предоставления, при условии соблюдения первоначальных условий вознаграждения, при которых происходит переход прав. Дополнительный расход, оцененный на дату модификации, признается для любой модификации, которая увеличивает совокупную справедливую стоимость операции по выплате на основе акций, или иным образом является выгодной для сотрудника. В случае отмены вознаграждения организацией или контрагентом любой оставшийся элемент справедливой стоимости вознаграждения признается непосредственно в составе прибыли или убытка за период.

#### **Операции, расчеты по которым производятся денежными средствами**

Определенные сотрудники высшего звена Группы получают вознаграждение в форме выплат на основе акций, расчеты по которым осуществляются денежными средствами (операции, расчеты по которым производятся денежными средствами). Для выплат на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами, обязательство первоначально признается по справедливой стоимости. На каждую отчетную дату до погашения обязательства и на дату его погашения справедливая стоимость обязательства переоценивается, при этом изменения справедливой стоимости признаются в составе расходов, связанных с персоналом.

#### **и) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло обязательство (правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой), существует вероятность того, что погашение этого обязательства потребует выбытия ресурсов Группы, а также может быть проведена надежная оценка величины обязательства. Резервы пересматриваются в конце каждого отчетного периода и корректируются с учетом текущей наилучшей расчетной оценки. Если более нет вероятности того, что погашение обязательства повлечет за собой выбытие ресурсов Группы, резерв восстанавливается.

#### **ж) Налог на добавленную стоимость**

Расходы и активы признаются за вычетом налога на добавленную стоимость («НДС»), за исключением тех случаев, когда НДС, возникший при приобретении активов или услуг, не возмещается налоговыми органами, в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или как часть расходной статьи.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемого ему, включается в дебиторскую или кредиторскую задолженность, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении.

#### **к) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, осуществляющий деятельность, от которой он может получать доходы и нести расходы, включая доходы и расходы, относящиеся к операциям с любыми другими компонентами Группы, и по которому имеется отдельная финансовая информация. Результаты операционной деятельности Группы (Примечание 5) регулярно анализируются Советом директоров и генеральным директором Группы для принятия решений о распределении ресурсов по сегменту и оценки результатов его деятельности. Результаты деятельности сегмента доводятся до сведения Совета директоров и генерального директора и включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему на разумной основе.

## **1) Финансовые инструменты**

### **Первоначальное признание и оценка**

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, финансовые активы при первоначальном признании классифицируются по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход и справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, финансовые обязательства при первоначальном признании классифицируются как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости (в зависимости от ситуации).

Группа первоначально оценивает финансовый актив по справедливой стоимости плюс, в случае финансового актива, не оцениваемого по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке. Все финансовые обязательства признаются первоначально по справедливой стоимости и, в случае кредитов и займов, за вычетом непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Чтобы финансовый актив классифицировался и оценивался по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, он должен приводить к денежным потокам, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов (SPPI) на непогашенную часть основной суммы долга. Данная оценка называется проверкой на соответствие критерию SPPI и выполняется на уровне инструмента. Бизнес-модель, используемая Группой, описывает способ, которым она управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, гарантийные депозиты, вносимые по договорам аренды, торговую и прочую дебиторскую задолженность. Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, обязательства по аренде и заемные средства.

### **Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Справедливая стоимость представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях обычной сделки между участниками рынка на дату оценки независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. Справедливая стоимость обращающихся финансовых инструментов определяется на каждую отчетную дату на основе рыночных котировок или котировок дилеров без вычета затрат по сделке. Справедливая стоимость финансовых инструментов, не обращающихся на рынке, определяется с использованием соответствующих методов оценки. Эти методы включают использование данных о рыночных сделках, использование данных о текущей справедливой стоимости других аналогичных финансовых инструментов, анализ дисконтированных денежных потоков или других методов оценки.

Для определения и раскрытия методов оценки справедливой стоимости финансовых инструментов Группа использует следующую структуру:

Исходными данными *Уровня 1* являются ценовые котировки (нескорректированные) активных рынков в отношении идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет доступ на дату оценки.

Исходными данными *Уровня 2* являются исходные данные, кроме ценовых котировок, отнесенных к Уровню 1, которые являются наблюдаемыми, прямо или косвенно, в отношении определенного актива или обязательства.

Исходными данными *Уровня 3* являются ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

#### **Последующая оценка**

#### **Финансовые активы и финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости**

Данная категория является наиболее актуальной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- договорные условия финансового актива предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в дальнейшем оцениваются с применением метода эффективной процентной ставки и подлежат обесценению. Прибыль и убытки признаются в составе прибыли или убытка, когда прекращается признание актива, актив модифицируется или обесценивается.

После первоначального признания процентные кредиты и займы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом любого дисконта или премии при приобретении и платежей или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация, рассчитанная по методу эффективной процентной ставки, признается в составе процентных расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

#### **Прекращение признания**

Признание финансового актива (или, если применимо, части финансового актива или части группы аналогичных финансовых активов) в основном прекращается (то есть актив исключается из консолидированного отчета о финансовом положении Группы), когда:

- истек срок действия прав на получение потоков денежных средств от финансового актива;
- Группа передала свое право получать денежные средства по активу или приняла на себя обязательство выплатить полученные денежные потоки в полном объеме третьей стороне без существенной задержки на условиях соглашения о передаче; или
- Группа либо (а) передала практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом, либо (б) не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом, однако передала третьей стороне контроль над ним.

Признание финансового обязательства прекращается в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно модифицированы, такая замена или модификация учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и признание нового обязательства. Разница между соответствующими величинами балансовой стоимости отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

#### **Обесценение финансовых активов**

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по всем финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости. ОКУ основаны на разнице между денежными потоками по договору, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить. ОКУ дисконтируются по эффективной процентной ставке данного финансового актива в случае долгосрочных активов.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, ожидаемые кредитные убытки оцениваются на одном из следующих оснований:

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
**(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

- 12-месячные ОКУ: это ОКУ, возникающие в результате возможных событий дефолта в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ОКУ за весь срок: это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ за весь срок по дебиторской задолженности. Соответственно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого признает резерв под убытки на основе ОКУ за весь срок на каждую отчетную дату. Группа разработала матрицу оценочных резервов, основанную на информации о кредитных убытках за прошлые периоды, скорректированную с учетом прогнозных факторов, характерных для дебиторов и экономических условий.

По всем остальным финансовым активам Группа признает ОКУ за весь срок, если с момента их первоначального признания произошло значительное увеличение кредитного риска. Однако если с момента первоначального признания кредитный риск по финансовому инструменту увеличился незначительно, Группа признает резерв под убыток по такому финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ОКУ.

При определении того, имело ли место значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, а также при оценке ОКУ Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа использует допущение о том, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Финансовый инструмент определяется как имеющий низкий кредитный риск, если:

- финансовый инструмент имеет низкий риск дефолта — когда контрагент имеет внешний кредитный рейтинг «инвестиционного уровня» в соответствии с глобально понятным определением (рейтинг ВВВ-или выше, на основании рейтингов Standard & Poor's и Fitch или соответствующий рейтинг российского рейтингового агентства при отсутствии международного рейтинга);
- заемщик в ближайшей перспективе обладает стабильной способностью выполнить принятые им предусмотренные договором обязанности в отношении денежных потоков.

Группа считает, что в отношении финансового актива наступило событие дефолта, если платежи по договору просрочены на 90 дней. Вместе с тем, в некоторых случаях Группа может также считать, что в отношении финансового актива наступило событие дефолта, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что Группа вряд ли получит оставшуюся сумму по договору в полном объеме, до рассмотрения каких-либо средств повышения кредитного качества, имеющихся у Группы. Финансовый актив списывается, когда нет разумных оснований ожидать возмещения предусмотренных договором потоков денежных средств.

На каждую отчетную дату Группа оценивает, являются ли финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, кредитно-обесцененными. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

### **Взаимозачет финансовых инструментов**

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать активы и исполнить обязательства одновременно.

### **3. ЗНАЧИТЕЛЬНЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СУЖДЕНИЯ, РАСЧЕТНЫЕ ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует использования руководством профессиональных суждений; расчетных оценок и допущений, которые влияют на то, в каких суммах отражаются выручка, расходы, активы и обязательства; и прилагаемых раскрытий. Неопределенность,

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

оказывающая влияние на указанные допущения и расчетные оценки, может привести к тому, что их изменение потребует существенной корректировки балансовой стоимости активов или обязательств в будущих периодах.

#### **Профессиональные суждения**

В процессе применения учетной политики Группы руководством не были сделаны профессиональные суждения, которые оказали бы существенное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности.

#### **Расчетные оценки и допущения**

Ниже представлены ключевые допущения, касающиеся будущих и прочих источников неопределенности оценки на отчетную дату, в отношении которых имеется значительный риск того, что их изменение потребует существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года. Группа основывала свои допущения и расчетные оценки на параметрах, доступных при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Однако существующие обстоятельства и допущения о будущих событиях могут измениться в связи с изменениями на рынке или обстоятельствами, которые находятся вне контроля Группы. Такие изменения отражаются в допущениях по мере их возникновения.

#### ***Сроки полезного использования нематериальных активов***

Оценка сроков полезного использования нематериальных активов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса или созданных собственными силами, является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы с аналогичными активами. Будущие экономические выгоды, связанные с активами, в основном реализуются в процессе эксплуатации активов. Однако другие факторы, связанные с экономической ситуацией и ситуацией на рынке, зачастую приводят к уменьшению экономических выгод, заключенных в активах. Руководство оценивает оставшийся срок полезного использования активов исходя из текущих рыночных условий активов и с учетом расчетного периода, в течение которого данные активы будут приносить Группе экономические выгоды.

#### ***Соблюдение налогового законодательства***

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются различные регулирующие органы, которые имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. Однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

Это потенциально может повлиять на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски. Данное законодательство и практика его применения продолжают развиваться, поэтому влияние законодательных изменений должно рассматриваться с учетом фактических обстоятельств. Руководство, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

## **4. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ**

### **4.1 Детализированная информация о выручке**

Ниже приводится детализация информации о выручке Группы по договорам с покупателями по видам и срокам признания выручки:

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**За год, закончившийся 31 декабря 2023 года**

	<b>В определенный момент времени</b>	<b>С течением времени</b>	<b>Итого выручка</b>
Выручка от размещения объявлений	—	5 617	5 617
Выручка от лидогенерации	4 226	—	4 226
Выручка от медийной рекламы	—	895	895
Прочая выручка	811	22	833
<b>Итого выручка</b>	<b>5 037</b>	<b>6 534</b>	<b>11 571</b>

**За год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

	<b>В определенный момент времени</b>	<b>С течением времени</b>	<b>Итого выручка</b>
Выручка от размещения объявлений	—	4 812	4 812
Выручка от лидогенерации	2 368	—	2 368
Выручка от медийной рекламы	—	650	650
Прочая выручка	397	39	436
<b>Итого выручка</b>	<b>2 765</b>	<b>5 501</b>	<b>8 266</b>

**За год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

	<b>В определенный момент времени</b>	<b>С течением времени</b>	<b>Итого выручка</b>
Выручка от размещения объявлений	—	3 699	3 699
Выручка от лидогенерации	1 332	—	1 332
Выручка от медийной рекламы	—	601	601
Прочая выручка	353	48	401
<b>Итого выручка</b>	<b>1 685</b>	<b>4 348</b>	<b>6 033</b>

Выручка от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы относится к операционному сегменту «Основной бизнес», в то время как основная часть прочей выручки представляет собой операционный сегмент «Транзакционный бизнес» (Примечание 5).

#### **4.2 Остатки по договору**

В следующей таблице представлена информация о торговой дебиторской задолженности Группы и ее обязательствах по договорам с покупателями:

	<b>31 декабря 2023 г.</b>	<b>31 декабря 2022 г.</b>
Торговая дебиторская задолженность (Прим. 12)	570	384
Обязательства по договорам с покупателями (в том числе 101 в части баллов лояльности (2022: 39))	(869)	(554)

Обязательства по договорам с покупателями представляют собой цену сделки, распределяемую на невыполненные обязанности к исполнению, авансы, полученные от покупателей до передачи Группой сопутствующих продуктов или услуг, и баллы лояльности, которые не были погашены. Обязательства по договорам с покупателями признаются Группой как выручка по мере перехода контроля над соответствующими товарами или услугами покупателю. Величина остатков по расчетам, относящихся к обязательствам по договору, увеличилась в 2023 году в связи с постоянным ростом выручки Группы. Общая величина обязательств по договорам с покупателями по состоянию на конец каждого года признавалась или должна признаваться как выручка в последующем году.

#### **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

С момента первичного публичного размещения акций руководителями, отвечающими за операционные решения Группы, являются Совет директоров и Генеральный директор. Они анализируют внутреннюю отчетность Группы, подготовленную на основе данных управленческой отчетности, с целью оценки



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
**(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

результатов деятельности и распределения ресурсов. Операционные сегменты были определены руководством на основе этих отчетов.

При оценке результатов деятельности операционных сегментов Группы и распределении ресурсов, руководителями, отвечающими за операционные решения, анализируются отдельные статьи отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по каждому сегменту, включая выручку и скорректированный показатель EBITDA (прибыль / (убыток) от операционной деятельности за период до начисления амортизации и прочих корректировок, приведенных в таблице «Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью / (убытком) до налогообложения»). Вся прочая финансовая информация представлена на консолидированной основе. Для целей внутренней отчетности активы и обязательства не распределяются между различными операционными сегментами.

Группа определяет операционные сегменты на основании того, как руководители, отвечающие за операционные решения, управляют бизнесом, распределяют ресурсы, принимают операционные решения и оценивают результаты операционной деятельности. В соответствии с этим, Группа определила следующие операционные сегменты, поскольку данные сегменты анализируются отдельно руководителями, отвечающие за операционные решения:

- Основной Бизнес;
- Транзакционный Бизнес.

Сегмент «Основной бизнес» представляет собой развитое основное направление услуг по размещению онлайн-объявлений о недвижимости и сопутствующих рекламных услуг, оказываемых на платформе Группы (веб-сайты [cian.ru](http://cian.ru), [n1.ru](http://n1.ru), [mlsn.ru](http://mlsn.ru) и мобильное приложение). Данный сегмент относится к платформе по размещению онлайн-объявлений о недвижимости, на которой покупатели, такие как агентства недвижимости и агенты по недвижимости, застройщики и индивидуальные владельцы собственности, размещают объявления о недвижимости и соответствующие рекламные материалы.

Сегмент «Транзакционный бизнес» представляет собой новые предложения Группы, направленные на разработку различных транзакционных бизнес-моделей. Этот сегмент включает в себя сервис «Ипотечный маркетплейс», где Группа получает комиссионное вознаграждение от банков-партнеров за распространение их ипотечных продуктов; сервис «Обмен жильем» – сервис, в рамках которого Группа приобретает и перепродает объекты недвижимости; и онлайн сервис сопровождения сделок – это сервис, позволяющий осуществлять операции с недвижимостью в режиме онлайн (включая проверку, верификацию, подписание и хранение документов, услуги нотариуса, регистрацию и возврат налогов) и обеспечивающий одновременную продажу и покупку для наших клиентов и пользователей.

До второго квартала 2023 г. Группа имела 4 операционных сегмента: «Основной Бизнес», «Ипотечный Маркетплейс», «Оценка и Аналитика» и «Транзакционный Бизнес» (End-to-End Offerings). Начиная с третьего квартала 2023 г., после приобретения СмартДил (Примечание 6) и последующего назначения ее генерального директора руководителем недавно созданного в Группе департамента «Транзакционный бизнес» (Циан.Транзакция), Группа внесла изменения в порядок своей внутренней отчетности, структуру пакетов отчетности для руководителей, отвечающих за операционные решения и в то, как они оценивают эффективность операционной деятельности и распределяет ресурсы. Рассмотрев эти изменения, Группа внесла следующие изменения в состав своих отчетных и операционных сегментов. Операционный сегмент «Основной бизнес» теперь включает в себя бизнес-направления, которые ранее были представлены как операционные сегменты «Основной бизнес» и «Оценка и аналитика». Операционный сегмент «Транзакционный бизнес» – бизнес-направления, ранее представленные как «Транзакционный бизнес» (End-to-End Offerings) (включая СмартДил) и «Ипотечный Маркетплейс». Сравнительная информация за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 гг., пересчитана соответствующим образом.

Выручка за все периоды, представленные в финансовой отчетности, получена от третьих лиц, при этом выручка по операциям между сегментами отсутствует. Группа осуществляет свою деятельность только в России.

Выручка и расходы по возможности относятся непосредственно на сегменты Группы. Вместе с тем, учитывая интегрированную структуру бизнеса Группы, определенные расходы, понесенные одним сегментом, могут принести пользу другим сегментам. Эти расходы в основном включают расходы, связанные и численностью персонала, маркетинг и рекламу, разработку продуктов, ИТ-расходы (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и прочие

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

общехозяйственные расходы, такие как финансовые, бухгалтерские, юридические, кадровые, рекрутинговые и административные расходы. Данные расходы распределяются по каждому сегменту на основе предполагаемой выгоды, получаемой каждым сегментом от таких расходов, с использованием определенных драйверов, отражающих распределение этой выгоды. Практически все активы и обязательства относятся к операционному сегменту «Основной бизнес», за исключением активов и обязательств СмартДил (Прим. 6), которые были отнесены на сегмент «Транзакционный Бизнес».

Управленческая отчетность отличается от МСФО, отличия заключаются в корректировках по МСФО, представленных ниже, которые не анализируются руководителями, отвечающими за операционные решения, при оценке операционных показателей бизнеса:

- *Выплаты на основе акций* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, корректировки справедливой стоимости, связанные с оценкой резерва по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментам, не анализируются; и
- *Прочие неоперационные доходы / (расходы)* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, прочие неоперационные доходы / (расходы) не анализируются, так как они не относятся к операционному потоку;

а также разовые статьи, такие как расходы на IPO (первичное публичное размещение), которые возникают время от времени и оцениваются на предмет корректировки по мере их возникновения.

Информация по каждому отчетному сегменту и сверка с прибылью/ (убытком) до налогообложения представлена ниже:

	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2023 года</b>		
	<b>Основной Бизнес</b>	<b>Транзакционн ый бизнес</b>	<b>Итого</b>
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>10 892</b>	<b>679</b>	<b>11 571</b>
Выручка от размещения объявлений	5 610	7	5 617
Выручка от лидогенерации	4 204	22	4 226
Выручка от медийной рекламы	883	12	895
Прочая выручка	195	638	833
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>3 023</b>	<b>(245)</b>	<b>2 778</b>
<b>Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения</b>			<b>2 778</b>
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>			<b>2 778</b>
Амортизация			(276)
Финансовые доходы, нетто			333
Доходы от курсовых разниц			355
Прочие неоперационные расходы, нетто			(171)
Выплаты на основе акций			(684)
<b>Прибыль до налогообложения</b>			<b>2 335</b>

	<b>За год, закончившийся 31 декабря 2022 года</b>		
	<b>Основной Бизнес</b>	<b>Транзакционн ый бизнес</b>	<b>Итого</b>
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>7 925</b>	<b>341</b>	<b>8 266</b>
Выручка от размещения объявлений	4 805	7	4 812
Выручка от лидогенерации	2 356	12	2 368
Выручка от медийной рекламы	646	4	650
Прочая выручка	118	318	436
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>2 239</b>	<b>(568)</b>	<b>1 671</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

<b>Сверка скорректированного показателя ЕBITDA с прибылью до налогообложения</b>	
<b>Скорректированный показатель ЕBITDA</b>	<b>1 671</b>
Амортизация	(269)
Финансовые доходы, нетто	85
Расходы от курсовых разниц	(108)
Прочие неоперационные доходы	45
Выплаты на основе акций	(657)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>767</b>

	За год, закончившийся 31 декабря 2021 года		
	Основной Бизнес	Транзакционн ый бизнес	Итого
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>5 698</b>	<b>335</b>	<b>6 033</b>
Выручка от размещения объявлений	3 699	—	3 699
Выручка от лидогенерации	1 329	3	1 332
Выручка от медийной рекламы	596	5	601
Прочая выручка	74	327	401
<b>Скорректированный показатель ЕBITDA</b>	<b>1 107</b>	<b>(789)</b>	<b>318</b>

<b>Сверка скорректированного показателя ЕBITDA с убытком до налогообложения</b>	
<b>Скорректированный показатель ЕBITDA</b>	<b>318</b>
Амортизация	(279)
Финансовые расходы, нетто	(42)
Доходы от курсовых разниц	53
Расходы, связанные с первичным размещением акций	(304)
Прочие неоперационные доходы	6
Выплаты на основе акций	(2 549)
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(2 797)</b>

## 6. СДЕЛКИ ПО ОБЪЕДИНЕНИЮ БИЗНЕСА

### Приобретения в 2023 г.

19 сентября 2023 года Группа завершила приобретение 100% ООО «Практика Успеха» (СмартДил), компании, которая оказывает услуги по электронной регистрации и сопутствующие услуги по различным видам сделок с недвижимостью. Основной причиной объединения бизнеса стала разработка полноценной платформы для проведения электронных сделок и расширение продуктового предложения Группы в этом направлении. Приобретение было отражено в учете методом приобретения. Консолидированная финансовая отчетность Группы включает результаты деятельности ООО «Практика Успеха» (СмартДил) за период с 19 сентября по 31 декабря 2023 года.

В таблице ниже приведено предварительное распределение цены приобретения на приобретенные активы и принятые обязательства на основании их справедливых стоимостей (предварительная оценка) на дату приобретения. Руководство все еще в процессе анализа ключевых допущений, использованных в определении справедливых стоимостей нематериальных активов и соответствующего эффекта на гудвил. Вся информация, отраженная в отношении указанных активов и обязательств по данному приобретению, является предварительной и может быть пересмотрена в результате завершения анализа справедливой стоимости.

	<b>19 сентября 2023 г.</b>
<b>Активы</b>	
ПО с интегрированной клиентской базой	567
Прочие нематериальные активы	10

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Основные средства	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	59
Денежные средства и их эквиваленты	64
Прочие активы	17
<b>Итого активы</b>	<b>718</b>
<b>Обязательства</b>	
Обязательства по договорам с покупателями	(47)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(64)
Прочие обязательства	(1)
<b>Итого обязательства</b>	<b>(112)</b>
<b>Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>	<b>606</b>
Гудвил, возникающий в результате приобретения	148
<b>Переданное возмещение за приобретение</b>	<b>754</b>

На дату приобретения справедливая стоимость торговой дебиторской задолженности была 59. Торговая дебиторская задолженность состоит из суммы задолженности согласно договорам в размере 60, из которой 1 не ожидалась к погашению на дату приобретения.

Приобретенное программное обеспечение с интегрированной клиентской базой, амортизируемое на период 7 лет, представляет собой уникальную платформу для электронной регистрации сделок с недвижимостью, разработанную СмартДил, которая интегрирована с внутренними системами клиентов. Группа использовала Метод Избыточной Доходности Актива (МЕЕМ) для определения справедливой стоимости данного актива. Наиболее существенными допущениями в модели оценки стали будущие темпы роста выручки и прогнозная маржинальность. Эти допущения не являются наблюдаемыми на активном рынке, поэтому относятся к 3 уровню иерархии справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 13.

Отложенный налоговый эффект по идентифицированным активам и обязательствам, признанным в соответствии с их справедливыми стоимостями, не возникает, так как приобретаемая компания является резидентом Инновационного Центра «Сколково» и пользуется налоговыми льготами, которые ожидаются быть действительными в течение всего срока полезного использования идентифицированных чистых активов.

Гудвил, признанный в отчетности, в основном относится к ожидаемым синергиям от объединения деятельности СмартДил и Группы «Циан», в результате которого будет усилено направление Транзакционного Бизнеса Группы. Гудвил не является вычитаемым для целей налога на прибыль.

*Переданное возмещение за приобретение*

Отложенное возмещение	640
Условное возмещение	114
<b>Итого возмещение за приобретение</b>	<b>754</b>

*Анализ денежных потоков от приобретения:*

Чистые денежные средства, приобретенные у дочернего предприятия (включены в потоки денежных средств от инвестиционной деятельности)	64
Выплаченные денежные средства	(369)
<b>Чистый поток денежных средств от приобретения</b>	<b>(305)</b>

Оставшаяся часть отложенного возмещения будет выплачена в 2024 и 2025 гг. Условное возмещение может достигать суммы платежа в 478 (без учета эффекта дисконтирования), в зависимости от выполнения ряда операционных и финансовых показателей. На дату приобретения, справедливая стоимость условного возмещения была определена как 114. Группа оценила справедливую стоимость условного возмещения, используя допущения, аналогичные использованным в оценке приобретенного программного обеспечения с интегрированной клиентской базой. На отчетную дату, справедливая стоимость условного возмещения была 194 (включая амортизацию дисконта в размере 6, признанную в составе финансовых расходов). Изменение в сумме после даты приобретения произошло в результате достижения определенных целевых показателей за 2023 год и было признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих неоперационных расходов.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Если бы приобретение ООО «Практика Успеха» (СмартДил) произошло 1 января 2023 года, консолидированная выручка за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила бы 11 848 и консолидированная прибыль за аналогичный период составила бы 1 803.

Группа понесла расходы, связанные с приобретением, в размере 12, которые относятся к юридическим и консультационным услугам по предпродажной экспертизе. Данные расходы включены в состав прочих операционных расходов за годы, закончившиеся 31 декабря 2023, 2022 и 2021 гг.

**Приобретения в 2021 г.**

5 февраля 2021 года Группа завершила сделку по приобретению 100% акций ООО «Н1.Ру» (совместно с дочерними предприятиями, «Группа Н1»), специализирующегося на размещении объявлений о продаже недвижимости, преимущественно в региональных городах России, таких как Новосибирск, Екатеринбург и Омск, общая сумма денежного вознаграждения составила 1 785. Основной причиной объединения бизнеса стало укрепление позиций Группы в регионах России за пределами Москвы и Санкт-Петербурга. Приобретение было отражено в учете методом приобретения. Консолидированная финансовая отчетность Группы включает результаты деятельности Группы Н1 за период с 5 февраля 2021 года.

Цена приобретения была распределена на основе справедливой стоимости приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на 5 февраля 2021 года следующим образом:

	<b>5 февраля 2021</b>
<b>Активы</b>	
Клиентская база	753
Товарные знаки	254
Прочие нематериальные активы	39
Активы в форме права пользования	18
Основные средства	7
Денежные средства и их эквиваленты	134
Прочие активы	49
<b>Итого активы</b>	<b>1 254</b>
<b>Обязательства</b>	
Обязательства по договорам с покупателями	(21)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(51)
Обязательства по аренде	(18)
Отложенные налоговые обязательства	(130)
Прочие обязательства	(34)
<b>Итого обязательства</b>	<b>(254)</b>
<b>Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>	<b>1 000</b>
Гудвил, возникающий в результате приобретения	785
<b>Переданное возмещение за приобретение</b>	<b>1 785</b>
<i>Анализ денежных потоков от приобретения:</i>	
Чистые денежные средства, приобретенные у дочернего предприятия (включены в потоки денежных средств от инвестиционной деятельности)	134
Выплаченные денежные средства	(1 785)
<b>Чистый поток денежных средств от приобретения</b>	<b>(1 651)</b>

Отложенные налоговые обязательства представляют собой налоговый эффект временных разниц, возникающих в отношении идентифицируемых активов, признанных по справедливой стоимости.

Признанный гудвил, в основном, связан с ожидаемым эффектом синергии от объединения деятельности Группы Н1 с деятельностью Группы «Циан». Гудвил не будет принят к вычету для целей налогообложения.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**7. РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Онлайн-маркетинг	(2 423)	(1 079)	(1 631)
Офлайн-маркетинг	(1 364)	(1 221)	(556)
Прочие расходы на маркетинг	<u>(71)</u>	<u>(60)</u>	<u>(66)</u>
<b>Итого расходы на маркетинг</b>	<b><u>(3 858)</u></b>	<b><u>(2 360)</u></b>	<b><u>(2 253)</u></b>

Расходы на маркетинг представляют собой только приобретенную рекламу, без учета любых расходов на персонал.

**8. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Оплата труда персонала и соответствующие налоги	(3 503)	(2 986)	(2 394)
Расходы по выплатам на основе акций (Прим. 15)	(684)	(657)	(2 549)
Прочие расходы, связанные с персоналом	<u>(165)</u>	<u>(116)</u>	<u>(119)</u>
<b>Итого расходы на персонал</b>	<b><u>(4 352)</u></b>	<b><u>(3 759)</u></b>	<b><u>(5 062)</u></b>

**9. ПРОЧИЕ НЕОПЕРАЦИОННЫЕ (РАСХОДЫ) / ДОХОДЫ**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(Убыток) / доход от депозитария	(83)	45	6
Переоценка условного возмещения (Прим. 6)	(73)	—	—
Расходы, связанные с оплатой отложенного возмещения (Прим. 6)	<u>(15)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>Итого прочие неоперационные (расходы) / доходы</b>	<b><u>(171)</u></b>	<b><u>45</u></b>	<b><u>6</u></b>

В связи с проведением первичного публичного размещения Группа получила право на выплату от депозитария, величина которой обусловлена количеством выпущенных американских депозитарных акций (АДА). Группа отразила данную выплату в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве отложенного дохода. Доход признавался линейным методом в течение пятилетнего срока действия договора и представлялся как прочий доход в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Делистинг АДА Группы с Нью-Йоркской фондовой биржи, вступивший в силу 31 июля 2023 года, привел в действие определенные положения депозитарного соглашения, которые требуют от Группы возместить незаработанную часть вознаграждения до истечения пятилетнего срока действия контракта. В результате, Группа прекратила признавать отложенный доход с даты делистинга и реклассифицировала незаработанную часть вознаграждения из отложенного дохода в торговую и прочую кредиторскую задолженность.

**10. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ**

Основные компоненты (расхода) / дохода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2023 года, 2022 и 2021 гг.:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Текущий налог на прибыль	(727)	(206)	(71)
(Расход)/ доход по отложенному налогу на прибыль	<u>84</u>	<u>(81)</u>	<u>11</u>
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b><u>(643)</u></b>	<b><u>(287)</u></b>	<b><u>(60)</u></b>

Основная часть убытков Группы до налогообложения и расходов / доходов по налогу на прибыль формируется в России. Прибыль или убытки до налогообложения компаний Группы на Кипре в основном связаны с положительными и отрицательными курсовыми разницеми и прочими статьями, которые, как правило, не

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

подлежат налогообложению (не подлежат вычету) в данной юрисдикции. Данные статьи влияют на убыток до налогообложения, но не оказывают влияния на расход/ доход по налогу на прибыль.

Ниже приведена сверка теоретической суммы налога на прибыль, рассчитанного по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%, и фактической суммы налога, отраженной в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Прибыль/ (убыток) до налогообложения</b>	<b>2 335</b>	<b>767</b>	<b>(2 797)</b>
(Расход) /доход по налогу на прибыль, рассчитанный по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%	(467)	(153)	559
Влияние более низкой ставки налога у дочернего предприятия	9	7	(4)
Выплаты на основе акций	(106)	(131)	(510)
Прочие невычитаемые расходы	(79)	(10)	(105)
<b>Расход по налогу на прибыль за год</b>	<b>(643)</b>	<b>(287)</b>	<b>(60)</b>

Ниже приводится краткая информация об отложенных налоговых активах и обязательствах по состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг.:

	<u>Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря</u>		<u>Консолидированный отчет о прибыли или убытке</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Отложенные налоговые активы, возникшие в результате:</b>				
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	8	—	8	(113)
Признание выручки	127	85	42	14
Обязательства по аренде	5	14	(9)	(3)
Вознаграждение работникам	58	40	18	16
Нематериальные активы	13	12	1	(11)
Торговая дебиторская задолженность	3	3	—	1
Торговая кредиторская задолженность	4	2	2	2
<b>Итого отложенные налоговые активы до взаимозачета</b>	<b>218</b>	<b>156</b>	<b>62</b>	<b>(94)</b>
Зачет налога	(11)	(19)	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>207</b>	<b>137</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства, возникшие в связи с:</b>				
Нематериальные активы	(114)	(127)	13	11
Активы в форме права пользования	(6)	(15)	9	3
Основные средства	(2)	(2)	—	—
Прочие статьи	(2)	(2)	—	(1)
<b>Итого отложенные налоговые обязательства до взаимозачета</b>	<b>(124)</b>	<b>(146)</b>	<b>22</b>	<b>13</b>
Зачет налога	11	19	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(113)</b>	<b>(127)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>94</b>	<b>10</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>(Расход) /доход по отложенному налогу</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>84</b>	<b>(81)</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**11. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И ГУДВИЛ**

	Товарные знаки	Клиентск ая база	Программ ное обеспечен ие	Права на видео- /аудиомат ериалы	Затраты на разработку	Гудвил	Итого
<b>Себестоимость</b>							
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>201</b>	<b>47</b>	<b>69</b>	<b>785</b>	<b>2 371</b>
Поступления	—	—	67	5	—	—	72
Выбытия	—	—	—	(26)	—	—	(26)
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>268</b>	<b>26</b>	<b>69</b>	<b>785</b>	<b>2 417</b>
Поступления	—	—	75	3	8	—	86
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 6)	—	—	567	—	10	148	725
Выбытия	—	—	—	(18)	—	—	(18)
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>330</b>	<b>939</b>	<b>910</b>	<b>11</b>	<b>87</b>	<b>933</b>	<b>3 210</b>
<b>Амортизация и убытки от обесценения</b>							
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>(101)</b>	<b>(119)</b>	<b>(133)</b>	<b>(21)</b>	<b>(15)</b>	—	<b>(389)</b>
Начисленная амортизация	(28)	(61)	(67)	(25)	(11)	—	(192)
Выбытия	—	—	—	26	—	—	26
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>(129)</b>	<b>(180)</b>	<b>(200)</b>	<b>(20)</b>	<b>(26)</b>	—	<b>(555)</b>
Начисленная амортизация	(28)	(61)	(95)	(5)	(10)	—	(199)
Выбытия	—	—	—	18	—	—	18
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>(157)</b>	<b>(241)</b>	<b>(295)</b>	<b>(7)</b>	<b>(36)</b>	—	<b>(736)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>							
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>201</b>	<b>759</b>	<b>68</b>	<b>6</b>	<b>43</b>	<b>785</b>	<b>1 862</b>
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>173</b>	<b>698</b>	<b>615</b>	<b>4</b>	<b>51</b>	<b>933</b>	<b>2 474</b>

**Проверка на обесценение**

Балансовая стоимость нематериальных активов Группы (включая гудвил) относится к единицам, генерирующим денежные средства (ЕГДС) следующим образом:

	<b>31 декабря 2023 г.</b>	<b>31 декабря 2022 г.</b>
Основной Бизнес	1 768	1 862
СмартДил	706	—

Гудвил, признанный в результате приобретения Группы Н1, был в полном объеме отнесен на ЕГДС «Основной бизнес», в то время как гудвил, признанный в результате приобретения СмартДил, был отнесен полностью на ЕГДС «СмартДил».

По состоянию на 31 декабря 2023 года руководством была проведена оценка возмещаемой стоимости ЕГДС «Основной бизнес» с учетом ее справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу на основе котировочных цен обыкновенных акций Компании (Уровень 1) применительно к оцениваемой части, относящейся к ЕГДС «Основной бизнес». По состоянию на 31 декабря 2023 года расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «Основной бизнес» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

возможных изменений справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу ЕГДС «Основной бизнес» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

Возмещаемая сумма ЕГДС «СмартДил» по состоянию на 31 декабря 2023 года была определена на основе расчета ценности использования с использованием прогнозов движения денежных средств в течение семилетнего периода. По состоянию на 31 декабря 2023 года расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «Основной бизнес» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно возможных изменений расчета ценности использования ЕГДС «СмартДил» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

## 12. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Торговая дебиторская задолженность третьих лиц	583	396
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц	3	30
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(13)	(12)
<b>Итого торговой и прочей дебиторской задолженности</b>	<b><u>573</u></b>	<b><u>414</u></b>

Торговая и прочая дебиторская задолженность является беспроцентной и в общем случае подлежит урегулированию в течение 20-30 дней.

Далее в таблице представлена информация об изменениях величины оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>(12)</b>	<b>(8)</b>
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(4)
<b>Остаток на конец года</b>	<b><u>(13)</u></b>	<b><u>(12)</u></b>

Информация о подверженности Группы кредитному и рыночному рискам раскрывается в Примечании 18.

## 13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Денежные средства на банковских счетах	1 353	1 402
Краткосрочные депозиты	5 083	2 710
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(2)
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b><u>6 434</u></b>	<b><u>4 110</u></b>

Краткосрочные депозиты открываются на срок от одного дня до трех месяцев в зависимости от оперативных потребностей Группы в денежных средствах; проценты начисляются по соответствующим рыночным ставкам для краткосрочных депозитов. Информация о кредитном риске в отношении денежных средств и их эквивалентов раскрывается в Примечании 18.

Финансовый доход за отчетный период полностью относится к краткосрочным депозитам.

## 14. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	<u>Утвержденный к выпуску</u>		<u>Выпущенный и полностью оплаченный</u>	
	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
<b>Количество акций</b>				
Обыкновенные акции стоимостью 0,0004 евро каждая	130 000 000	130 000 000	69 959 548	69 959 548
	<b><u>130 000 000</u></b>	<b><u>130 000 000</u></b>	<b><u>69 959 548</u></b>	<b><u>69 959 548</u></b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	Количество обыкновенных акций	Уставный капитал	Добавочный капитал
<b>На 1 января 2022 года</b>	<b>69 871 511</b>	<b>2</b>	<b>7 614</b>
Выпуск акций в рамках реализации программы вознаграждений на основе акций (Прим. 15)	88 037	—	88
<b>На 31 декабря 2022 года</b>	<b>69 959 548</b>	<b>2</b>	<b>7 702</b>
<b>На 31 декабря 2023 года</b>	<b>69 959 548</b>	<b>2</b>	<b>7 702</b>

В июне 2022 года Компания выпустила 57 199 обыкновенных акций для своего бывшего генерального директора после его отставки и 30 838 обыкновенных акций для внешних консультантов в рамках реализации программы выплаты вознаграждений на основе акций (см. Примечание 15).

## 15. ВЫПЛАТЫ НА ОСНОВЕ АКЦИЙ

### Программа фантомных акций

В 2018 году Советом директоров Группы была утверждена программа долгосрочной мотивации для отдельных категорий работников руководящего звена. В рамках данной программы в 2018, 2019 и 2021 годах Группа предоставила 4 923 042 акций («фантомные акции») работникам, имеющим право на получение денежной выплаты при условии работы в компании от одного года до пяти лет (продолжительность периода устанавливается в индивидуальном порядке). Величина такой выплаты определялась с учетом повышения цены акций Компании в период между датой предоставления и моментом исполнения выплаты. Планом были предусмотрены следующие выплаты:

- 1. Выплаты при наступлении события ликвидности.** Участники программы получали право на денежную выплату при наступлении определенных событий ликвидности, таких как первичное публичное размещение или получение третьим лицом контроля над Группой.
- 2. Выплаты при ненаступлении события ликвидности.** Участники программы получали право на денежную выплату после окончания периода оказания услуг, если на дату отправки участниками соответствующего уведомления Компании чистый долг (рассчитывается как заемные средства минус денежные средства и их эквиваленты) не превышает в три раза наименьшее из показателя EBITDA (рассчитывается как прибыль от операционной деятельности плюс амортизация) и скорректированного показателя EBITDA (рассчитывается в порядке, описанном в Примечании 5).

В связи с первичным публичным размещением Группа изменила условия программы долгосрочного стимулирования таким образом, чтобы работники могли сделать выбор между получением выплаты по фантомным акциям, право на которые перешло к ним, в виде денежных средств или обыкновенных акций по завершении первичного публичного размещения. По результатам внесенного изменения Группа – в рамках выполнения неисполненных обязательств по данной программе долгосрочного стимулирования – выпустила в общей сложности 829 111 обыкновенных акций для своих работников.

Далее в таблице приводится анализ изменений сумм обязательств Группы по выплатам на основе акций за 2021 г.:

	<u>2021</u>
<b>Обязательства по выплатам на основе акций на начало года</b>	<b>636</b>
Предоставлено новых вознаграждений	512
Переоценка в течение года	1,927
Денежные выплаты работникам	(2,169)
Перевод из категории выплат на основе акций с расчетами денежными средствами в категорию выплат на основе акций с расчетами долевыми инструментами	(948)
Величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	42
<b>Обязательства по выплатам на основе акций на конец года</b>	<b>—</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

На дату предоставления и на конец каждого отчетного периода до завершения первичного публичного размещения оценка справедливой стоимости вознаграждений проводилась с использованием модели ценообразования опционов и с учетом условий предоставления конкретного вознаграждения. Справедливая стоимость вознаграждений на дату первичного публичного размещения была оценена, исходя из цены размещения обыкновенной акции на эту дату, составлявшей 16 долл. США.

По завершении первичного публичного размещения программа фантомных акций была закрыта.

**План расчетов акциями с ограниченным правом пользования (с погашением долевыми инструментами) с 2021 года**

Группой была утверждена новая программа долгосрочного стимулирования (далее «План 2021»), которая начала действовать с 1 декабря 2021 года. Согласно Плану 2021, Группа может предоставлять своим работникам, должностным лицам, директорам и подрядчикам акции с ограниченным правом пользования. Срок действия Плана 2021 истекает 31 декабря 2031 года; права на ранее предоставленные вознаграждения, которые не будут исполнены до даты окончания действия Плана 2021, будут утрачены, как предусмотрено условиями их предоставления.

Право на вознаграждения, предусмотренные Планом 2021, переходит в течение четырех лет при условии, что участник продолжает трудовые отношения с Группой (и (или) оказание услуг Группе), при этом 1/4 права на получение вознаграждения переходит ровно через год после даты предоставления, а последующие ¼ права переходят каждый следующий календарный год для работников и ежеквартально — для директоров. Право на акции с ограниченным правом пользования, не перешедшее на дату прекращения трудовых отношений участника или оказания им услуг, при таком прекращении утрачивается.

В рамках Плана 2021 Группа может предоставлять акции с ограниченным правом пользования в количестве, равном максимальному количеству обыкновенных акций, которое эквивалентно 6,5% всех обыкновенных акций Группы, выпущенных и находящихся в обращении (по количеству) на дату принятия Плана 2021. Каждая акция с ограниченным правом пользования подразумевает право на получение одной обыкновенной акции при выполнении применимых условий для перехода права.

Далее в таблице представлены изменения в количестве акций с ограниченным правом пользования за 2023 и 2022 гг.:

	<b>Кол-во акций с ограниченным правом пользования</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость каждого инструмента на дату предоставления, руб.</b>
<b>Не исполнено на 31 декабря 2021 года</b>	1 427 226	932
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2021 года</b>	105 215	1 043
Предоставлено в течение периода	1 688 051	381
Право утрачено в течение периода	(132 656)	933
Исполнено в течение периода	(88 037)	998
Аннулировано работниками	(34,515)	920
<b>Не исполнено на 31 декабря 2022 года</b>	2 860 069	605
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2022 года</b>	792 652	816
Предоставлено в течение периода	433 188	548
Право утрачено в течение периода	(144 034)	678
Исполнено в течение периода	—	—
Аннулировано работниками	(7 879)	920
Реклассифицировано в выплаты на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	(283 942)	549

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Реклассифицировано из выплат на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	8 562	572
<b>Не исполнено на 31 декабря 2023 года</b>	<b>2 865 964</b>	<b>597</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2023 года</b>	<b>1 730 838</b>	<b>645</b>

Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования оценивается на дату предоставления исходя из котировочных цен обыкновенных акций Компании на дату предоставления и с учетом условий предоставления. Поскольку в отношении акций с ограниченным правом пользования, предоставленным директорам, действует трехлетний период запрета на отчуждение, то за отсутствие ликвидности справедливая стоимость корректируется на величину дисконта с использованием модели Стиллиана Гайдарова (Average-Strike Asian Put Option Model).

Далее в таблице представлены исходные данные модели, использованной для оценки акций с ограниченным правом пользования, предоставленных директорам в 2023 и 2022 гг. в рамках Плана 2021:

	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования на дату предоставления, долл. США	5,43	5,46
Цена акции на дату предоставления, долл. США	7,49	6,97
Цена исполнения, долл. США	Ноль	Ноль
Ожидаемая годовая волатильность, %	61,1%	59,6%
Ожидаемый период, лет	2,38	2,38
Дивидендная доходность, %	Ноль	Ноль

*Ожидаемая волатильность.* Учитывая, что акции Компании начали котироваться на бирже только с 5 ноября 2021 года, ожидаемая волатильность оценивалась исходя из результатов анализа подразумеваемой волатильности цен на акции сопоставимых публичных компаний на ожидаемый период.

*Ожидаемый период* оценивался исходя из продолжительности периода перехода прав и наилучших оценок руководством влияния невозможности передачи, ограничений на исполнение и поведенческих механизмов.

*Дивидендная доходность.* Компания не объявляла дивиденды за 2023 и 2022 гг.

Общая сумма расходов, признанная за 2023 год и связанная с выплатами на основе акций, предусматривающими расчеты долевыми инструментами, составила 548 (за 2022 г.: 657 и за 2021 г.: 110).

**Выплаты на основе акций с расчетами денежными средствами**

26 мая 2023 года Группа приняла изменение к Плану 2021, которое дает Группе право предлагать участникам погасить акции с ограниченным правом пользования, по которым срок исполнения наступает между 2023 и 2026 гг., путем выплаты денежными средствами определенного процента от общего количества акций с ограниченным правом пользования, исходя из котировок обыкновенных акций Компании. Группа сочла, что в отношении акций с ограниченным правом пользования, предоставленных сотрудникам и подлежащих исполнению в 2023 году, у нее есть текущее обязательство произвести расчеты денежными средствами, поскольку у Группы есть заявленное намерение осуществить такие расчеты. Таким образом, такие акции с ограниченным правом пользования были реклассифицированы из расчетов долевыми инструментами в расчеты денежными средствами. Эффект от этого изменения в размере 1 был отражен непосредственно в составе собственного капитала.

Далее в таблице приводится анализ изменений сумм обязательств Группы по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами за 2023 г.:

	<u>2023</u>
<b>Обязательства по выплатам на основе акций на начало периода</b>	—
Реклассификация из расчетов долевыми инструментами	77
Дополнительный переход прав в течение периода	70

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Переоценка в течение периода	72
Право утрачено в течение периода	(6)
Реклассифицировано в выплаты на основе акций, расчеты по которым производятся долевыми инструментами	(5)
Исполнено в течение периода	(208)
<b>Обязательства по выплатам на основе акций на конец периода</b>	<b>—</b>

Справедливая стоимость обязательства по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами оценивается на каждую отчетную дату исходя из котировок обыкновенных акций Компании на отчетную дату, принимая во внимание условия, на которых акции с ограниченным правом пользования были предоставлены.

Общая сумма расходов, признанная за 2023 г. и связанная с выплатами на основе акций, предусматривающими расчеты денежными средствами, составила 136.

## 16. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Торговая кредиторская задолженность	393	263
Резерв по годовым премиям	109	193
Резерв по неиспользованным отпускам	102	83
Выплаты к исполнению на основе акций, расчет по которым производится денежными средствами (Прим. 15)	195	—
Прочие выплаты работникам	9	2
Отложенное возмещение, возникшее при объединении бизнеса (Прим. 6)	284	—
Условное возмещение, возникшее при объединении бизнеса (Прим. 6)	194	—
Возмещение депозитарию (Прим. 9)	235	—
Прочая кредиторская задолженность	123	101
<b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b><u>1 644</u></b>	<b><u>642</u></b>
<b>Краткосрочная</b>	<b><u>1 540</u></b>	<b><u>642</u></b>
<b>Долгосрочная</b>	<b><u>104</u></b>	<b><u>—</u></b>

Торговая кредиторская задолженность является беспроцентной и в общем случае подлежит урегулированию в течение 60 дней. Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 18.

## 17. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами считаются акционеры, конечные собственники и ключевой управленческий персонал Группы, а также компании, в отношении которых акционеры или конечные собственники Группы имеют юридическое право собственности, на которые акционеры или конечные собственники Группы оказывают существенное влияние или контролируют их.

### Операции с ключевым управленческим персоналом

В состав ключевого управленческого персонала входят директора Группы, в том числе генеральный директор и финансовый директор. За 2023, 2022 и 2021 гг. ключевому управленческому персоналу были выплачены следующие суммы вознаграждения:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Краткосрочные вознаграждения работникам	(99)	(74)	(46)
Расходы по выплатам на основе акций	(313)	(317)	(1 573)
<b>Итого вознаграждения ключевому управленческому персоналу</b>	<b><u>(412)</u></b>	<b><u>(391)</u></b>	<b><u>(1 619)</u></b>

В августе 2021 года ООО «МЛСН», дочернее предприятие Группы, заключило договор займа с АО «Финансовая платформа», компанией, учрежденной и полностью принадлежавшей генеральному директору

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

ООО «Айриэлтор» на тот момент, которое является основным операционным дочерним предприятием Группы. Общая сумма кредитной линии, открытой в рамках договора займа, составляла 20, проценты начислялись по ставке 6,5%. В октябре 2021 года компания Мимонс Инвестментс Лимитед, дочернее предприятие Группы, предоставила АО «Финансовая платформа» заем в размере 25 для целей рефинансирования займа, полученного от ООО «МЛСН». непогашенный остаток основной суммы займа от ООО «МЛСН» на дату погашения составлял 16. В октябре 2021 года АО «Финансовая платформа» полностью выплатило ООО «МЛСН» непогашенный остаток в размере 16. По договору, подписанному между сторонами, компания Мимонс Инвестментс Лимитед простила АО «Финансовая платформа» сумму займа.

16 декабря 2021 года Группа приобрела 9% прав голоса в АО «Финансовая платформа». Группа пришла к выводу, что с указанной даты контролирует АО «Финансовая платформа», даже несмотря на то, что не владеет контролирующей частью прав голосования

**Консолидация предприятия, в котором Группе принадлежит меньше контролирующей части прав голоса**

В целях развития и совершенствования продукта «Ипотечный маркетплейс» Группа получила статус оператора финансовой платформы, как указано в недавно принятом Федеральном законе № 211-ФЗ «О совершении финансовых сделок с использованием финансовой платформы» от 20.07.2020. Ожидается, что такой статус позволит получить доступ к определенной стандартизированной информации о клиентах, размещенной в контролируемых государством электронных системах и базах данных.

Вместе с тем, получение данного статуса обусловлено соблюдением ряда требований, в том числе требования об ограничении иностранного участия. Для содействия Группе в получении статуса оператора финансовой платформы бывший генеральный директор Группы и действующий председатель Совета директоров учредил компанию, АО «Финансовая платформа», которая получила статус оператора финансовой платформы.

16 декабря 2021 г. Группа купила у председателя Совета директоров Группы 9% прав голоса в АО «Финансовая платформа» по номинальной стоимости, составлявшей 0,009. Группа считает, что контролирует АО «Финансовая платформа», даже несмотря на то, что не владеет контролирующей частью прав голоса. Основанием для этого является тот факт, что Группа в значительной степени вовлечена в определение объема полномочий АО «Финансовая платформа» по принятию решений и имеет возможность:

- назначать, переназначать или отстранять от должности представителей ключевого управленческого персонала объекта инвестирования, имеющих возможность руководить деятельностью объекта инвестирования;
- обязывать объект инвестирования заключать существенные сделки либо налагать вето на любые изменения условий существенных сделок в собственных интересах;
- реализовать иные права, закрепленные в акционерном соглашении, которые дают ей возможность руководить деятельностью объекта инвестирования (например, в части получения финансирования).

Принимая во внимание условия акционерного соглашения и потенциальные права голосования, текущая доля участия Группы дает ей возможность получать прибыль, как если бы ее доля участия составляла 100%, в связи с чем прибыль не относится на неконтролирующую долю участия.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 гг. и за годы, закончившиеся на указанные даты, влияние консолидации АО «Финансовая платформа» и его операций на результаты Группы было незначительным.

В период с 1 января по 16 декабря 2021 года Группа оказала АО «Финансовая платформа» услуги технической поддержки на сумму 8. В 2021 году какие-либо иные операции или остатки по расчетам с ключевым управленческим персоналом отсутствовали, за исключением тех, информация о которых раскрыта в приведенной выше таблице.

В 2023 и 2022 гг. операции с ключевым управленческим персоналом не проводились, за исключением тех, информация о которых раскрыта в приведенной выше таблице. Группа не выдавала и не получала гарантий.

**Операции с акционерами**

В 2021 году Группа получила заем в размере 1 491 от акционеров, который впоследствии был конвертирован в 3 665 041 обыкновенных акций.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**Операции с прочими связанными сторонами**

Далее в таблице представлена информация об общей сумме сделок, проведенных с прочими связанными сторонами за соответствующие финансовые годы:

		<b>Продажи связанным сторонам</b>	<b>Покупки у связанных сторон</b>	<b>Задолженность связанных сторон</b>	<b>Задолженность перед связанными сторонами</b>
Предприятия с совместным контролем или существенным влиянием	2023	—	4	1	—
	2022	—	2	1	—
	2021	—	4	—	—

Все остатки по расчетам со связанными сторонами на конец года являются необеспеченными, беспроцентными и подлежат оплате денежными средствами. Группа не выдавала и не получала гарантий.

**18. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**

**18.1 Финансовые активы и финансовые обязательства**

Далее в таблице приводится информация о балансовой стоимости финансовых активов и финансовых обязательств. У Группы отсутствуют какие-либо финансовые активы и финансовые обязательства, кроме оцениваемых по амортизированной стоимости. По оценкам руководства, балансовая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, является разумным приближением их справедливой стоимости исходя из краткосрочного характера или расчета амортизированной стоимости с использованием рыночных ставок.

	<b>31 декабря 2023 г.</b>	<b>31 декабря 2022 г.</b>
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 13)	6 434	4 110
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 12)	573	414
Залоговые депозиты	7	7
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>7 014</b>	<b>4 531</b>
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 16)	1 229	364
Обязательства по аренде	28	69
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>1 257</b>	<b>433</b>

**18.2 Управление финансовыми рисками**

Группа подвергается рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности.

Подверженность Группы рискам, связанным с использованием финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления указанными рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предыдущими периодами.

**18.2.1 Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен окажут влияние на справедливую стоимость будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту. Рыночный риск, оказывающий наиболее значительное влияние на Группу, включает валютный риск. В состав финансовых инструментов,

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

подверженных влиянию рыночного риска, входят денежные средства и их эквиваленты, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженностью валютному риску.

**Валютный риск**

Валютный риск – это риск того, что изменения обменных курсов иностранных валют окажут влияние на справедливую стоимость или будущие потоки денежных средств. Подверженность Группы риску изменения обменных курсов валют в настоящее время ограничена, поскольку операционная деятельность Группы осуществляется в основном в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2023 года 23% денежных средств Группы и их эквивалентов деноминировано в долларах США и менее 1% – в евро. Следствием начала Российской Федерацией в феврале 2022 года специальной военной операции в Украине и последовавших за этим санкций, введенных США, ЕС и Великобританией, стало существенное обесценение рубля против большинства иностранных валют. По состоянию на 31 декабря 2023 года обменный курс рубля к доллару США и евро составил 89,6883 и 99.1919 рубля соответственно (с учетом ограниченной конвертируемости рубля после 24 февраля 2022 года).

Колебания обменных курсов доллара США и евро (при сохранении неизменными всех остальных переменных) оказывают следующее влияние на величину прибыли Группы до налогообложения:

	<b>Изменение обменных курсов доллара США и евро</b>	<b>Влияние на прибыль до налогообложения</b>
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2023 года</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+100%/-100%	1 507 / (1 507)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+100%/-100%	(80) / 80
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2022 года</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+100%/-100%	1 389 / (1 389)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+100%/-100%	(90) / 90

**18.2.2 Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения финансовых потерь, связанных с неспособностью контрагента выполнить свои обязательства по финансовым инструментам, или финансового убытка по договору с покупателем. Группа подвержена кредитному риску в связи со своей операционной деятельностью (преимущественно в отношении торговой дебиторской задолженности) и денежными средствами и их эквивалентами на счетах в банках.

**Торговая дебиторская задолженность**

Группа проводит анализ на обесценение на каждую отчетную дату с использованием матрицы оценочных резервов для определения ожидаемых кредитных убытков. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки. Полученное значение представляет собой результат, взвешенный по степени вероятности. По общему правилу дебиторская задолженность списывается, если она просрочена более чем на три года.

Далее в таблице приводится информация о подверженности Группы кредитному риску в отношении торговой дебиторской задолженности, рассчитанной с использованием матрицы оценочных резервов:



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	<u>&lt; 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>&gt; 90 дней</u>	<u>Итого</u>
<b>2023 г.</b>					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0.4%	3.9%	12.5%	72.6%	
Итого валовая балансовая стоимость	512	57	2	12	583
Ожидаемые кредитные убытки	2	2	—	9	13
	<u>&lt; 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>&gt; 90 дней</u>	<u>Итого</u>
<b>2022 г.</b>					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0.6%	5.2%	5.5%	75.9%	
Итого валовая балансовая стоимость	371	12	1	12	396
Ожидаемые кредитные убытки	2	1	—	9	12

**Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2023 года 90% денежных средств Группы и их эквивалентов было размещено в российских банках (31 декабря 2022 года: 83%), которые имели рейтинг не ниже А, присвоенный рейтинговыми агентствами «Эксперт РА» и АКРА; остальные денежные средства и их эквиваленты были размещены в иностранном банке, имевшем внешний кредитный рейтинг ВВ-, присвоенный рейтинговым агентством Standard & Poor's.

Следствием начала Российской Федерацией в феврале 2022 года специальной военной операции в Украине и последовавших за этим санкций, введенных США, ЕС и Великобританией, стало сначала существенное понижение внешних кредитных рейтингов российских банков, а впоследствии международные рейтинговые агентства, в частности Standard & Poor's, Fitch и Moody's, полностью отозвали рейтинги российских банков. Для оценки ожидаемых кредитных убытков в отношении денежных средств и их эквивалентов, которые были размещены в российских банках по состоянию на 31 декабря 2023 года, Группа в отсутствие международных рейтингов использовала рейтинги российских рейтинговых агентств, а именно: «Эксперт РА» и АКРА.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. За год, закончившийся 31 декабря 2023 года, Группа признала убыток от обесценения в размере ноль (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: восстановление резерва в размере 12).

**18.2.3 Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить все свои обязательства при наступлении сроков их погашения. Группа осуществляет управление риском ликвидности, формируя достаточные резервы денежных средств, привлекая банковские кредиты и займы, осуществляя постоянный мониторинг плановых и фактических потоков денежных средств и обеспечивая сбалансированность финансовых активов и обязательств по срокам погашения

Далее в таблице приводятся недисконтированные суммы платежей по финансовым обязательствам Группы согласно условиям соответствующих договоров, сгруппированные по срокам погашения:

	<b>В течение 1</b>				<b>Итого</b>
	<b>года</b>	<b>1-3 года</b>	<b>3-5 лет</b>	<b>&gt; 5 лет</b>	
<b>2023 г.</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 143	130	—	—	1 273
Обязательства по аренде	20	10	—	—	30
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>1 163</b>	<b>140</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 303</b>
	<b>В течение 1</b>	<b>1-3 года</b>	<b>3-5 лет</b>	<b>&gt; 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>2022 г.</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	364	—	—	—	364

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Обязательства по аренде	46	30	—	—	76
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>410</b>	<b>30</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>440</b>

**18.3 Изменения величины обязательств, связанных с финансовой деятельностью**

Далее в таблице приводится информация об изменениях величины обязательств Группы, связанных с финансовой деятельностью (включая изменения денежных и неденежных статей). Обязательства, связанные с финансовой деятельностью, представляют собой обязательства, потоки денежных средств по которым были или будут в будущем классифицированы в консолидированном отчете о движении денежных средств Группы в качестве потоков денежных средств от финансовой деятельности.

	1 января 2023 г.	Денежные потоки по финансовой деятельности	Аренда (в неденежной форме)	Иное	31 декабря 2023 г.
Обязательства по аренде	69	(41)	—	—	28
	<b>69</b>	<b>(41)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>28</b>

	1 января 2022 г.	Денежные потоки по финансовой деятельности	Аренда (в неденежной форме)	Иное	31 декабря 2022 г.
Обязательства по аренде	91	(42)	20	—	69
	<b>91</b>	<b>(42)</b>	<b>20</b>	<b>—</b>	<b>69</b>

Группа классифицирует проценты уплаченные в составе потоков денежных средств от операционной деятельности.

**18.4 Управление капиталом**

Группа осуществляет управление капиталом с целью гарантировать компаниям, входящим в ее состав, возможность продолжать деятельность в качестве непрерывно действующего предприятия, а также обеспечивать максимальную прибыль акционерам за счет поддержания оптимальной структуры капитала и заемных средств.

Структура капитала Группы включает чистый долг (заемные средства, компенсируемые денежными средствами и их эквивалентами) и собственный капитал (см. консолидированные отчеты о финансовом положении).

За годы, закончившиеся 31 декабря 2023, 2022 и 2021 гг., цели, политика и процедуры в области управления капиталом не претерпели никаких изменений.

**19. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**Судебные разбирательства**

В отчетных периодах, рассматриваемых в консолидированной финансовой отчетности Группы, и в последующих периодах до момента ее утверждения Группа являлась и продолжает являться время от времени объектом судебных разбирательств, ни одно из которых не оказало, как по отдельности, так и в совокупности, существенного отрицательного влияния на деятельность Группы. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких судебных разбирательств, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

**Налоговая и нормативно-правовая база Российской Федерации**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Толкование руководством такого законодательства применительно к сделкам и деятельности Группы может быть оспорено рядом органов власти, которые имеют право налагать значительные штрафы и начислять пени и проценты.

Последние события в Российской Федерации свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, и, как следствие, существует возможность того, что сделки и деятельность, которые не оспаривались в прошлом, могут быть оспорены. В связи с этим Группе могут быть доначислены значительные суммы налогов, пеней и штрафов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания, хотя при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен.

По оценкам Группы, по состоянию на 31 декабря 2023 года возможный риск, связанный с вышеуказанными налоговыми рисками, которые являются более чем маловероятными, но менее чем вероятными и, соответственно, в отношении которых не требуется признавать обязательство, может составить в совокупности приблизительно до 33.

**Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Деятельность Группы сосредоточена на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и нормативно-правовая база продолжает развиваться и допускает различные толкования и частые изменения, что вкуче с другими юридическими и фискальными препятствиями усугубляет проблемы, с которыми сталкиваются предприятия, ведущие свою деятельность в Российской Федерации.

Последние несколько лет Россия вовлечена в конфликты, как экономические, так и военные, с участием ближнего и дальнего зарубежья. В марте 2014 года, после общественного референдума, Крымский полуостров и город Севастополь были объявлены новыми отдельными субъектами России руководящими органами России, Крыма и Севастополя. События, произошедшие в Украине и в Крыму, вызвали осуждение со стороны членов международного сообщества и были решительно раскритикованы США и Европейским союзом, что оказало существенное негативное влияние на взаимоотношения России с ними. В последующие годы напряженность в отношениях между Россией и США, а также между Россией и Европейским союзом еще более возросла в результате конфликта в Сирии и ряда других проблем. Напряженность в отношениях между Россией и США, НАТО, Европейским союзом и Великобританией относительно ситуации с Украиной еще более усилилась в конце 2021 года.

24 февраля 2022 года российские военные силы приступили к проведению специальной военной операции в Украине, при этом продолжительность, длительное воздействие и результаты этого продолжающегося военного конфликта остаются крайне непредсказуемыми. Текущий геополитический кризис и международные действия в ответ на него оказали существенное и неблагоприятное влияние на макроэкономический климат и условия деятельности в России, что привело к значительной волатильности курса рубля и рынка, существенному росту процентных ставок и инфляции, уходу ряда западных компаний с российского рынка или сокращению их деятельности или услуг в стране, снижению импорта и потребительских расходов. В то время как военный конфликт в Украине продолжал развиваться, в сентябре 2022 года российские власти объявили о частичной мобилизации военных резервистов, что еще больше усугубило экономическую неопределенность и привело к возникновению социальной напряженности, последствия которой до сих пор не ясны. Также возможно, что в 2023 году могут быть инициированы дальнейшие мероприятия по мобилизации. Мы не можем предугадать, как будет развиваться конфликт или какое влияние он окажет на российскую экономику и геополитическую ситуацию в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

В ответ на военный конфликт в Украине правительства США, Великобритании, ЕС и других стран ввели беспрецедентные санкции и меры экспортного контроля. Введенные санкции затронули значительную часть российской экономики и включают, помимо прочего, блокирующие санкции в отношении некоторых крупнейших государственных и частных российских финансовых учреждений (и их последующее исключение

## **ГРУППА «ЦИАН»**

### **ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

---

из SWIFT), российских бизнесменов и их бизнесов, блокирование валютных резервов России, расширение отраслевых санкций и экспортно-торговых ограничений, ограничение инвестиций и доступа к рынкам капитала и запрет на импорт различных товаров из России.

Учитывая масштабность санкций и других мер, принятых в ответ на конфликт в Украине, трудно предугадать их полное влияние на российскую экономику или отдельные отрасли экономики, однако ожидается, что оно будет значительным. Кроме того, на российскую экономику оказал и, как ожидается, будет оказывать значительное влияние тот факт, что многие американские и другие международные компании на неопределенный срок приостановили свою деятельность и прекратили все коммерческие операции в России. Такие корпоративные бойкоты привели к сбоям в цепочке поставок, отсутствию или дефициту некоторых видов сырья, технологий и медицинских товаров, существенным образом повлияли на товарные рынки, привели к быстрому росту цен и усилили резкий рост инфляции.

В ответ на ускоренный рост инфляции и резкое падение курса рубля, 28 февраля 2022 года Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) повысил ключевую процентную ставку с 9,5% до 20,0%, впоследствии снизив ее до 7,5% 16 сентября 2022 года. 21 июля 2023 года, после продолжающегося резкого обесценения рубля, ключевая процентная ставка была повышена до 8,5%, 15 августа 2023 года дополнительно увеличена до 12,0%, 15 сентября 2023 г. – до 13%, 27 октября 2023 г. – до 15% и 15 декабря 2023 г. – до 16%. Повышение ключевой процентной ставки, а также ужесточение субсидируемых ипотечных программ как со стороны российского правительства, так и со стороны застройщиков, а также общая высокая нестабильность и недостаточная прозрачность привели к общему снижению спроса на первичную и вторичную недвижимость. Несмотря на то, что постепенное снижение ключевой процентной ставки во втором и третьем кварталах 2022 года, а также восстановление субсидируемых ипотечных программ, привели к постепенному восстановлению спроса начиная со второй половины мая 2022 года, объявленная в конце сентября частичная военная мобилизация в России усилила неопределенность на рынке и оказала дополнительное давление на спрос на недвижимость. По данным Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, в 2022 году инфляция в России достигла 11,94% в год. Нестабильность рынка, высокий уровень инфляции, снижение доходов населения привели к снижению покупательной способности населения и оказали негативное влияние на доверие потребителей. Это оказало и может продолжать оказывать негативное влияние на российский рынок недвижимости, поскольку снижение располагаемого дохода и покупательной способности, вероятно, негативно скажется на способности или готовности потребителей инвестировать в новое жилье или недвижимость.

28 февраля 2022 года торги всеми долевыми ценными бумагами на Московской бирже были приостановлены, позднее приостановка была продлена до 24 марта 2022 года.

Также 28 февраля 2022 года Нью-Йоркская фондовая биржа приостановила торги американскими депозитарными акциями («АДА») Компании.

15 марта 2023 года Компания получила письменное уведомление от сотрудников Нью-Йоркской фондовой биржи о том, что они приняли решение о делистинге американских депозитарных акций («АДА») Компании на Нью-Йоркской фондовой бирже. Компания использовала свое право на пересмотр решения и, соответственно, подала апелляцию на это решение. Несмотря на тот факт, что Компания соответствовала и остается полностью соответствующей всем применимым законам, обязательствам по отчетности, а также качественным и количественным критериям листинга на Нью-Йоркской фондовой бирже, и что никто из Компании, ее должностных лиц, директоров или значимых акционеров не совершал каких-либо правонарушений, 21 июля 2023 года Компания была уведомлена об окончательном решении о делистинге ее АДА. Исключение АДА Компании из листинга на Нью-Йоркской фондовой бирже вступило в силу 31 июля 2023 года. Компания не ожидает, что делистинг окажет какое-либо немедленное влияние на условия программы ее АДА, которые продолжают существовать в их нынешнем виде. Торги акциями Компании на Московской бирже не затронуты и продолжаются в обычном режиме. Компания считает, что делистинг не повлияет на деятельность Компании, ее финансовое положение или способность продолжать свою деятельность непрерывно.

20 сентября 2023 года Компания подала форму 15F в Комиссию по ценным бумагам и биржам США («КЦББ») с намерением прекратить регистрацию своих обыкновенных акций и АДА, каждая из которых представляет собой одну обыкновенную акцию, а также свои обязательства по представлению отчетности в соответствии с разделами 13(a) и 15(d) Закона США о торговле ценными бумагами 1934 года с внесенными в него поправками («Закон о торговле ценными бумагами»). Отмена регистрации в КЦББ и прекращение обязательств Компании

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

по предоставлению отчетности в соответствии с Законом о торговле ценными бумагами вступили в силу 19 декабря 2023 года. Несмотря на отмену регистрации, Компания в настоящее время намерена продолжать раскрывать финансовую информацию на регулярной основе в соответствии с применимыми законами и нормативными актами.

29 сентября 2023 года Компания подала пакет документов для регистрации Проспекта эмиссии иностранных ценных бумаг в Центральный банк России в отношении своих АДА, чтобы обеспечить торговлю АДА Компании на Московской бирже в ходе обычной деятельности. 11 декабря 2023 года настоящий проспект ценных бумаг был зарегистрирован Центральным банком России.

Хотя ни на Компанию, ни на ее дочерние предприятия не распространяются какие-либо санкции, объявленные на данный момент США, Великобританией, Европейским союзом или другими странами, влияние этих и дальнейших изменений на будущую деятельность и финансовое положение Группы может быть существенным, но на данном этапе определить его сложно. В число текущих и будущих рисков для Группы входят, помимо прочего, ухудшение экономической ситуации в России, риск сокращения или закрытия доступа к рынкам капитала, а также снижения возможности получения финансирования, и риск ограничений на использование определенного программного обеспечения. Влияние на Группу риска дальнейшего обесценения рубля по отношению к другим валютам в настоящее время оценивается как ограниченное, поскольку большая часть расходов Группы выражена в рублях.

В 2022 году новое законодательство установило экономические меры, направленные на противодействие санкционному давлению на российский рубль, и включало ограничения на некоторые трансграничные валютные операции, подлежащие предварительному одобрению правительственной комиссией. По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. Компании было запрещено получать средства от российских дочерних компаний в виде займов, авансов или дивидендов из-за неопределенности в отношении влияния ограничений на перевод денежных средств за пределы России в соответствии с недавно принятыми российскими мерами по контролю и защите капитала.

По состоянию на 25 апреля 2024 года у Группы имелось приблизительно 7 300 денежных средств и их эквивалентов. Основываясь на текущем операционном плане, руководство уверено в том, что существующие денежные средства и их эквиваленты, а также возможность сокращения при необходимости значительной части расходов, связанных с маркетингом, позволят Группе удовлетворить ожидаемые потребности в денежных средствах для оборотного капитала, капитальных затрат, общехозяйственных и административных расходов как минимум в течение ближайших двенадцати месяцев.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## **20. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

8 апреля 2024 г. Группа выплатила второй транш возмещения за приобретение СмартДил в сумме 391 (Примечание 6).

В течение первых четырех месяцев 2024 года Группа полностью погасила обязательства, связанные с выплатами на основе акций, расчет по которым производится денежными средствами (Примечание 15).

В результате первого этапа реструктуризации новой материнской компанией Группы «Циан» стала Cian Technology Ltd («Циан Технолоджи Лимитед»), зарегистрированная в Республике Сейшелы. В рамках этого процесса в апреле 2024 года акционеры Компании внесли 69,94 % акционерного капитала Циан ПиЭлСи в качестве вклада в уставный капитал Циан Технолоджи Лимитед. Так как на момент проведения указанной операции компания Циан Технолоджи Лимитед не вела хозяйственную деятельность и не соответствовала критериям бизнеса в соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», фактическим приобретателем для целей учета была определена компания Циан ПиЭлСи. Соответственно, приведенные в настоящей отчетности данные Циан ПиЭлСи на 31 декабря 2023, 2022 и 2021 гг. и за указанные годы являются актуальными и для Циан Технолоджи Лимитед.