

**МКПАО «ЦИАН» И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность  
по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

**ГРУППА «ЦИАН»**

**СОДЕРЖАНИЕ**

---

	<b>Стр.</b>
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОТЧЕТЫ	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	11-44

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам и Совету директоров МКПАО «Циан»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Циан» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность 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.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

---

**Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита****Реструктуризация Группы**

В текущем периоде с целью адаптации к новым регуляторным условиям Группа проходила процесс корпоративной реструктуризации, в рамках которого МКПАО «Циан» стало новой холдинговой компанией Группы, прошло процедуру редомициляции и было зарегистрировано в Российской Федерации.

Мы отнесли данный вопрос к ключевым, поскольку реструктуризация Группы является значительным и необычным событием, а выбор правильного порядка учета связанных с ней операций может быть сложным и требовать применения суждения.

См. Примечания 1 и 13 к консолидированной финансовой отчетности.

**Что было сделано в ходе аудита**

Мы изучили процедуры и средства контроля на уровне Группы в отношении процесса консолидации и подготовки консолидированной финансовой отчетности с учетом изменений в структуре Группы.

Мы изучили юридические и прочие подтверждающие документы, связанные с реструктуризацией Группы и редомициляцией ее материнской компании, с целью понимания условий сделок и их последствий с точки зрения бухгалтерского учета, а также оценили подготовленный руководством Группы анализ применения МСФО в отношении данных операций. Такая оценка включала в себя проверку корректности порядка составления отчетности как продолжение консолидированной финансовой отчетности Cian PLC.

Мы проверили корректность и полноту раскрытия информации в отношении реструктуризации Группы в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

---

**Признание выручки**

Выручка Группы состоит из большого количества индивидуально несущественных транзакций, полученных из нескольких информационных систем, баз данных и прочих источников, включающих автоматизированные системы расчетов. Учет и отражение такой выручки представляет собой высоко автоматизированный процесс и базируются на установленных тарифах и ценах.

Вопрос признания выручки мы отнесли к ключевым в связи со сложностью информационных систем, задействованных в процессе учета выручки, и рисками некорректного признания выручки в условиях широкого спектра различных тарифов, маркетинговых предложений и скидок, предоставляемых клиентам.

Это потребовало увеличения объема аудиторских процедур и привлечения специалистов, обладающих знаниями в области информационных технологий («ИТ»), для выявления и оценки информационных систем.

См. Примечания 2.4(с) и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры по проверке выручки, помимо прочих, включали:

- изучение процедур и средств контроля в отношении процесса отражения выручки;
- анализ ИТ среды, обеспечивающей функционирование систем, связанных с учетом выручки, включая процедуры за изменениями и разграничениями полномочий пользователей;
- анализ общих средств контроля ИТ и оценку реализованных автоматизированных средств контроля в отношении бухгалтерских ИТ систем, используемых в учете выручки, с привлечением внутренних ИТ специалистов;
- выборочное тестирование в отношении отражения факта звонков пользователей и медийной рекламы от момента их отражения в автоматизированных ИТ системах к записям бухгалтерского учета;
- анализ корректности учета программ лояльности в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Мы также проанализировали учетную политику Группы в отношении признания выручки и оценили, насколько существующая политика уместна и применена корректно, и проверили соответствие раскрываемой информации в консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

## **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 12 месяцев 2024 года и Годовом отчете за 2024 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 12 месяцев 2024 года и Годовой отчет за 2024 год, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента за 12 месяцев 2024 года и Годовым отчетом за 2024 год мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны довести это до сведения Комитета по аудиту Совета директоров.

## **Ответственность руководства и Комитета по аудиту Совета директоров 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 непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Комитет по аудиту Совета директоров несет 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 Комитетом по аудиту Совета директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Комитет по аудиту Совета директоров 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 Комитета по аудиту Совета директоров, 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  
(ОИД № 21906101406)

Руководитель задания

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

Москва, Россия  
31 марта 2025 года



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ**  
**ДОХОДЕ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	Прим.	2024	2023
<b>Выручка</b>	4	<b>12 987</b>	<b>11 571</b>
Операционные расходы:			
Расходы на маркетинг	7	(3 813)	(3 858)
Расходы на персонал	8	(4 991)	(4 352)
ИТ-расходы		(637)	(586)
Амортизация		(356)	(276)
Прочие операционные расходы		(962)	(682)
<b>Итого операционные расходы</b>		<b>(10 759)</b>	<b>(9 754)</b>
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>		<b>2 228</b>	<b>1 817</b>
Финансовые расходы		(45)	(35)
Финансовые доходы		731	368
Доходы от курсовых разниц		393	355
Прочие неоперационные расходы		—	(171)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>3 307</b>	<b>2 334</b>
Расход по налогу на прибыль	9	(843)	(643)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>2 464</b>	<b>1 691</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>2 464</b>	<b>1 691</b>
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам материнской компании		1 703	1 183
Держателям неконтролирующих долей		761	508
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>			
Базовая и разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании		<b>34,80</b>	<b>24,18</b>
Базовое и разводненное средневзвешенное количество обыкновенных акций		48 930 559	48 930 559

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ**  
**НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		85	73
Активы в форме права пользования		79	33
Гудвил	6, 10	942	942
Нематериальные активы	6, 10	1 362	1 532
Отложенные налоговые активы	9	312	207
Прочие внеоборотные активы		7	7
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 787</b>	<b>2 794</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы		10	29
Авансы выданные и расходы будущих периодов		191	141
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	598	573
Предоплата по налогу на прибыль		—	66
Денежные средства и их эквиваленты	12	9 220	6 434
Прочие оборотные активы		239	257
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>10 258</b>	<b>7 500</b>
<b>Итого активы</b>		<b>13 045</b>	<b>10 294</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	13	3	2
Добавочный капитал	13	5 387	5 387
Казначейские акции	13	(1)	—
Нераспределенная прибыль / (накопленные убытки)		551	(1 152)
<b>Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании</b>		<b>5 940</b>	<b>4 237</b>
Неконтролирующая доля участия	13	4 069	2 938
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>10 009</b>	<b>7 175</b>
<b>Обязательства</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Обязательства по аренде		48	10
Отложенные налоговые обязательства	9	197	113
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	—	104
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>245</b>	<b>227</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Обязательства по договорам с покупателями	4	972	869
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	1 090	1 541
Налог на прибыль к уплате		150	1
Прочие налоги к уплате		548	463
Обязательства по аренде		31	18
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>2 791</b>	<b>2 892</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>3 036</b>	<b>3 119</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>13 045</b>	<b>10 294</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена к выпуску Советом директоров Компании 31 марта 2025 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 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Казначейские акции	Нераспр. прибыль / (накоплен. убытки)	Неконтрол. доля участия	Итого собственный капитал
<b>На 1 января 2023 г.</b>	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—	<b>(2 335)</b>	<b>1 955</b>	<b>5 009</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	—	—	—	1 183	508	1 691
Выплаты на основе акций	14	—	—	—	548	548
Реклассификация выплат на основе акций долевыми инструментами в выплаты денежными средствами	14	—	—	—	(73)	(73)
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—	<b>(1 152)</b>	<b>2 938</b>	<b>7 175</b>
<b>На 1 января 2024 г.</b>	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—	<b>(1 152)</b>	<b>2 938</b>	<b>7 175</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	—	—	—	1 703	761	2 464
Выплаты на основе акций	14	—	—	—	399	399
Выпуск казначейских акций	13	1	(1)	—	—	—
Реклассификация выплат на основе акций долевыми инструментами в выплаты денежными средствами	14	—	—	—	(29)	(29)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>3</b>	<b>5 387</b>	<b>(1)</b>	<b>551</b>	<b>4 069</b>	<b>10 009</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	2024	2023
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>			
Прибыль до налогообложения		3 307	2 334
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация		356	276
Расходы по выплатам работникам на основе акций	14	399	684
Финансовые доходы		(731)	(368)
Финансовые расходы		45	35
Чистая прибыль/ (убыток) от курсовых разниц		(393)	(355)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки		(10)	(1)
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>			
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(13)	(99)
Увеличение авансов выданных и расходов будущих периодов		(49)	(25)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов		26	(86)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		(280)	306
Увеличение обязательств по договорам с покупателями и отложенного дохода		103	115
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств		85	96
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>		<b>2 845</b>	<b>2 912</b>
Налог на прибыль уплаченный		(649)	(855)
Проценты полученные		731	367
Проценты уплаченные		(40)	(5)
Компенсация изменений справедливой стоимости условного возмещения	6	(74)	—
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>2 813</b>	<b>2 419</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	6	(285)	(305)
Приобретение основных средств		(50)	(36)
Приобретение нематериальных активов		(109)	(98)
Выплата займов работниками		7	2
<b>Чистые поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(437)</b>	<b>(437)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>			
Погашение основной суммы обязательств по аренде		(33)	(41)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>		<b>(33)</b>	<b>(41)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>2 343</b>	<b>1 941</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		6 434	4 110
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		442	383
Влияние начисления резерва под ожидаемые кредитные убытки	12	1	—
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>9 220</b>	<b>6 434</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность МКПАО «Циан Технолоджи Лтд» (далее – МКПАО «Циан») и его дочерних предприятий (совместно именуемые «Группа «Циан» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., утверждена к выпуску в соответствии с решением Совета директоров от 31 марта 2025 г.

Консолидированная финансовая отчетность МКПАО «Циан» была составлена как продолжение консолидированной финансовой отчетности Cian PLC («Циан ПиЭлСи»). В настоящей консолидированной финансовой отчетности активы и обязательства Циан ПиЭлСи как группы отражены по балансовой стоимости, как и в консолидированной финансовой отчетности Циан ПиЭлСи. Сравнительными данными по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., являются данные Циан ПиЭлСи как группы, за исключением перераспределения структуры собственного капитала. Информация о перераспределении собственного капитала и выделении неконтролирующих долей участия приведена в примечании 13. Сравнительные данные по статьям собственного капитала представлены так, как если бы реструктуризация Группы была осуществлена с начала соответствующего сравнительного периода.

МКПАО «Циан» (далее «Компания» или «Материнская компания») является публичной компанией, зарегистрированной в России, чьи акции обращаются на Московской Бирже (МОЕХ). Компания зарегистрирована по адресу: 236006, Калининградская область, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 37, пом. XIV, офис 13. Основным местом осуществления деятельности Группы является Российская Федерация, 107023, Москва, ул. Электrozаводская, д. 27, стр. 8, пом. I, этаж 5.

Компания была создана в соответствии с законодательством Республики Сейшельские острова в форме международной деловой компании под наименованием Премиум Брук Лимитед 17 ноября 2016 г. за регистрационным номером 189205. Компания была зарегистрирована в России 24 сентября 2024 г. в порядке редомициляции, установленном Федеральным Законом № 290-ФЗ от 03.08.2018 «О международных компаниях и международных фондах», на территории специального административного района с целью корпоративной реструктуризации Группы для адаптации к новым регуляторным условиям.

Группа в основном занимается размещением онлайн-объявлений о недвижимости на территории Российской Федерации через веб-сайты и мобильное приложение Группы.

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

Дочернее предприятие	Основная деятельность/ Страна регистрации	Эффективная доля участия*, %	
		31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
ООО «Айриэлтор»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	69,94 %	69,94 %
ООО «Н1.Ру»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	69,94 %	69,94 %
ООО «МЛСН»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	69,94 %	69,94 %
ООО «Н1 Технологии»	ИТ-услуги и разработки (Россия)	69,94 %	69,94 %
АО «Финансовая платформа»	Оператор финансовой платформы (Россия)	6,29 %*	6,29 %*
ООО «Практика Успеха»	Электронная регистрация сделок с недвижимостью (Россия)	69,94 %	69,94 %
ООО «Профи Саппорт»	ИТ-услуги и разработки (Узбекистан)	69,94 %	69,94 %
«Циан ПиЭлСи» (Cian PLC)	Холдинг (Кипр)	69,94 %	69,94 %
«Фастраннер Инвестментс Лимитед» (Fastrunner Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	69,94 %	69,94 %
«Мимонс Инвестментс Лимитед» (Mimons Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	69,94 %	69,94 %
Циан Инвестментс Лимитед (Cian Investments Limited)	Администратор программ долгосрочной мотивации Группы (Сейшельские острова)	100,00 %	—

\* Более подробная информация представлена в Примечании 13.

\*\*Более подробная информация представлена в Примечании 17.

По состоянию на отчетную дату конечной контролирующей стороной Группы является Крюков Дмитрий Викторович.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

## **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 14), 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.

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 2024 и 2023 гг., соответственно. Контроль 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

### **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 2024 г. или после этой даты. Данные стандарты, разъяснения и поправки не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

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:

- Отсутствие возможности обмена – Поправки к МСФО (IAS) 21 (дата вступления в силу – 1 января 2025 г.) – ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (дата вступления в силу – 1 января 2027 г.) – в настоящее время Группа анализирует последствия, которые новый стандарт окажет на консолидированную финансовую отчетность.

### **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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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.

**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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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 обязательства 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 или на сайте наших банков-партнеров. 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 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 и лидогенерации, 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», «Онлайн-оформление сделок с недвижимостью», «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.



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

Выручка сервиса «Онлайн-оформление сделок с недвижимостью» представляет собой комиссионное вознаграждение, получаемое от покупателей Группы (в первую очередь, банков и застройщиков) за электронную регистрацию сделок с недвижимостью с помощью программного обеспечения Группы. Выручка признается в определенный момент времени при совершении каждой отдельной транзакции. Для большинства клиентов оплата производится после предоставления услуг, как правило, в течение 20-30 дней. В некоторых случаях клиенты используют схемы предоплаты в рамках «пакетной модели», при которой денежные средства, полученные от продажи пакетов, первоначально отражаются как обязательства по договорам с покупателями (отложенная выручка) в консолидированном отчете о финансовом положении и впоследствии признаются как выручка при совершении сделок с недвижимостью. Пакеты имеют разный срок действия, но период времени между получением платежа от клиента и осуществлением электронной регистрации не превышает одного года.

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.

##### **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.

## **ГРУППА «ЦИАН»**

### **ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**

*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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 какой 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 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, относящихся 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 убытка за период, в котором они понесены.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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
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, 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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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.

**i) 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.

**j) 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.

**l) 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 «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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.

### **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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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:

- 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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, 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**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:

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.

	<b>В определенный момент времени</b>	<b>С течением времени</b>	<b>Итого выручка</b>
Выручка от размещения объявлений	—	6 874	6 874
Выручка от лидогенерации	3 981	—	3 981
Выручка от медийной рекламы	—	1 217	1 217
Прочая выручка	871	44	915
<b>Итого выручка</b>	<b>4 852</b>	<b>8 135</b>	<b>12 987</b>

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.

	<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>

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 2024 г.</b>	<b>31 декабря 2023 г.</b>
Торговая дебиторская задолженность (Прим. 11)	572	570
Обязательства по договорам с покупателями (в том числе 102 в части баллов лояльности (2023 г.: 101))	(972)	(869)

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 2024 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

Руководством Группы, принимающим операционные решения Группы, являются Совет директоров и Генеральный директор. Они анализируют внутреннюю отчетность Группы, подготовленную на основе данных управленческой отчетности, с целью оценки результатов деятельности и распределения ресурсов. Операционные сегменты были определены руководством на основе этих отчетов.

При оценке результатов деятельности операционных сегментов Группы и распределении ресурсов, руководством, принимающим операционные решения, анализируются отдельные статьи отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по каждому сегменту, включая выручку и скорректированный показатель EBITDA (прибыль за отчетный период до начисления амортизации и прочих корректировок, приведенных в таблице «Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью 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 руководство, принимающее операционные решения, управляет бизнесом, распределяет ресурсы, принимает операционные решения и оценивает результаты операционной деятельности. В соответствии с этим, Группа определила следующие операционные сегменты, поскольку данные сегменты анализируются отдельно руководством, принимающим 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», 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.

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 приносить пользу другим сегментам. Эти расходы в основном включают расходы на персонал, маркетинг и рекламу, разработку продуктов, ИТ-расходы (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и прочие 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».

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Управленческая отчетность отличается от МСФО. Отличия заключаются в корректировках по МСФО, представленных ниже, которые не анализируются руководством, принимающим операционные решения, при оценке операционных показателей бизнеса:

- *Выплаты на основе акций* – для целей оценки операционной деятельности руководством, принимающим 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 руководством, принимающим 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) или расходы на реструктуризацию, которые возникают время от времени и оцениваются на предмет корректировки по мере их возникновения.

Информация по каждому отчетному сегменту и сверка с прибылью до налогообложения представлена ниже:

	За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.		
	Основной Бизнес	Транзакцион- ный Бизнес	Итого
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>12 307</b>	<b>680</b>	<b>12 987</b>
Выручка от размещения объявлений	6 874	—	6 874
Выручка от лидогенерации	3 981	—	3 981
Выручка от медийной рекламы	1 217	—	1 217
Прочая выручка	235	680	915
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>3 594</b>	<b>(387)</b>	<b>3 207</b>

**Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения**

<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>3 207</b>
Амортизация	(356)
Финансовые доходы, нетто	686
Доходы от курсовых разниц	393
Расходы на реструктуризацию	(224)
Выплаты на основе акций	(399)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>3 307</b>

	За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.		
	Основной Бизнес	Транзакцион- ный Бизнес	Итого
<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>

**Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения**

<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)
Расходы на реструктуризацию	(1)
Выплаты на основе акций	(684)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 334</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**6. СДЕЛКИ ПО ОБЪЕДИНЕНИЮ БИЗНЕСА**

19 сентября 2023 г. 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.

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>	
Программное обеспечение с интегрированной клиентской базой	567
Прочие нематериальные активы	1
Основные средства	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	59
Денежные средства и их эквиваленты	64
Прочие активы	17
<b>Итого активы</b>	<b>709</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>597</b>
Гудвил, возникающий в результате приобретения	157
<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 планировалась 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 Уровню 3 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 Группы «Транзакционный бизнес». Гудвил не является вычитаемым для целей налога на прибыль.

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**Условное возмещение**

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. 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 не операционных расходов. Ниже приводится сверка справедливой стоимости обязательства по условному возмещению:

Первоначальная справедливая стоимость условного возмещения на дату приобретения	114
Изменения справедливой стоимости, отраженные в составе прибыли или убытка в течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г.	74
Амортизация дисконта	6
<b>Обязательство по условному возмещению по состоянию на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>194</b>
Амортизация дисконта	9
Выплаченное условное возмещение	(203)
<b>Обязательство по условному возмещению по состоянию на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>—</b>

Первоначальная справедливая стоимость условного возмещения в размере 114 была включена в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности, остальная часть, 89, была отражена в составе денежных потоков от операционной деятельности (74 в качестве компенсации изменений справедливой стоимости условного возмещения и 15 в качестве процентов уплаченных).

**Отложенное возмещение**

Ниже приводится сверка справедливой стоимости обязательства по отложенному возмещению:

Первоначальная справедливая стоимость отложенного возмещения на дату приобретения	640
Амортизация дисконта	13
Выплаченное отложенное возмещение	(369)
<b>Обязательство по отложенному возмещению по состоянию на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>284</b>
Амортизация дисконта	28
Выплаченное отложенное возмещение	(188)
<b>Обязательство по отложенному возмещению по состоянию на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>124</b>

Отложенное возмещение, выплаченное в размере 541, было включено в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности, остальная часть, 16, была отражена в составе денежных потоков от операционной деятельности в качестве процентов уплаченных.

	<b>По состоянию на 31 декабря 2024 г.</b>
<i>Анализ денежных потоков от приобретения:</i>	
Чистые денежные средства, приобретенные у дочернего предприятия (включены в потоки денежных средств от инвестиционной деятельности)	64
Выплаченные денежные средства (включены в потоки денежных средств от инвестиционной деятельности)	(655)
Выплаченные денежные средства (включены в потоки денежных средств от операционной деятельности)	(105)
<b>Чистый поток денежных средств от приобретения</b>	<b>(696)</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**7. РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Онлайн-маркетинг	(2 194)	(2 423)
Офлайн-маркетинг	(1 514)	(1 364)
Прочие расходы на маркетинг	(105)	(71)
<b>Итого расходы на маркетинг</b>	<b><u>(3 813)</u></b>	<b><u>(3 858)</u></b>

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

**8. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Оплата труда персонала и соответствующие налоги	(4 259)	(3 503)
Расходы по выплатам на основе акций (Прим. 14)	(399)	(684)
Прочие расходы, связанные с персоналом	(333)	(165)
<b>Итого расходы на персонал</b>	<b><u>(4 991)</u></b>	<b><u>(4 352)</u></b>

**9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ**

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 гг.:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Текущий налог на прибыль	(864)	(727)
Доход по отложенному налогу на прибыль	21	84
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b><u>(843)</u></b>	<b><u>(643)</u></b>

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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>3 307</b>	<b>2 335</b>
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%	(661)	(467)
Влияние более низкой ставки налога у дочерних предприятий	49	9
Выплаты на основе акций	(80)	(106)
Изменение в ставке налога на прибыль	(36)	—
Прочие невычитаемые расходы	(115)	(79)
<b>Расход по налогу на прибыль за год</b>	<b><u>(843)</u></b>	<b><u>(643)</u></b>

Отложенные налоговые активы и обязательства были переоценены по ставке, которая, как ожидается, будет применяться при реализации актива или погашении обязательства, в соответствии с законом № 176-ФЗ, вступившим в силу 1 января 2025 г. Новый закон, который был подписан 12 июля 2024 г., устанавливает повышенную ставку российского корпоративного налога на прибыль в размере 25% по сравнению с 20% на дату настоящей консолидированной отчетности.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Ниже приводится краткая информация об отложенных налоговых активах и обязательствах по состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг.:

	Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря		Консолидированный отчет о прибыли или убытке	
	2024	2023	2024	2023
<b>Отложенные налоговые активы, возникшие в результате:</b>				
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	10	8	2	8
Признание выручки	163	127	36	42
Обязательства по аренде	17	5	12	(9)
Вознаграждение работникам	27	58	(31)	18
Нематериальные активы	40	13	27	1
Торговая дебиторская задолженность	2	3	(1)	—
Торговая кредиторская задолженность	11	4	7	2
Нереализованные расходы от курсовых разниц	132	—	132	—
<b>Итого отложенные налоговые активы до взаимозачета</b>	<b>402</b>	<b>218</b>	<b>184</b>	<b>62</b>
Зачет налога	(90)	(11)	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>312</b>	<b>207</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства, возникшие в связи с:</b>				
Нематериальные активы	(208)	(114)	(94)	13
Активы в форме права пользования	(16)	(6)	(10)	9
Основные средства	(8)	(2)	(6)	—
Нереализованные доходы от курсовых разниц	(54)	—	(54)	—
Прочие статьи	(1)	(2)	1	—
<b>Итого отложенные налоговые обязательства до взаимозачета</b>	<b>(287)</b>	<b>(124)</b>	<b>(163)</b>	<b>22</b>
Зачет налога	90	11	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(197)</b>	<b>(113)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>115</b>	<b>94</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Доход по отложенному налогу	—	—	21	84



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**10. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И ГУДВИЛ**

	Товарные знаки	Клиентская база	ПО	Затраты на разработку	Прочее	Гудвил	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>							
На 1 января 2023 г.	330	939	268	69	26	785	2 417
Поступления	—	—	75	8	3	—	86
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 6)	—	—	567	1	—	157	725
Выбытия	—	—	—	—	(18)	—	(18)
На 31 декабря 2023 г.	330	939	910	78	11	942	3 210
Поступления	—	—	125	—	—	—	125
Выбытия	—	—	—	(9)	(11)	—	(20)
На 31 декабря 2024 г.	330	939	1 035	69	—	942	3 315
<b>Амортизация и обесценение</b>							
На 1 января 2023 г.	(129)	(180)	(200)	(26)	(20)	—	(555)
Амортизация	(28)	(61)	(95)	(10)	(5)	—	(199)
Выбытия	—	—	—	—	18	—	18
На 31 декабря 2023 г.	(157)	(241)	(295)	(36)	(7)	—	(736)
Амортизация	(28)	(61)	(183)	(10)	(4)	—	(286)
Выбытия	—	—	—	—	11	—	11
На 31 декабря 2024 г.	(185)	(302)	(478)	(46)	—	—	(1 011)
<b>Балансовая стоимость</b>							
На 31 декабря 2023 г.	173	698	615	42	4	942	2 474
На 31 декабря 2024 г.	145	637	557	23	—	942	2 304

**Проверка на обесценение**

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

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Основной Бизнес	1 689	1 768
СмартДил	615	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 2024 г. 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 2024 г. расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «Основной бизнес» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно 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 2024 г. была определена на основе расчета ценности использования с использованием прогнозов движения денежных средств в течение семилетнего периода. По состоянию на 31 декабря 2024 г. расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «СмартДил» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно возможных изменений расчета ценности использования ЕГДС «СмартДил» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
Торговая дебиторская задолженность третьих лиц	579	583
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц	26	3
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(7)</u>	<u>(13)</u>
<b>Итого торговой и прочей дебиторской задолженности</b>	<b><u>598</u></b>	<b><u>573</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>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	—	(1)
Списание резерва	6	—
<b>Остаток на конец года</b>	<b><u>(7)</u></b>	<b><u>(13)</u></b>

Информация о подверженности Группы кредитному и рыночному рискам раскрывается в Примечании 17.

**12. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
Денежные средства на банковских счетах	1 653	1 353
Краткосрочные депозиты	7 568	5 083
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b><u>9 220</u></b>	<b><u>6 434</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 17.

Финансовый доход за отчетный период полностью относится к краткосрочным депозитам.

**13. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ**

Уставный и добавочный капитал	Утвержденный к выпуску		Выпущенный и полностью оплаченный	
	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
<b>Количество акций</b>				
Обыкновенные акции				
стоимостью 0,0337 рублей каждая	<u>250 000 000 000</u>	<u>250 000 000 000</u>	<u>48 930 559</u>	<u>48 930 559</u>
	<b><u>250 000 000 000</u></b>	<b><u>250 000 000 000</u></b>	<b><u>48 930 559</u></b>	<b><u>48 930 559</u></b>

	<u>Количество обыкновенных акций</u>	<u>Количество казначейских акций</u>	<u>Уставный капитал</u>	<u>Добавочный капитал</u>	<u>Казначейские акции</u>
<b>На 1 января 2023 г.</b>	<b>48 930 559</b>	—	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>48 930 559</b>	—	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—
Выпуск казначейских акций	28 739 931	(28 739 931)	1	—	(1)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b><u>77 670 490</u></b>	<b><u>(28 739 931)</u></b>	<b><u>3</u></b>	<b><u>5 387</u></b>	<b><u>(1)</u></b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

В рамках процесса реструктуризации Компания разместила обыкновенные акции, которые были оплачены обыкновенными акциями Циан ПиЭлСи. В результате реструктуризации, Компания стала владельцем 69,94% американских депозитарных акций Циан ПиЭлСи. Таким образом, основными акционерами МКПАО «Циан» стали акционеры Циан ПиЭлСи, а МКПАО «Циан» стала новой материнской компанией Группы.

	<u>Добавочный капитал (до реструктуризации)</u>	<u>Доля владения в Циан ПиЭлСи</u>	<u>Добавочный капитал (после реструктуризации)</u>
Акционеры новой материнской компании	7 702	69,94%	5 387

Дочерняя компания Циан Инвестментс Лимитед владеет 28 739 931 обыкновенных акций Компании для целей обмена акционерами американских депозитарных расписок Циан ПиЭлСи на обыкновенные акции МКПАО «Циан» в рамках реструктуризации, а также как администратор для реализации программ долгосрочной мотивации Группы. Данные акции до момента их передачи акционерам или участникам программ долгосрочной мотивации Группы не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов и по ним не начисляются дивиденды.

Сравнительные данные по статьям собственного капитала представлены так, как если бы реструктуризация Группы была осуществлена с начала соответствующего сравнительного периода.

**Неконтролирующая доля участия**

На дату выпуска данной консолидированной отчетности часть акционеров Циан ПиЭлСи не обменяли американские депозитарные акции на обыкновенные акции МКПАО «Циан». В результате, Группа признала неконтролирующую долю участия в размере 30,06% американских депозитарных акций Циан ПиЭлСи на все отчетные даты с начала соответствующего сравнительного периода.

Также, резерв по выплатам на основе акций, относящийся к дочерней компании Группы (Циан ПиЭлСи), был отражен в составе статьи Неконтролирующая доля участия на все отчетные даты с начала соответствующего сравнительного периода.

Ниже представлена неконтролирующая доля участия по состоянию на 31 декабря 2024 г. и 2023 гг.:

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
Неконтролирующая доля участия МКПАО «Циан» в Циан ПиЭлСи	2 315	2 315
Неконтролирующая доля участия, возникающая по выплатам на основе акций	1 507	1 117
Нераспределенная прибыль / (накопленные убытки), относящаяся к держателям неконтролирующих долей, отраженные через прибыли или убытки	268	(493)
Накопленные убытки, относящиеся к держателям неконтролирующих долей, отраженные через капитал	(21)	(1)
<b>Итого неконтролирующая доля участия</b>	<b><u>4 069</u></b>	<b><u>2 938</u></b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**14. ВЫПЛАТЫ НА ОСНОВЕ АКЦИЙ**

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

Дочерней компанией Группы Циан ПиЭлСи (далее «дочерняя компания») была утверждена программа долгосрочного стимулирования (далее «План 2021»), которая начала действовать с 1 декабря 2021 г. 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 г.; 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 1/4 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 дочерняя компания может предоставлять акции с ограниченным правом пользования в количестве, равном максимальному количеству обыкновенных акций, которое эквивалентно 6,5% всех обыкновенных акций дочерней компании, 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 2024 и 2023 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 2022 г.</b>	<b>2 860 069</b>	<b>605</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2022 г.</b>	<b>792 652</b>	<b>816</b>
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
Реклассифицировано из выплат на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	8 562	572
<b>Не исполнено на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>2 865 964</b>	<b>597</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>1 730 838</b>	<b>645</b>
Предоставлено в течение периода	179 086	603
Право утрачено в течение периода	(64 726)	574
Исполнено в течение периода	—	—
Реклассифицировано в выплаты на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	(28 513)	301
<b>Не исполнено на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>2 951 811</b>	<b>601</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>2 428 722</b>	<b>621</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования оценивается на дату предоставления исходя из котировочных цен обыкновенных акций дочерней 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 2024 и 2023 гг. в рамках Плана 2021:

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования на дату предоставления, долл. США	4,38	5,43
Цена акции на дату предоставления, долл. США	5,71	7,49
Цена исполнения, долл. США	Ноль	Ноль
Ожидаемая годовая волатильность, %	64,1%	61,1%
Ожидаемый период, лет	2,38	2,38
Дивидендная доходность, %	Ноль	Ноль

*Ожидаемая волатильность.* Учитывая, что акции дочерней компании начали котироваться на бирже только с 5 ноября 2021 г., 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.* Дочерняя компания не объявляла дивиденды за 2024 и 2023 гг.

Общая сумма расходов, признанная за 2024 год и связанная с выплатами на основе акций, предусматривающими расчеты долевыми инструментами, составила 399 (2023 г.: 548).

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

26 мая 2023 г. 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 дочерней 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. Обязательство по ним было погашено в полном объеме в 2024 году. В отношении акций с ограниченным правом пользования, предоставленных сотрудникам и подлежащих исполнению в 2024 году, Группа не принимала решений о выплате денежными средствами, за исключением акций с ограниченным правом пользования, право по которым перешло в мае 2024 года. Они были реклассифицированы из расчетов долевыми инструментами в расчеты денежными средствами. Эффект от этого изменения в размере 20 был отражен непосредственно в составе собственного капитала. Данное обязательство было выплачено в полном объеме в июле 2024 года.

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
Переоценка в течение периода	72

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

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 дочерней 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.

**План расчетов акциями с ограниченным правом пользования (с погашением долевыми инструментами) с 2024 года**

В декабре 2024 г. Компанией была утверждена новая программа долгосрочного стимулирования, ключевые условия по которой аналогичны Плану 2021, принятому в Циан ПиЭлСи. По состоянию на 31 декабря 2024 г. в рамках новой программы не было выдано акций с ограниченным правом пользования.

**15. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
Торговая кредиторская задолженность	403	394
Резерв по годовым премиям	43	109
Резерв по неиспользованным отпускам	115	102
Выплаты к исполнению на основе акций, расчет по которым производится денежными средствами (Прим. 14)	—	195
Прочие выплаты работникам	9	9
Отложенное возмещение, возникшее при объединении бизнеса (Прим. 6)	124	284
Условное возмещение, возникшее при объединении бизнеса (Прим. 6)	—	194
Возмещение депозитарию	302	235
Прочая кредиторская задолженность	94	123
<b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b><u>1 090</u></b>	<b><u>1 645</u></b>
<b>Краткосрочная</b>	<b>1 090</b>	<b>1 541</b>
<b>Долгосрочная</b>	<b>—</b>	<b>104</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 17.

**16. 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 2024 и 2023 гг. ключевому управленческому персоналу были выплачены следующие суммы вознаграждения:

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Краткосрочные вознаграждения работникам	(119)	(99)
Расходы по выплатам на основе акций	(162)	(313)
<b>Итого вознаграждения ключевому управленческому персоналу</b>	<b><u>(281)</u></b>	<b><u>(412)</u></b>

**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 2024 и 2023 гг. и за годы, закончившиеся на указанные даты, влияние консолидации АО «Финансовая платформа» и его операций на результаты Группы было незначительным.

В 2024 и 2023 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 прочими связанными сторонами**

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

		<u>Продажи</u> <u>связанным</u> <u>сторонам</u>	<u>Покупки у</u> <u>связанных</u> <u>сторон</u>	<u>Задолжен-</u> <u>ность</u> <u>связанных</u> <u>сторон</u>	<u>Задолжен-</u> <u>ность перед</u> <u>связанными</u> <u>сторонами</u>
Предприятия с совместным контролем или существенным влиянием	2024	—	2	3	—
	2023	—	4	1	—

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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**17. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**

**17.1 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.

	<u>31 декабря</u> <u>2024 г.</u>	<u>31 декабря</u> <u>2023 г.</u>
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 12)	9 220	6 434
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 11)	598	573
Залоговые депозиты по аренде	7	7
<b>Итого финансовых активов</b>	<b><u>9 825</u></b>	<b><u>7 014</u></b>
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 15)	923	1 230
Обязательства по аренде	79	28
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b><u>1 002</u></b>	<b><u>1 258</u></b>

**17.2 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.

**17.2.1 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, 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.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. 16% денежных средств и их эквивалентов Группы были номинированы в долларах США и 56% – в китайских юанях. Более того, по состоянию на 31 декабря 2024 г. 37% кредиторской задолженности было номинировано в долларах США и 2% – в евро.

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



**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	<b>Изменение обменных курсов доллара США, юаня и евро</b>	<b>Влияние на прибыль до налогообложения</b>
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2024 г.</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+10%/-10%	658 / (658)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+10%/-10%	(39) / 39
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2023 г.</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+10%/-10%	151 / (151)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+10%/-10%	(32) / 32

**17.2.2 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:

	<u>&lt; 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>&gt; 90 дней</u>	<u>Итого</u>
<b>2024 г.</b>					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0,4%	2,8%	12,6%	74,3%	
Итого валовая балансовая стоимость	567	5	—	7	579
Ожидаемые кредитные убытки	2	—	—	5	7
<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

**Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2024 г. 95% денежных средств Группы и их эквивалентов было размещено в российских банках (31 декабря 2023 г.: 90%), 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.

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 г., Группа признала восстановление резерва обесценения в размере 1 (2023 г.: ноль).

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**17.2.3 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:

	В течение				
	1 года	1-3 года	3-5 лет	> 5 лет	Итого
<b>2024 г.</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	929	—	—	—	929
Обязательства по аренде	40	54	—	—	94
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>969</b>	<b>54</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 023</b>
	В течение				
	1 года	1-3 года	3-5 лет	> 5 лет	Итого
<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>

**17.3 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 2024 г.	Денежные потоки по финансовой деятельности	Аренда (в неденежной форме)	31 декабря 2024 г.
Обязательства по аренде	28	(33)	84	79
	<b>28</b>	<b>(33)</b>	<b>84</b>	<b>79</b>
	1 января 2023 г.	Денежные потоки по финансовой деятельности	Аренда (в неденежной форме)	31 декабря 2023 г.
Обязательства по аренде	69	(41)	—	28
	<b>69</b>	<b>(41)</b>	<b>—</b>	<b>28</b>

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

#### **17.4 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 2024 и 2023 гг., цели, политика и процедуры в области управления капиталом не претерпели никаких изменений.

#### **18. 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.

##### **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 2024 г. 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 29.

##### **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 вкупе с другими юридическими и фискальными препятствиями усугубляет проблемы, с которыми сталкиваются предприятия, ведущие свою деятельность в Российской Федерации.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

Последние несколько лет Россия вовлечена в конфликты, как экономические, так и военные, с участием ближнего и дальнего зарубежья. В марте 2014 г., 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 г.

24 февраля 2022 г. 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 г. 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. 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 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 Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) повысил ключевую процентную ставку до 21,0% в октябре 2024 г. 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. 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.

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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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.

**19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

4 февраля 2025 года Компания получила публичный статус. 7 февраля 2025 года был объявлен обмен обыкновенных акций и американских депозитарных расписок Циан ПиЭлСи на обыкновенные акции МКПАО «Циан». На дату выпуска данной отчетности обмен не был завершен.

10 марта 2025 года в рамках новой программы долгосрочного стимулирования МКПАО «Циан» выдан грант сотрудникам в размере 453 938 акций с ограниченным правом использования. Также перенесены остатки по грантам, выданным сотрудникам ранее в рамках программы долгосрочного стимулирования Циан ПиЭлСи, в новую программу МКПАО «Циан» и инициирована выдача 1 080 792 акций сотрудникам по остаткам, в отношении которых права уже перешли.