

CIAN Group

Consolidated Financial Statements as of December 31, 2022 and
December 31, 2021 and for the years ended December 31, 2022,
December 31, 2021 and December 31, 2020

CIAN GROUP

CONTENTS

	Page
REPORT OF INDEPENDENT REGISTERED PUBLIC ACCOUNTING FIRM	2
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME	3
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION	4
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY	5
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS	6
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	7-36

REPORT OF INDEPENDENT REGISTERED PUBLIC ACCOUNTING FIRM

To the shareholders and the Board of Directors of Cian PLC

Opinion on the Consolidated Financial Statements

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of Cian PLC and subsidiaries (the "Group") as of December 31, 2022 and 2021, the related consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2022, and the related notes (collectively referred to as the "consolidated financial statements"). In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group as of December 31, 2022 and 2021, and the results of its operations and its cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2022, in conformity with International Financial Reporting Standards as issued by the International Accounting Standards Board.

Basis for Opinion

These consolidated financial statements are the responsibility of the Group's management. Our responsibility is to express an opinion on the Group's consolidated financial statements based on our audits. We are a public accounting firm registered with the Public Company Accounting Oversight Board (United States) (PCAOB) and are required to be independent with respect to the Group in accordance with the U.S. federal securities laws and the applicable rules and regulations of the Securities and Exchange Commission and the PCAOB.

We conducted our audits in accordance with the standards of the PCAOB. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement, whether due to error or fraud. The Group is not required to have, nor were we engaged to perform, an audit of its internal control over financial reporting. As part of our audits, we are required to obtain an understanding of internal control over financial reporting but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control over financial reporting. Accordingly, we express no such opinion.

Our audits included performing procedures to assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to error or fraud, and performing procedures that respond to those risks. Such procedures included examining, on a test basis, evidence regarding the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. Our audits also included evaluating the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

AO Business Solutions & Technologies

Moscow, Russia
March 29, 2023

We have served as the Group's auditor since 2018.

CIAN GROUP

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020**
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

	Note	2022	2021	2020
Revenue	4	8,266	6,033	3,972
Operating expenses:				
Marketing expenses	7	(2,360)	(2,253)	(1,697)
Employee-related expenses	8	(3,759)	(5,062)	(2,208)
IT expenses		(549)	(527)	(264)
Depreciation and amortization		(269)	(279)	(200)
Other operating expenses		(584)	(726)	(180)
Total operating expenses		(7,521)	(8,847)	(4,549)
Operating profit / (loss)		745	(2,814)	(577)
Finance costs		(23)	(61)	(72)
Finance income		108	19	11
Foreign currency exchange gain / (loss), net		(108)	53	(1)
Other income	18	45	6	—
Profit / (loss) before income tax		767	(2,797)	(639)
Income tax (expense) / benefit	9	(287)	(60)	12
Profit / (loss) for the year		480	(2,857)	(627)
Total comprehensive income / (loss) for the year		480	(2,857)	(627)
Profit / (loss) per share, in RUB				
Basic profit / (loss) per share attributable to ordinary equity holders of the parent		6.86	(43.89)	(10.55)
Diluted profit / (loss) per share attributable to ordinary equity holders of the parent		6.72	(43.89)	(10.55)
Basic weighted average number of ordinary shares		69,920,715	65,092,557	59,433,100
Diluted weighted average number of ordinary shares		71,448,605	65,092,557	59,433,100

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

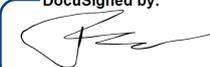
CIAN GROUP

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION AS OF DECEMBER 31, 2022 AND
DECEMBER 31, 2021**
(in millions of Russian Rubles)

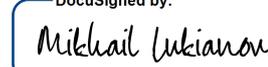
	Note	December 31, 2022	December 31, 2021
Assets			
Non-current assets			
Property and equipment		68	49
Right-of-use assets	10	74	98
Goodwill	6,11	785	785
Intangible assets	6,11	1,077	1,197
Deferred tax assets	9	137	226
Other non-current assets		8	15
Total non-current assets		2,149	2,370
Current assets			
Inventories	12	30	108
Advances paid and prepaid expenses		99	93
Trade and other receivables	13	414	408
Prepaid income tax		3	4
Cash and cash equivalents	14	4,110	2,419
Other current assets		169	198
Total current assets		4,825	3,230
Total assets		6,974	5,600
Equity and liabilities			
Equity			
Share capital	15	2	2
Share premium	15	7,702	7,614
Equity-settled employee benefits reserves	16	648	110
Accumulated losses		(3,343)	(3,854)
Total equity		5,009	3,872
Liabilities			
Non-current liabilities			
Lease liabilities	10	28	48
Deferred tax liabilities	9	127	135
Deferred income	18	108	125
Total non-current liabilities		263	308
Current liabilities			
Contract liabilities	4	554	425
Trade and other payables	17	642	619
Income tax payable		66	59
Other taxes payable		366	241
Lease liabilities	10	41	43
Deferred income	18	33	33
Total current liabilities		1,702	1,420
Total liabilities		1,965	1,728
Total liabilities and equity		6,974	5,600

These consolidated financial statements were authorized for issuance by the Company's Board of Directors on March 29, 2023 and signed by management:

Dmitriy Grigoryev
Chief Executive Officer

DocuSigned by:

10B19BC41DEB47D...

Mikhail Lukyanov
Chief Financial and Strategy Officer

DocuSigned by:

63E7DBA63A304E2...

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

CIAN GROUP

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles)

		<u>Share capital</u>	<u>Share premium</u>	<u>Equity- settled employee benefits reserves</u>	<u>Accumulated losses</u>	<u>Total equity</u>
Balance at January 1, 2020	Note	—	125	—	(370)	(245)
Loss and total comprehensive loss for the year		—	—	—	(627)	(627)
Balance at December 31, 2020		<u>—</u>	<u>125</u>	<u>—</u>	<u>(997)</u>	<u>(872)</u>
Balance at January 1, 2021		—	125	—	(997)	(872)
Loss and total comprehensive loss for the year		—	—	—	(2,857)	(2,857)
Effect arising from the share split	15	2	—	—	—	2
Issue of ordinary shares, net of transaction costs	15	—	7,489	—	—	7,489
Share-based payments	16	—	—	110	—	110
Balance at December 31, 2021		<u>2</u>	<u>7,614</u>	<u>110</u>	<u>(3,854)</u>	<u>3,872</u>
Balance at January 1, 2022		2	7,614	110	(3,854)	3,872
Profit and total comprehensive income for the year		—	—	—	480	480
Issue of ordinary shares	15	—	88	(88)	—	—
Share-based payments	16	—	—	657	—	657
Cancellation of the share-based payments by the employees	16	—	—	(31)	31	—
Balance at December 31, 2022		<u>2</u>	<u>7,702</u>	<u>648</u>	<u>(3,343)</u>	<u>5,009</u>

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

CIAN GROUP

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles)

	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cash flows from operating activities				
Profit / (loss) before income tax		767	(2,797)	(639)
Adjusted for:				
Depreciation and amortization		269	279	200
Employee share-based payment expense	16	657	2,549	558
Finance income		(108)	(19)	(11)
Finance costs		23	61	72
Foreign currency exchange (gain) / loss, net		108	(53)	1
(Reversal) / allowance for expected credit losses		(14)	16	—
Working capital changes:				
Increase in trade and other receivables		(1)	(238)	(61)
(Increase) / decrease in advances paid and prepaid expenses		2	(9)	(32)
(Increase) / decrease in other assets		122	(232)	(13)
Increase / (decrease) in trade and other payables		(18)	235	(4)
Increase in contract liabilities and deferred income		87	230	148
Increase / (decrease) in other liabilities		127	(2,017)	98
Cash generated from / (used in) operating activities		<u>2,021</u>	<u>(1,995)</u>	<u>317</u>
Income tax paid		(199)	(26)	(28)
Interest received		106	16	11
Interest paid		(6)	(59)	(70)
Net cash generated from / (used in) operating activities		<u>1,922</u>	<u>(2,064)</u>	<u>230</u>
Cash flows from investing activities				
Acquisition of a subsidiary, net of cash acquired	6	—	(1,651)	—
Purchase of property and equipment		(51)	(52)	(21)
Purchase of intangible assets		(69)	(89)	(90)
Loan issued to a related party	19	—	(25)	—
Loans issued to employees		(16)	—	—
Loans collected from employees		—	—	2
Net cash used in investing activities		<u>(136)</u>	<u>(1,817)</u>	<u>(109)</u>
Cash flows from financing activities				
Proceeds from the issue of ordinary shares	15	—	6,520	—
Proceeds from borrowings		—	—	320
Repayment of borrowings		—	(728)	(71)
Payment of principal portion of lease liabilities		(42)	(38)	(67)
Net cash (used in) / generated from financing activities		<u>(42)</u>	<u>5,754</u>	<u>182</u>
Net increase in cash and cash equivalents		1,744	1,873	303
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		2,419	449	148
Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents		(65)	111	(2)
Effect of a reversal / (allowance) for expected credit losses		12	(14)	—
Cash and cash equivalents at the end of the year		<u>4,110</u>	<u>2,419</u>	<u>449</u>

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

CIAN GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

1. GENERAL INFORMATION

The consolidated financial statements of Cian PLC and its subsidiaries (collectively, the “Cian Group” or the “Group”) as of and for the year ended December 31, 2022 were authorized for issue in accordance with a resolution of the Board of Directors on March 29, 2023.

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

The Group is principally engaged in online real estate classifieds business within the Russian Federation through the Group’s websites and mobile application.

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

Subsidiary	Principal activity / Country of incorporation	% equity interest	
		December 31, 2022	December 31, 2021
iRealtor LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
N1.ru LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
MLSN LLC	Online real estate classifieds (Russia)	100%	100%
N1 Technologies LLC	IT services and development (Russia)	100%	100%
Financial Platform JSC	Financial platform operator (Russia)	9%*	9%*
Fastrunner Investment Limited	Holding (Cyprus)	100%	100%
Mimons Investments Limited	Holding (Cyprus)	100%	100%

* See Note 19 for more details.

On November 9, 2021, the Company completed an initial public offering (“IPO”) of 4,042,400 newly issued American Depositary Shares (“ADSs”), each representing one ordinary share of the Company, on the New York Stock Exchange (“NYSE”).

The ultimate controlling party of the Group are Elbrus Capital Fund II L.P., Elbrus Capital Fund II B L.P. and Elbrus Capital Fund III A S.C.Sp. (together “Elbrus Capital”), which own an aggregate of 45.1% of the Group’s ordinary shares as of December 31, 2022.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

2.1 Basis of preparation

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

The consolidated financial statements have been prepared on a historical cost basis, except for share-based payment reserves (Note 16) which are measured at the grant date fair value for the equity-settled employee benefits reserves and at fair value on each reporting date for the cash-settled share-based payment liability.

The consolidated financial statements have been prepared on the assumption that the Group is a going concern and will continue in operation for the foreseeable future (Note 21).

2.2 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries as of December 31, 2022 and 2021, respectively. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Specifically, the Group controls an investee if, and only if, the Group has:

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

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

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

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

2.3 New standards, interpretations and amendments

The Group applied for the first-time all standards, interpretations and amendments, relevant for its operations, which are effective for annual periods beginning on or after January 1, 2022. These standards, interpretations and amendments do not have a material impact on the Group's consolidated financial statements.

- Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3.
- Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16.
- Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37.
- IFRS 1 First-time Adoption of International Financial Reporting Standards – Subsidiary as a first-time adopter.
- IFRS 9 Financial Instruments – Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities.
- IAS 41 Agriculture – Taxation in fair value measurements.

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

- IFRS 17 Insurance Contracts (effective date – January 1, 2023).
- Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-current (effective date – January 1, 2023).
- Definition of Accounting Estimates – Amendments to IAS 8 (effective date – January 1, 2023).
- Disclosure of Accounting Policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2 (effective date – January 1, 2023).

2.4 Summary of significant accounting policies**a) Business combinations and goodwill**

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

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

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree (if any) over

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after reassessment, the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase gain.

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

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

b) Foreign currencies

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

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

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

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

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

c) Revenue from contracts with customers

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

i. Listing revenue

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

related value-added services over the contractual period. The average time period between receipt of payment from the customer and delivery of online listings is 30 days.

ii. Lead generation revenue

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

iii. Display advertising revenue

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

iv. Loyalty program

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

v. Other revenue

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

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

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

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

d) Operating expenses

Operating expenses consist primarily of advertising and marketing costs, employee-related expenses including payroll, IT expenses including hosting, technical support and telecommunication services, depreciation and amortization

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

expenses and other expenses such as office maintenance, consulting and other general corporate expenses. Operating expenses are expensed as incurred.

e) Income taxes**Current income tax**

Current income tax assets and liabilities are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. Income taxes are computed in accordance with the laws of the Company's and its subsidiaries' jurisdictions. Taxable income of the Group's companies incorporated in Russia and Cyprus is subject to local income tax at rates of 20.0% (N1 Technologies LLC – 0.0% from January 1, 2022 to December 31, 2024) and 12.5%, respectively.

Deferred tax

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***f) Property and equipment**

Property and equipment are stated at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses, if any. The cost of an item of property and equipment is recognized as an asset if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. Costs of minor repairs and day-to-day maintenance are expensed when incurred. Cost of replacing major parts or components of property and equipment items that extend the useful lives of assets or increase their revenue-generating capacities are capitalized and the replaced part is retired.

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

	<u>Useful lives in years</u>
Office equipment	1-5

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

Property and equipment are also subject to impairment. Refer to the accounting policies in section (i) Impairment of non-financial assets excluding goodwill.

g) Leases**Right-of-use assets**

The Group recognizes right-of-use assets at the commencement date of the lease (i.e., the date the underlying asset is available for use). Right-of-use assets are measured at cost, less any accumulated depreciation and impairment losses, and adjusted for any remeasurement of lease liabilities. The cost of right-of-use assets includes the amount of lease liabilities recognized, initial direct costs incurred, and lease payments made at or before the commencement date less any lease incentives received. Right-of-use assets are depreciated on a straight-line basis over the lease term as follows:

	<u>Lease term in years</u>
Offices	3 - 4

Right-of use assets are also subject to impairment. Refer to the accounting policies in section (i) Impairment of non-financial assets excluding goodwill.

Lease liabilities

At the commencement date of the lease, the Group recognizes lease liabilities measured at the present value of lease payments to be made over the lease term. The lease payments include fixed payments (including in substance fixed payments) less any lease incentives receivable, variable lease payments that depend on an index or a rate and amounts expected to be paid under residual value guarantees. The lease payments also include the exercise price of a purchase option reasonably certain to be exercised by the Group and payments of penalties for terminating a lease, if the lease term reflects the Group exercising the option to terminate. The variable lease payments that do not depend on an index or a rate are recognized as expense in the period in which the event or condition that triggers the payment occurs.

In calculating the present value of lease payments, the Group uses the incremental borrowing rate at the lease commencement date if the interest rate implicit in the lease is not readily determinable. After the commencement date, the amount of lease liabilities is increased to reflect the accretion of interest and reduced for the lease payments made. In addition, the carrying amount of lease liabilities is remeasured if there is a modification, a change in the lease term, a change in the in-substance fixed lease payments or a change in the assessment to purchase the underlying asset.

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***Presentation in the consolidated statement of cash flows**

The Group classifies cash payments for the principal portion of lease liabilities within financing activities and cash payments for the interest portion of the lease liabilities within operating activities.

h) Intangible assets

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

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

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

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

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

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

	<u>Useful lives in years</u>
Trademarks	7-9
Customer base	15-18
Computer software	1-3
Video and audio rights	1
Development costs	5

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

i) Impairment of non-financial assets excluding goodwill

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

Recoverable amount is the higher of fair value less costs of disposal and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

flows have not been adjusted. In determining fair value less costs of disposal, valuation multiples and the Company's share price are taken into account.

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

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

i) Inventories

Inventories are comprised of properties acquired through the Home Swap service and are stated at the lower of cost or net realizable value. Properties are removed from inventories based on a specific identification of individual costs when they are resold. These costs comprise the purchase price and state duties.

The Group reviews the value of properties held in inventories for indicators that net realizable value is lower than cost at the end of each reporting period. When evidence exists that the net realizable value of inventories is lower than its cost, the difference is recognized in other operating expenses.

j) Cash and cash equivalents

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

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

k) Share-based payments**Equity-settled transactions**

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

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

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

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

When the terms of an equity-settled award are modified, the minimum expense recognized is the grant date fair value of the unmodified award, provided the original vesting terms of the award are met. An additional expense, measured

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

as at the date of modification, is recognized for any modification that increases the total fair value of the share-based payment transaction, or is otherwise beneficial to the employee. Where an award is cancelled by the entity or by the counterparty, any remaining element of the fair value of the award is expensed immediately through profit or loss.

Cash-settled transactions

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

l) Provisions

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

m) Value added tax

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

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

n) Profit / (loss) per share

Basic and diluted net profit / (loss) per ordinary share for all periods presented has been determined in accordance with IAS 33 “Earnings per Share”, by dividing income available to ordinary shareholders of the Group by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period. The Group did not have any dilutive instruments as of December 31, 2021 and 2020. As of December 31, 2021 the Group had equity-settled share-based awards (Note 16) that were antidilutive as of reporting date. As of December 31, 2022 the Group considered these equity-settled share-based awards (Note 16) in the calculation of the diluted earnings per share, as the Group earned profit for the year ended December 31, 2022.

o) Segment reporting

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

p) Financial instruments**Initial recognition and measurement**

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

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

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

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

Fair value of financial instruments

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

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

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

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

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

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

Subsequent measurement**Financial assets and financial liabilities at amortized cost**

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

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

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

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

Derecognition

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

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

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

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

Impairment of financial assets

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

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

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

The Group applies a simplified approach in calculating lifetime ECLs for accounts receivable. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECLs at each reporting date. The Group has established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

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

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

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

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

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

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

Offsetting of financial instruments

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

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

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

Judgments

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

Estimates and assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year, are described below. The Group based its assumptions and estimates on the parameters available at the time of consolidated financial statements preparation. Existing circumstances and assumptions about future developments, however, may change due to market changes or circumstances arising that are beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Useful lives of intangible assets

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

Compliance with tax legislation

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

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

CIAN GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

4. REVENUE FROM CONTRACTS WITH CUSTOMERS

4.1 Disaggregated revenue information

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

For the year ended December 31, 2022

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

For the year ended December 31, 2021

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

For the year ended December 31, 2020

	<u>At a point in time</u>	<u>Over time</u>	<u>Total revenue</u>
Listing revenue	—	2,383	2,383
Lead generation revenue	994	—	994
Display advertising revenue	—	456	456
Other revenue	101	38	139
Total revenue	1,095	2,877	3,972

Listing, lead generation and display advertising revenues relate to the “Core Business” operating segment, while other revenue represents operating segments “Mortgage Marketplace”, “Valuation and Analytics”, “C2C Rental” and “End-to-End Offerings” (Note 5).

4.2 Contract balances

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

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Trade receivables (Note 13)	384	225
Contract liabilities (including 39 of loyalty points (2021: 37))	(554)	(425)

Contract liabilities represent the transaction price allocated to unsatisfied performance obligations, advances received from customers before the Group transfers the related products or services and loyalty points not redeemed. Contract liabilities are recognized as revenue when the Group transfers control over the related products or services to the

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

customer. The outstanding balances of contract liabilities increased in 2022 due to the continuous increase in the Group's revenue. The total amount of contract liabilities as of each year end has been or to be recognized as revenue in the subsequent year.

5. SEGMENT INFORMATION

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

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

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

- Core Business;
- Mortgage Marketplace;
- Valuation and Analytics;
- C2C Rental; and
- End-to-End Offerings.

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

Each of the other operating segments represents the Group's new offerings focused on developing different transactional business models:

- Mortgage Marketplace represents a platform for mortgage price comparison, mortgage pre-approval and origination, where the Group earns commissions from its partner banks for distributing their mortgage products;
- Valuation and Analytics – services where the Group earns fees derived from the customers for providing access to the Group's proprietary real estate market research, data analytics and market intelligence services;
- C2C Rental – a service intended to facilitate seamless rental transactions, where the Group earned revenue for providing an end-to-end solution in property rentals. The Group decided to cease development of this service in the fourth quarter of 2021 due to a combination of factors, such as insufficient market perspectives and lower than planned performance;
- End-to-End Offerings – a new operating segment which emerged in 2021. The CODM does not review the service offerings of this segment individually and thus End-to-End Offerings represents a single operating segment comprising the following:
 - Home Swap service – a service, where the Group acquires and resells properties. This service was launched in the fourth quarter of 2021 as part of the pilot project, and
 - Online Transaction Services – a service, that enables online execution of real estate transactions (including document checking, verification, signing and storage, notary services, registration and tax refunds) and facilitates simultaneous sales and purchases for our customers and users.

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

Revenue and costs are directly attributed to the Group's segments when possible. However, due to the integrated structure of the Group's business, certain costs incurred by one segment may benefit the other segments. These costs primarily include headcount-related expenses, marketing and advertising costs, product development, IT expenses (including hosting and technical support expenses and telecommunication services), office maintenance expenses and

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

other general corporate expenses such as finance, accounting, legal, human resources, recruiting and facilities costs. These costs are allocated to each segment based on the estimated benefit each segment receives from such expenses, using specific allocation drivers representing this benefit. Substantially all assets and liabilities relate to the “Core Business” operating segment.

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

- *Share-based payments* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance the fair value adjustments related to measurement of equity-settled employee benefits reserves are not analyzed; and
- *Income from the depositary* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance income from the depositary is not analyzed, as this is not an operating income stream and it relates purely to the Group’s public status and its ADSs program;

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

Starting from 2022 the Group changed its management reporting to be more convergent with IFRS. The following differences were eliminated:

- *Reclassification of lease related amortization and interest* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance rental expenses were previously considered operating expenses included in Adjusted EBITDA, rather than depreciation and interest expense, thus, IFRS 16 ‘Leases’ was not applied in internal reporting;
- *Reclassification of operating expense related to software licenses to amortization* – for the purposes of CODM’s assessment of operating performance, expenses related to software licenses were considered operating expenses included in Adjusted EBITDA, rather than amortization of intangible assets.
- *Capitalized development costs* - for the purposes of CODM’s assessment of operating performance expenses none of the expenses were capitalized;

The corresponding information for the years ended December 31, 2021 and 2020 is restated accordingly.

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

	For the year ended December 31, 2022					
	Core Business	Mortgage Marketplace	Valuation and Analytics	C2C Rental	End-to-End Offerings	Total
Revenue, including:	7,850	229	54	—	133	8,266
Listing revenue	4,805	7	—	—	—	4,812
Lead generation revenue	2,356	12	—	—	—	2,368
Display advertising revenue	646	4	—	—	—	650
Other revenue	43	206	54	—	133	436
Adjusted EBITDA	2,369	(155)	(59)	(5)	(479)	1,671

Reconciliation of Adjusted EBITDA to Profit before income tax

Adjusted EBITDA	1,671
Depreciation and amortization	(269)
Finance income, net	85
Foreign currency exchange loss, net	(108)
Income from the depositary	45
Share-based payments	(657)
Profit before income tax	767

	For the year ended December 31, 2021					
	Core Business	Mortgage Marketplace	Valuation and Analytics	C2C Rental	End-to-End Offerings	Total
Revenue, including:	5,641	295	45	3	49	6,033
Listing revenue	3,699	—	—	—	—	3,699

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Lead generation revenue	1,329	3	—	—	—	1,332
Display advertising revenue	596	5	—	—	—	601
Other revenue	17	287	45	3	49	401
Adjusted EBITDA	1,223	(475)	(69)	(143)	(218)	318

Reconciliation of Adjusted EBITDA to Loss before income tax

Adjusted EBITDA	318
Depreciation and amortization	(279)
Finance expenses, net	(42)
Foreign currency exchange gain, net	53
IPO-related costs	(304)
Income from the depositary	6
Share-based payments	(2,549)
Loss before income tax	(2,797)

For the year ended December 31, 2020

	Core Business	Mortgage Marketplace	Valuation and Analytics	C2C Rental	Total
Revenue, including:	3,822	110	39	1	3,972
Listing revenue	2,383	—	—	—	2,383
Lead generation revenue	991	3	—	—	994
Display advertising revenue	439	17	—	—	456
Other revenue	9	90	39	1	139
Adjusted EBITDA	659	(246)	(112)	(120)	181

Reconciliation of Adjusted EBITDA to Loss before income tax

Adjusted EBITDA	181
Depreciation and amortization	(200)
Finance expenses, net	(61)
Foreign currency exchange loss, net	(1)
Share-based payments	(558)
Loss before income tax	(639)

6. BUSINESS COMBINATION

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

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

	February 5, 2021
Assets	
Customer base	753
Trademarks	254
Other intangible assets	39
Right-of-use assets	18
Property and equipment	7
Cash and cash equivalents	134

CIAN GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

Other assets	49
Total assets	1,254
Liabilities	
Contract liabilities	(21)
Trade and other payables	(51)
Lease liabilities	(18)
Deferred tax liabilities	(130)
Other liabilities	(34)
Total liabilities	(254)
Total identifiable net assets at fair value	1,000
Goodwill arising from the acquisition	785
Purchase consideration transferred	1,785
<i>Analysis of cash flows from the acquisition:</i>	
Net cash acquired with the subsidiary (included in cash flows from investing activities)	134
Cash paid	(1,785)
Net cash flow from the acquisition	(1,651)

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

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

Planned acquisition of SmartDeal

On December 27, 2021, the Group entered into a binding preliminary agreement for acquisition of 100% in SmartDeal (Praktika Uspekha LLC), a company which provides e-registration and adjacent services for various types of property deals. Completion of the acquisition is subject to customary closing conditions and among other things, regulatory clearance by the Government Commission on Monitoring Foreign Investment. The acquisition was not completed by the date of these financial statements.

7. MARKETING EXPENSES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Online marketing	(1,079)	(1,631)	(1,498)
Offline marketing	(1,221)	(556)	(139)
Other marketing expenses	(60)	(66)	(60)
Total marketing expenses	(2,360)	(2,253)	(1,697)

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

8. EMPLOYEE-RELATED EXPENSES

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Wages, salaries and related taxes	(2,986)	(2,394)	(1,610)
Share-based payment expense (Note 16)	(657)	(2,549)	(558)
Other employee-related expenses	(116)	(119)	(40)
Total employee-related expenses	(3,759)	(5,062)	(2,208)

9. INCOME TAX

The major components of income tax (expense) / benefit for the years ended December 31, 2022, 2021 and 2020 are:

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Current income tax expense	(206)	(71)	(18)
Adjustments in respect of current income tax of previous years	—	—	(1)
Deferred tax (expense) / benefit	<u>(81)</u>	<u>11</u>	<u>31</u>
Income tax (expense) / benefit	<u>(287)</u>	<u>(60)</u>	<u>12</u>

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Profit / (loss) before income tax	767	(2,797)	(639)
Income tax (expense) / benefit calculated at Russia's statutory income tax rate	(153)	559	128
Effect of a lower tax rate in a subsidiary	7	(4)	—
Adjustments in respect of current income tax of previous years	—	—	(1)
Share-based payments	(131)	(510)	(112)
Other non-deductible expenses	<u>(10)</u>	<u>(105)</u>	<u>(3)</u>
Income tax (expense) / benefit for the year	<u>(287)</u>	<u>(60)</u>	<u>12</u>

Set out below is the summary of deferred tax assets and liabilities as of December 31, 2022 and 2021:

	Consolidated statement of financial position as of December 31,		Consolidated statement of profit or loss	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Deferred tax assets arising from:				
Tax losses carried forward	—	113	(113)	(36)
Revenue recognition	85	71	14	12
Lease liabilities	14	17	(3)	(6)
Employee benefits	40	24	16	—
Intangible assets	12	23	(11)	8
Trade receivables	3	2	1	1
Trade payables	2	—	2	—
Total deferred tax assets before set-off	<u>156</u>	<u>250</u>	<u>(94)</u>	<u>(21)</u>
Set-off of tax	<u>(19)</u>	<u>(24)</u>	—	—
Net deferred tax assets	137	226	—	—
Deferred tax liabilities arising from:				
Intangible assets	(127)	(138)	11	24
Right-of-use assets	(15)	(18)	3	7
Property and equipment	(2)	(2)	—	—
Other items	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>1</u>
Total deferred tax liabilities before set-off	<u>(146)</u>	<u>(159)</u>	<u>13</u>	<u>32</u>
Set-off of tax	<u>19</u>	<u>24</u>	—	—
Net deferred tax liabilities	(127)	(135)	—	—
Net deferred tax asset	10	91	—	—
Deferred tax (expense) / benefit	—	—	(81)	11

CIAN GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

10. LEASES

The Group leases several office buildings to provide employees with comfortable working conditions. Set out below are the carrying amounts of the Group's right-of-use assets and lease liabilities and the movements during the period:

	<u>Right-of-use assets</u>	<u>Lease liabilities</u>
As of January 1, 2021	125	(113)
Additions	—	—
Acquisition of a subsidiary (Note 6)	18	(18)
Depreciation expense	(45)	—
Interest expense	—	(9)
Set-off	—	2
Payments	—	47
As of December 31, 2021	98	(91)
Additions	30	(29)
Disposals	(8)	9
Depreciation expense	(46)	—
Interest expense	—	(6)
Payments	—	48
As of December 31, 2022	74	(69)

The maturity analysis of lease liabilities based on contractual undiscounted payments is disclosed in Note 20.

11. INTANGIBLE ASSETS AND GOODWILL

	<u>Trademarks</u>	<u>Customer base</u>	<u>Computer software</u>	<u>Video/ audio rights</u>	<u>Development costs</u>	<u>Goodwill</u>	<u>Total</u>
Cost							
At January 1, 2021	76	186	111	118	69	—	560
Additions	—	—	51	38	—	—	89
Acquisition of a subsidiary (Note 6)	254	753	39	—	—	785	1,831
Disposals	—	—	—	(109)	—	—	(109)
At December 31, 2021	330	939	201	47	69	785	2,371
At January 1, 2022	330	939	201	47	69	785	2,371
Additions	—	—	67	5	—	—	72
Disposals	—	—	—	(26)	—	—	(26)
At December 31, 2022	330	939	268	26	69	785	2,417
Amortization and impairment							
At January 1, 2021	(57)	(63)	(81)	(98)	(4)	—	(303)
Amortization charge	(44)	(56)	(52)	(32)	(11)	—	(195)
Disposals	—	—	—	109	—	—	109
At December 31, 2021	(101)	(119)	(133)	(21)	(15)	—	(389)
At January 1, 2022	(101)	(119)	(133)	(21)	(15)	—	(389)
Amortization charge	(28)	(61)	(67)	(25)	(11)	—	(192)
Disposals	—	—	—	26	—	—	26
At December 31, 2022	(129)	(180)	(200)	(20)	(26)	—	(555)
Carrying amounts							
At December 31, 2021	229	820	68	26	54	785	1,982
At December 31, 2022	201	759	68	6	43	785	1,862

Impairment test

The Group's non-current assets are fully attributable to the "Core Business" cash-generating unit (CGU). The "Core Business" CGU represents the main service line of real estate classifieds and related advertising services provided on the Group's platforms (websites and mobile application). "Mortgage Marketplace", "Valuation and Analytics", "C2C

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Rental” and “End-to-End Offerings” each represent a separate CGU; however, the Group did not recognize any assets related to these CGUs as of December 31, 2022 and 2021, as there was no convincing evidence available that these services would generate future economic benefits.

Goodwill recognized as a result of the N1 Group’s acquisition has been fully allocated to the “Core Business” CGU.

At December 31, 2022 management estimated the recoverable amount of the “Core Business” CGU based on its fair value less costs of disposal on the basis of quoted prices of Company's ordinary shares (Level 1) on the estimated portion attributable to the “Core Business” CGU. Due to suspension of trading of Company’s ADRs at New York Stock Exchange since February 28, 2022, management used quoted prices of Company’s ADRs at Moscow Exchange, where active trading was resumed on March 24, 2022. At December 31, 2022 the estimated recoverable amount of the “Core Business” CGU exceeded its carrying amount. No reasonably possible change in the fair value less costs of disposal of the “Core Business” CGU would result in the impairment.

12. INVENTORIES

The Group is planning to develop the Home Swap service in order to provide an alternative way to finance a real estate purchase by facilitating simultaneous sales and purchases of properties. The Home Swap service is currently in its testing phase, where the Group checks different consumer hypotheses to find the best product market fit. Within the testing period, the Group purchased some properties for the Group’s own account to support the development of this service.

In 2022, inventories of 100 (2021: 33) were recognized as an expense during the year, in which the related revenue was recognized, and included in other operating expenses.

13. TRADE AND OTHER RECEIVABLES

	December 31, 2022	December 31, 2021
Trade receivables from third parties	396	233
Other receivables from third parties	30	183
Allowance for expected credit losses	(12)	(8)
Total trade and other receivables	414	408

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

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

	2022	2021
Balance at the beginning of the year	(8)	(6)
Allowance for expected credit losses	(4)	(2)
Balance at the end of the year	(12)	(8)

Information about the Group’s exposure to credit and market risks is presented in Note 20.

14. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	December 31, 2022	December 31, 2021
Cash at banks	1,402	1,998
Short-term deposits	2,710	435
Allowance for expected credit losses	(2)	(14)
Total cash and cash equivalents	4,110	2,419

Short-term deposits are made for varying periods of between one day and three months, depending on the immediate cash requirements of the Group, and earn interest at the respective market short-term deposit rates. Information about the credit risk over cash and cash equivalents is presented in Note 20.

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)**

Since December 2022 the Company's accounts in a certain Cypriot bank have been suspended. However, the cash held in this bank (RUB 682 denominated in USD) is not restricted, as the bank allows own funds transfer to another bank. The Company is working on opening a new account in an alternative bank.

15. SHARE CAPITAL

	Authorized		Issued and fully paid	
	December 31, 2022	December 31, 2021	December 31, 2022	December 31, 2021
Number of shares				
Ordinary shares of EUR 0.0004 each	130,000,000	130,000,000	69,959,548	69,871,511
	130,000,000	130,000,000	69,959,548	69,871,511
		Number of ordinary shares	Share capital	Share premium
At January 1, 2021		59,433,100	—	125
Issue of shares in the private placement		5,566,900	—	2,291
Issue of shares in the IPO		4,042,400	—	4,624
Issue of shares under the phantom share program (Note 16)		829,111	—	966
Effect arising from the share split		—	2	—
Transaction costs		—	—	(392)
At December 31, 2021		69,871,511	2	7,614
Issue of shares upon the exercise of the share-based awards (Note 16)		88,037	—	88
At December 31, 2022		69,959,548	2	7,702

In February 2021, the Company issued 5,566,900 ordinary shares to the existing and new shareholders and received 2,265 in cash.

In November 2021, the Company issued 4,042,400 ordinary shares, represented by the ADSs, in the IPO on the NYSE. The Company received 4,255 in net proceeds from the IPO after deducting underwriting fees and other transaction costs.

In June 2022, the Company issued 57,199 ordinary shares to the former Chief Operating Officer upon his resignation and 30,838 to external advisors upon the exercise of the share-based awards (Note 16).

16. SHARE-BASED COMPENSATION**Phantom Share Program**

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

In connection with the IPO, the Group amended the terms of this long-term incentive program, such that the employees could choose to receive payment for vested phantom shares in cash or in ordinary shares upon the completion of the IPO. As a result of this amendment, the Group issued an aggregate of 829,111 ordinary shares to its employees to satisfy its outstanding obligations under this long-term incentive program.

Set out below are the movements in the Group's share-based payment liabilities during 2021 and 2020:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Share-based payment liabilities at the beginning of the year	636	78
New awards granted	512	—
Remeasurement during the year	1,927	558
Cash payments to employees	(2,169)	—
Conversion from cash-settled to equity-settled share-based payments	(948)	—
Foreign currency exchange loss	42	—
Share-based payment liabilities at the end of the year	—	636

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

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

2021 Restricted Stock Units Plan (equity-settled)

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

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

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

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

	Number of RSUs	Weighted average grant date fair value per award, RUB
Outstanding at December 31, 2020	—	—
Granted during the period	1,427,226	932
Forfeited during the period	—	—
Exercised during the period	—	—
Outstanding at December 31, 2021	1,427,226	932
Exercisable at December 31, 2021	105,215	1,043
Granted during the period	1,688,051	381
Forfeited during the period	(132,656)	933
Exercised during the period	(88,037)	998
Cancelled by the employees	(34,515)	920

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

Outstanding at December 31, 2022	2,860,069	605
Exercisable at December 31, 2022	792,652	816

The fair value of the RSUs is estimated at the grant date on the basis of quoted prices of Company's ordinary shares at the grant date (Note 11), taking into account the terms and conditions on which the RSUs were granted. As the RSUs granted to directors have a three-year lock up period, the fair value is adjusted for the discount for lack of marketability using the Stillian Ghaidarov Average-Strike Asian Put Option Model.

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

	December 31, 2022	December 31, 2021
Fair value of the RSUs at the grant date, USD	5.46	14.89
Share price at the grant date, USD	6.97	17.62
Exercise price, USD	Nil	Nil
Expected annual volatility, %	59.6%	50.9%
Expected term, years	2.38	2.38
Dividend yield, %	Nil	Nil

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

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

Dividend yield. The Company did not declare any dividends with respect to 2022 and 2021.

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

17. TRADE AND OTHER PAYABLES

	December 31, 2022	December 31, 2021
Trade payables	263	249
Annual bonus provision	193	119
Unused vacation provision	83	60
Other employee benefits	2	13
Other payables	101	178
Trade and other payables	642	619

Trade payables are non-interest bearing and are normally settled on 60-day terms. Information about the Group's exposure to liquidity risk in relation to its trade and other payables is included in Note 20.

18. DEFERRED INCOME

In connection with the IPO, the Group has been entitled to receive consideration from the depositary based on the number of issued ADSs. The Group has recorded this consideration as deferred income in the consolidated statement of financial position, as the Group is obliged to return the unearned portion of the consideration upon termination of the ADS program before the five-year contract term expiration. Income is recognized on a straight-line basis over a five-year contract term and presented as other income in the consolidated statement of income or loss and other comprehensive income.

CIAN GROUP
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020
(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)

19. RELATED PARTIES

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

Transactions with key management personnel

Key management comprises the Group's directors, including the chief executive officer, and the Group's chief financial officer. The remuneration of key management personnel for the year ended December 31, 2022, 2021 and 2020 amounted to:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Short-term employee benefits	(74)	(46)	(38)
Share-based payment expense	<u>(317)</u>	<u>(1,573)</u>	<u>(313)</u>
Total key management remuneration	<u>(391)</u>	<u>(1,619)</u>	<u>(351)</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

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

During 2022 and 2020, there were no transactions with key management personnel, except for disclosed in the table above. No guarantees have been given or received.

Transactions with the ultimate controlling party

During 2022 and 2020, there were no transactions or outstanding balances with Elbrus Capital, the ultimate controlling party. No guarantees have been given or received.

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

Other related party transactions

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

		<u>Sales to related parties</u>	<u>Purchases from related parties</u>	<u>Amounts owed by related parties</u>	<u>Amounts owed to related parties</u>
Associate of Elbrus Capital	2022	—	2	1	—
Associate of Elbrus Capital	2021	—	4	—	—
Associate of Elbrus Capital	2020	—	3	—	—

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

20. FINANCIAL RISK MANAGEMENT**20.1 Financial assets and financial liabilities**

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

	<u>December 31, 2022</u>	<u>December 31, 2021</u>
Financial assets measured at amortized cost		
Cash and cash equivalents (Note 14)	4,110	2,419
Trade and other receivables (Note 13)	414	408
Rent security deposits	7	3
Total financial assets	<u><u>4,531</u></u>	<u><u>2,830</u></u>
Financial liabilities measured at amortized cost		
Trade and other payables (Note 17)	364	427
Lease liabilities (Note 10)	69	91
Total financial liabilities	<u><u>433</u></u>	<u><u>518</u></u>

20.2 Financial risk management

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

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

20.2.1 Market risk

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

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

Foreign currency risk

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

As of December 31, 2022, 33% of the Group's cash and cash equivalents was denominated in US dollars and less than 1% was denominated in EURO. As of December 31, 2021 the US dollar and EURO exchange rates were 74.2926 Rubles and 84.0695 Rubles, respectively. Following the commencement of military operations in Ukraine by the Russian Federation in February 2022 and the resulting sanctions imposed by the United States of America, the European Union and the United Kingdom, among others, Ruble initially depreciated significantly against most other currencies. Following the subsequent decrease in imports and restrictions imposed by the Russian Central Bank as a response to sanctions, the Ruble strengthened against foreign currencies in the second and third quarter of 2022. However, in the fourth quarter Ruble deteriorated and as of December 31, 2022, the Ruble to US dollar and EURO exchange rates were 70.3375 Rubles and 75.6553 Rubles, respectively, taking into account the limited convertibility of the Ruble subsequent to February 24, 2022.

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

	<u>Change in US dollar, EURO exchange rates</u>	<u>Effect on profit before tax</u>
Year ended December 31, 2022		
Cash and cash equivalents	+100%/-100%	1,389 / (1,389)
Trade and other payables	+100%/-100%	(90) / 90
Year ended December 31, 2021		
Cash and cash equivalents	+100%/-100%	1,600 / (1,600)
Trade and other receivables	+100%/-100%	172 / (172)
Trade and other payables	+100%/-100%	(230) / 230

20.2.2 Credit risk

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

Trade receivables

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	< 30 days	31-60 days	61-90 days	> 90 days	Total
2022					
Expected credit loss rate	0.6%	5.2%	5.5%	75.9%	
Total gross carrying amount	371	12	1	12	396
Expected credit loss	2	1	—	9	12
	< 30 days	31-60 days	61-90 days	> 90 days	Total
2021					
Expected credit loss rate	0.8%	4.3%	8.4%	72.9%	
Total gross carrying amount	216	8	1	8	233
Expected credit loss	2	—	—	6	8

Cash and cash equivalents

As of December 31, 2022, the Group held 83% of its cash and cash equivalents with the Russian banks (December 31, 2021: 22%), which are rated not less than A, based on Expert RA and AKRA ratings, the remaining cash and cash equivalents were held with a Cypriot bank having external credit rating of BB-, based on Standard & Poor's rating.

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

Impairment on cash and cash equivalents has been measured on a 12-month expected loss basis and reflects the short maturities of the exposures. The Group recognized an impairment reversal of 12 for the year ended December 31, 2022 (year ended December 31, 2021: allowance of 14).

20.2.3 Liquidity risk

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

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

	Within 1 year	1 to 3 years	3 to 5 years	> 5 years	Total
2022					
Trade and other payables	364	—	—	—	364
Lease liabilities	46	30	—	—	76
Total financial liabilities	410	30	—	—	440
	Within 1 year	1 to 3 years	3 to 5 years	> 5 years	Total
2021					
Trade and other payables	427	—	—	—	427
Lease liabilities	50	50	—	—	100
Total financial liabilities	477	50	—	—	527

20.3 Changes in liabilities arising from financing activities

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020***(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)*

	January 1, 2022	Financing cash flows	Leases (non-cash)	Other	December 31, 2022
Lease liabilities	91	(42)	20	—	69
	91	(42)	20	—	69
	January 1, 2021	Financing cash flows	Leases (non-cash)	Other	December 31, 2021
Borrowings	728	(728)	—	—	—
Lease liabilities	113	(38)	18	(2)	91
	841	(766)	18	(2)	91

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

20.4 Capital management

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

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

No changes were made in the objectives, policies or processes for managing capital during the years ended December 31, 2022, 2021 and 2020.

21. CONTINGENCIES**Legal proceedings**

During the periods covered by the Group's consolidated financial statements and in the subsequent period until their approval, the Group has been, and continues to be, subject to legal proceedings and adjudications from time to time, none of which has had, individually or in the aggregate, a material adverse impact on the Group. Management believes that the ultimate liability, if any, arising from such proceedings and adjudications, will not have a material adverse impact on the Group's financial position or operating results.

Russian Federation tax and regulatory environment

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

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

The Group estimates that possible exposure in relation to the above mentioned tax risks, that are more than remote, but less than probable and, accordingly, for which no liability is required to be recognized, could be up to an aggregate of approximately 33 as of December 31, 2022.

Operating environment

The Group's operations are concentrated in the Russian Federation. Consequently, the Group is exposed to the economic and financial environment in the Russian Federation, which display the characteristics of an emerging market. The legal, tax and regulatory frameworks continue to develop and are subject to varying interpretations and

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

frequent changes which combined with other legal and fiscal impediments, aggravate the challenges faced by entities operating in the Russian Federation.

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

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

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

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

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

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

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

CIAN GROUP**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2022, DECEMBER 31, 2021 AND DECEMBER 31, 2020*****(in millions of Russian Rubles, unless otherwise stated)***

Although, neither the Company nor any of its subsidiaries is subject to any sanctions announced to-date by the United States, the United Kingdom, the European Union or other countries, the impact of these and further developments on future operations and financial position of the Group may be significant, but at this stage is difficult to determine. Current and future risks to the Group include, among others, the deterioration of the Russian economy, the risk of reduced or blocked access to capital markets and ability to obtain financing and the risk of restrictions on the usage of certain software. The impact on the Group of risk that the Russian Ruble will further depreciate against other currencies is currently assessed as limited, as the majority of the Group's expenses is denominated in Russian Rubles.

The Group had approximately 4,700 of cash and cash equivalents as of March 29, 2023. Management is confident, based on their current operating plan, that existing cash and cash equivalents together with the ability to cut a major part of the expenses related to marketing, if necessary, the Group will be able to meet anticipated cash needs for working capital, capital expenditures and general and administrative expenses for at least the next twelve months.

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

COVID-19

In March 2020, the World Health Organization declared the COVID-19 virus a global pandemic. The highly contagious disease has spread to most of the countries including Russia, creating a negative impact on customers, workforces, and suppliers, disrupting economies and financial markets, and potentially leading to a worldwide economic downturn. The Group aimed to adapt to such adverse changes in conditions by exploring new ways of monetization and promotion of its products and services and cost optimization. As a result, the Group avoided any significant adverse impact on revenue or operating loss. However, the full impact of the COVID-19 outbreak continues to evolve as of the date of issuance of these consolidated financial statements. As such, it is uncertain as to the full magnitude that the pandemic will have on the Group's financial condition, liquidity, and future results of operations.

22. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

On March 15, 2023, the Company received a written notice from the staff of the New York Stock Exchange Regulation notifying the Company that it has determined to delist the Company's American depositary shares ("ADSs") from the NYSE. The Company utilized its right to a review of the determination and, accordingly, filed an appeal to this decision.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

Консолидированная финансовая отчетность
по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года
и за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

СОДЕРЖАНИЕ

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЙ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.....	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ.....	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	4
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ.....	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	6
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	7

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ОТЧЕТ НЕЗАВИСИМОЙ ЗАРЕГИСТРИРОВАННОЙ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Акционерам и совету директоров Cian PLC («Циан ПиЭлСи»)

Мнение о консолидированной финансовой отчетности

Мы провели аудит прилагаемых консолидированных отчетов о финансовом положении «Циан ПиЭлСи» и его дочерних предприятий (Группа) по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг., соответствующих консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированных отчетов об изменениях в собственном капитале и консолидированных отчетов о движении денежных средств за каждый из трех лет периода, закончившегося 31 декабря 2022 года, и соответствующих примечаний, а также финансового отчета, приведенного в Таблице I (совместно именуемых «консолидированная финансовая отчетность»).

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг., а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за каждый из трех лет периода, закончившегося 31 декабря 2022 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения

Руководство Группы несет ответственность за данную консолидированную финансовую отчетность. Наша ответственность заключается в выражении мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы на основе проведенного нами аудита.

Мы являемся аудиторской организацией, зарегистрированной в Совете по надзору за аудитом публичных компаний (Соединенные Штаты) (РСАОВ), и обязаны быть независимыми по отношению к Группе в соответствии с федеральным законодательством США о ценных бумагах и применимыми правилами Комиссии по ценным бумагам и биржам и РСАОВ.

Мы провели аудит в соответствии со стандартами РСАОВ. Данные стандарты требуют, чтобы мы планировали и проводили аудит таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие ошибок или недобросовестных действий. Группа не обязана проводить аудит системы внутреннего контроля за подготовкой финансовой отчетности, и мы не привлекались к его проведению. В рамках проведения аудита мы обязаны получить понимание системы внутреннего контроля за подготовкой финансовой отчетности, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы за подготовкой финансовой отчетности. Соответственно, мы не выражаем такого мнения.

Наш аудит включал выполнение процедур по оценке рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие ошибок или недобросовестных действий, а также выполнение процедур в ответ на эти риски. Такие процедуры включали проверку на выборочной основе доказательств, касающихся сумм и раскрытий в консолидированной финансовой отчетности. Наш аудит также включал оценку используемых принципов бухгалтерского учета и существенных оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом. Мы считаем, что проведенный аудит обеспечивает разумную основу для нашего мнения.

Акционерное общество «Деловые Решения и Технологии»

Москва, Россия

29 марта 2023 года, за исключением Таблицы I, для которой дата 27 апреля 2023 года

Мы являемся аудитором Группы с 2018 года.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

	Прим.	2022	2021	2020
Выручка	4	8 266	6 033	3 972
Операционные расходы:				
Расходы на маркетинг	7	(2 360)	(2 253)	(1 697)
Расходы на персонал	8	(3 759)	(5 062)	(2 208)
ИТ-расходы		(549)	(527)	(264)
Амортизация		(269)	(279)	(200)
Прочие операционные расходы		(584)	(726)	(180)
Итого операционные расходы		(7 521)	(8 847)	(4 549)
Прибыль/ (убыток) от операционной деятельности		745	(2 814)	(577)
Финансовые расходы		(23)	(61)	(72)
Финансовые доходы		108	19	11
Доходы/ (расходы) от курсовых разниц		(108)	53	(1)
Прочие доходы	18	45	6	—
Прибыль/ (убыток) до налогообложения		767	(2 797)	(639)
(Расход) /доход по налогу на прибыль	9	(287)	(60)	12
Прибыль/ (убыток) за отчетный год		480	(2 857)	(627)
Общий совокупный доход/ (расход) за отчетный год		480	(2 857)	(627)
Прибыль/ (убыток) на акцию, руб.				
Базовая прибыль/ (убыток) на акцию, причитающаяся владельцам обыкновенных акций материнской компании		6,86	(43,89)	(10,55)
Разводненная прибыль/ (убыток) на акцию, причитающаяся владельцам обыкновенных акций материнской компании		6,72	(43,89)	(10,55)
Базовое средневзвешенное количество обыкновенных акций		69 920 715	65 092 557	59 433 100
Разводненное средневзвешенное количество обыкновенных акций		71 448 605	65 092 557	59 433 100

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ
НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства		68	49
Активы в форме права пользования	10	74	98
Гудвил	6,11	785	785
Нематериальные активы	6,11	1 077	1 197
Отложенные налоговые активы	9	137	226
Прочие внеоборотные активы		8	15
Итого внеоборотные активы		2 149	2 370
Оборотные активы			
Запасы	12	30	108
Авансы выданные и расходы будущих периодов		99	93
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	414	408
Предоплата по налогу на прибыль		3	4
Денежные средства и их эквиваленты	14	4 110	2 419
Прочие оборотные активы		169	198
Итого оборотные активы		4 825	3 230
Итого активы		6 974	5 600
Капитал и обязательства			
Собственный капитал			
Уставный капитал	15	2	2
Добавочный капитал	15	7 702	7 614
Резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами	16	648	110
Накопленные убытки		(3 343)	(3 854)
Итого собственный капитал		5 009	3 872
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде	10	28	48
Отложенные налоговые обязательства	9	127	135
Отложенный доход	18	108	125
Итого долгосрочные обязательства		263	308
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам с покупателями	4	554	425
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	642	619
Налог на прибыль к уплате		66	59
Прочие налоги к уплате		366	241
Обязательства по аренде	10	41	43
Отложенный доход	18	33	33
Итого краткосрочные обязательства		1 702	1 420
Итого обязательства		1 965	1 728
Итого собственный капитал и обязательства		6 974	5 600

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена к выпуску Советом директоров Компании 29 марта 2023 г. и подписана руководством:

Дмитрий Григорьев
 Генеральный директор

Михаил Лукьянов
 Директор по финансам и стратегии

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами	Накопленные убытки	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2020 года		—	125	—	(370)	(245)
Убыток и общий совокупный расход за отчетный год		—	—	—	(627)	(627)
Остаток на 31 декабря 2020 года		—	125	—	(997)	(872)
Остаток на 1 января 2021 года		—	125	—	(997)	(872)
Убыток и общий совокупный расход за отчетный год		—	—	—	(2 857)	(2 857)
Результат дробления акций	15	2	—	—	—	2
Выпуск обыкновенных акций за вычетом затрат по сделке	15	—	7 489	—	—	7 489
Выплаты на основе акций	16	—	—	110	—	110
Остаток на 31 декабря 2021 года		2	7 614	110	(3 854)	3 872
Остаток на 1 января 2022 года		2	7 614	110	(3 854)	3 872
Прибыль и общий совокупный доход за год		—	—	—	480	480
Выпуск обыкновенных акций	15	—	88	(88)	—	—
Выплаты на основе акций	16	—	—	657	—	657
Аннулирование выплат на основе акций работниками	16	—	—	(31)	31	—
Остаток на 31 декабря 2022 года		2	7 702	648	(3 343)	5 009

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2022	2021	2020
Денежные средства от операционной деятельности				
Прибыль / (убыток) до налогообложения		767	(2 797)	(639)
Корректировки:				
Амортизация		269	279	200
Расходы по выплатам работникам на основе акций	16	657	2 549	558
Финансовые доходы		(108)	(19)	(11)
Финансовые расходы		23	61	72
Доходы/ (расходы) от курсовых разниц		108	(53)	1
(Восстановление резерва)/ начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки		(14)	16	—
Изменения в оборотном капитале:				
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1)	(238)	(61)
(Увеличение) / уменьшение авансов выданных и расходов будущих периодов		2	(9)	(32)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов		122	(232)	(13)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		(18)	235	(4)
Увеличение обязательств по договорам с покупателями и отложенного дохода		87	230	148
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств		127	(2 017)	98
Денежные средства от / (использованные в) операционной деятельности		2 021	(1 995)	317
Налог на прибыль уплаченный		(199)	(26)	(28)
Проценты полученные		106	16	11
Проценты уплаченные		(6)	(59)	(70)
Чистые поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности		1 922	(2 064)	230
Денежные средства от инвестиционной деятельности				
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	6	—	(1 651)	—
Приобретение основных средств		(51)	(52)	(21)
Приобретение нематериальных активов		(69)	(89)	(90)
Заем, выданный связанной стороне	19	—	(25)	—
Займы, выданные работникам		(16)	—	—
Выплата займов работниками		—	—	2
Чистые поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(136)	(1 817)	(109)
Денежные средства от финансовой деятельности				
Поступления от выпуска обыкновенных акций	15	—	6 520	—
Привлечение заемных средств		—	—	320
Выплаты по заемным средствам		—	(728)	(71)
Погашение основной суммы обязательств по аренде		(42)	(38)	(67)
Чистые поток денежных средств (использованных в) /от финансовой деятельности		(42)	5 754	182
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 744	1 873	303
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		2 419	449	148
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(65)	111	(2)
Влияние восстановления резерва/ (начисления резерва) под ожидаемые кредитные убытки		12	(14)	—
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		4 110	2 419	449

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Консолидированная финансовая отчетность Cian PLC («Циан ПиЭлСи») и его дочерних предприятий (совместно именуемые «Группа «Циан» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, утверждена к выпуску в соответствии с решением Совета директоров от 29 марта 2023 года.

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

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

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

Дочернее предприятие	Основная деятельность/ Страна регистрации	Доля участия, %	
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «Айриэлтор»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «Н1.РУ»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «МЛСН»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	100 %	100 %
ООО «Н1 Технологии»	ИТ-услуги и разработки (Россия)	100 %	100 %
АО «Финансовая платформа»	Оператор финансовой платформы (Россия)	9 %*	9 %*
«Фастраннер Инвестментс Лимитед» (Fastrunner Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	100 %	100 %
«Мимонс Инвестментс Лимитед» (Mimons Investments Limited)	Холдинг (Кипр)	100 %	100 %

*Более подробная информация представлена в Примечании 19.

9 ноября 2021 года Компания завершила первичное публичное размещение (IPO) 4 042 400 выпущенных американских депозитарных акций («АДА»), каждая из которых представляет собой одну обыкновенную акцию Компании, на Нью-Йоркской фондовой бирже.

Конечными контролирующими сторонами Группы являются Elbrus Capital Fund II L.P. («Эльбрус Капитал Фонд II Л.П.»), Elbrus Capital Fund II B L.P. («Эльбрус Капитал Фонд IIВ Л.П.») и Elbrus Capital Fund III A S.C.Sp. («Эльбрус Капитал Фонд III А Эс.Си.Эсп.») (далее совместно «Эльбрус Капитал»), которым по состоянию на 31 декабря 2022 года принадлежали 45,1% обыкновенных акций Группы.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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 16), 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 (Примечание 21).

2.2 Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года, 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 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 2022 года или после этой даты. Данные стандарты, разъяснения и поправки не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- Поправки к МСФО (IFRS) 3. «Ссылки на «Концептуальные основы»
- Поправки к МСФО (IAS) 16. «Основные средства. Поступления в процессе подготовки основных средств для использования»
- Поправки к МСФО (IAS) 37. «Обременительные договоры. Затраты на исполнение договора»
- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Дочернее предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS).
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» — Комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%», который определяет, следует ли прекращать признание финансового обязательства
- МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» — налогообложение при оценке справедливой стоимости.

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

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1: «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (вступают в силу 1 января 2023 года);
- «Определение бухгалтерских оценок». Поправки к МСФО (IAS) 8 (вступают в силу 1 января 2023 года);
- «Раскрытие информации об учетной политике». Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО (вступают в силу 1 января 2023 года).

2.4 Краткое изложение основных принципов учетной политики

а) Объединение бизнеса и гудвил

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

Группа определяет, что она приобрела бизнес, когда приобретенная совокупность видов деятельности и активов включает входящие потоки и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере способны

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

создавать результаты (отдачу). Приобретенный процесс считается значимым, если он имеет принципиальное значение для возможности продолжать создание отдачи, а приобретенные вклады включают организованную рабочую силу, обладающую необходимыми навыками, знанием или опытом для выполнения такого процесса, или он в значительной мере способствует возможности продолжения создания отдачи и считается уникальным или редким; или не может быть заменен без значительных затрат, усилий или отложенной возможности продолжать создание отдачи.

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

После первоначального признания гудвил отражается по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Гудвил не амортизируется, но проверяется на предмет обесценения не реже одного раза в год. Для оценки на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения относится на каждую из единиц, генерирующую денежные средства Группы (или групп единиц, генерирующих денежные средства), которые, как ожидается, получат 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 завершён. 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.

в) 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».

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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.

с) Выручка по договорам с покупателями

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

i. Выручка от размещения объявлений

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

ii. Выручка от лидогенерации

Выручка от лидогенерации представляет собой вознаграждение, взимаемое с застройщиков за установление и направление контактов (или лидов) в зависимости от количества квалифицированных звонков (подтвержденных соединений с пользователем), полученных от объявлений о первичной недвижимости, размещенных преимущественно на платформе Группы (в рамках сегмента «Основной бизнес») или на сайте наших банков-партнеров (в рамках сегмента «Ипотечный маркетинг»). 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

iv. Программа лояльности

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

v. Прочая выручка

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

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

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

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

d) Операционные расходы

Операционные расходы в основном включают расходы на рекламу и маркетинг, расходы на персонал, включая оплату труда, ИТ-расходы, включая хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги, амортизацию и прочие расходы, такие как расходы на содержание офиса, консультационные услуги и прочие общехозяйственные расходы. Операционные расходы относятся на расходы по мере их возникновения.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

е) Налог на прибыль

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог

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

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

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

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

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

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Признание отложенного налогового актива прекращается тогда, когда больше не существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, за счет которой данные вычитаемые временные разницы могут быть использованы. Непризнанные отложенные

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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, относящиеся к налогам на прибыль, взимаемым тем же налоговым органом с одной и той же налогооблагаемой организации или с разных налогооблагаемых организаций, которые намереваются либо урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе, либо реализовать активы и урегулировать обязательства одновременно в каждом будущем периоде, в котором ожидается погашение или возмещение значительных сумм отложенных налоговых обязательств или активов.

f) Основные средства

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (при наличии). Стоимость объекта основных средств признается в качестве актива, если существует вероятность получения организацией будущих экономических выгод, связанных с объектом, и стоимость объекта поддается надежной оценке.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость данного актива или признаются в качестве отдельного актива только при условии, что получение Группой экономических выгод от эксплуатации данного актива вероятно, и его стоимость может быть надежно оценена. Расходы по незначительному ремонту и текущему техническому обслуживанию учитываются как затраты по мере их возникновения. Затраты на замену основных частей или компонентов объектов основных средств, продлевающих сроки полезного использования активов или увеличивающих их способность приносить выручку, капитализируются, а замененная часть списывается.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение оценочного срока полезного использования:

	Сроки полезного использования в годах
Офисная техника	1—5

Признание объекта основных средств прекращается при его выбытии или когда никаких будущих экономических выгод от его использования или выбытия этого объекта уже не ожидается. Любая прибыль или убыток, возникающие в результате прекращения признания объекта основных средств (рассчитываются как разница между величиной чистых поступлений от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке в момент прекращения признания актива.

Основные средства также подлежат обесценению. См. положения учетной политики в разделе (i) «Обесценение нефинансовых активов, за исключением гудвила».

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

g) Аренда

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (то есть дату готовности базового актива к использованию). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения с корректировкой на переоценку обязательства по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает в себя сумму признанных обязательств по аренде, прямые первоначальные расходы и арендные платежи, произведенные по состоянию на дату/до даты начала договора аренды, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Амортизация активов в форме права пользования начисляется линейным способом в течение срока аренды следующим образом:

	Срок аренды в годах
Офисные помещения	3—4

Активы в форме права пользования также подлежат обесценению. См. положения учетной политики в разделе (i) «Обесценение нефинансовых активов без учета гудвила».

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть произведены в течение срока аренды. Арендные платежи включают в себя: фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут выплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, в исполнении которого у Группы имеется достаточная степень уверенности, а также штрафные санкции за расторжение договора аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются как расходы в том периоде, когда происходит событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если не представляется возможным определить процентную ставку, заложенную в договоре аренды. После даты начала аренды сумма обязательств по аренде увеличивается на сумму начисленных процентов и уменьшается на сумму произведенных арендных платежей. Кроме того, балансовая стоимость обязательств по аренде переоценивается в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки цены покупки базового актива.

Представление в консолидированном отчете о движении денежных средств

Группа классифицирует денежные платежи по основной сумме обязательств по аренде в составе денежных потоков от финансовой деятельности и денежные платежи по процентной части обязательств по аренде в составе денежных потоков от операционной деятельности.

h) 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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

затрат на разработку, не капитализируются, а соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытке за период, в котором они понесены.

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

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

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

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

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

	Сроки полезного использования в годах
Товарные знаки	7—9
Клиентская база	15—18
Программное обеспечение	1—3
Права на видео и аудиоматериалы	1
Затраты на разработку	5

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

i) 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

i) Запасы

Запасы включают объекты недвижимости, приобретенные в рамках сервиса «Обмен жильем», и учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости или чистой цены возможной продажи. При перепродаже имущество исключается из запасов на основании определения индивидуальных затрат. В состав этих затрат входят покупная цена и государственные пошлины.

Группа анализирует стоимость имущества, находящегося в запасах, на предмет выявления признаков того, что чистая цена возможной продажи ниже фактической стоимости на конец каждого отчетного периода. При наличии доказательств того, что чистая цена возможной продажи запасов ниже их фактической стоимости, разница признается в составе прочих операционных расходов.

j) 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.

к) 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)

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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 долевого инструмента, 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 долевого инструмента, 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.

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 («фантомные акции»), 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.

1) 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

м) 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.

п) Прибыль / (убыток) на акцию

Базовая и разводненная чистая прибыль/ (убыток) на одну обыкновенную акцию за все представленные периоды была определена в соответствии с МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию» путем деления прибыли, доступной владельцам обыкновенных акций Группы, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение периода. По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 гг. у Группы не имелось разводняющих инструментов. По состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы имелись выплаты на основе акций с расчетами долевыми инструментами (Примечание 16), которые по состоянию на отчетную дату были антиразводняющими. По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа учитывала данные выплаты на основе акций с расчетами долевыми инструментами (см. Примечание 16) при расчете разводненной прибыли на акцию, поскольку Группа получила прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

о) 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.

р) Финансовые инструменты

Первоначальное признание и оценка

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

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

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

Чтобы финансовый актив классифицировался и оценивался по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, он должен приводить к денежным потокам, которые являются

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

- финансовый инструмент имеет низкий риск дефолта — когда контрагент имеет внешний кредитный рейтинг «инвестиционного уровня» в соответствии с глобально понятным определением (рейтинг BBB- 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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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.

4. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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 2022 года

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

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

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

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	В определенный момент времени	С течением времени	Итого выручка
Выручка от размещения объявлений	—	2 383	2 383
Выручка от лидогенерации	994	—	994
Выручка от медийной рекламы	—	456	456
Прочая выручка	101	38	139
Итого выручка	1 095	2 877	3 972

Выручка от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы относится к операционному сегменту «Основной бизнес», в то время как прочая выручка представляет собой операционные сегменты «Ипотечный маркетинг», «Оценка и аналитика», «Аренда С2С» и «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:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Торговая дебиторская задолженность (Прим. 13)	384	225
Обязательства по договорам с покупателями (в том числе 39 в части баллов лояльности (2021: 37))	(554)	(425)

Обязательства по договорам с покупателями представляют собой цену сделки, распределяемую на невыполненные обязанности к исполнению, авансы, полученные от покупателей до передачи Группой

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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 2022 году в связи с постоянным ростом выручки Группы. Общая величина обязательств по договорам с покупателями по состоянию на конец каждого года признавалась или должна признаваться как выручка в последующем году.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

С момента первичного публичного размещения акций руководителями, отвечающими за операционные решения Группы, являются Совет директоров и Генеральный директор. Они анализируют внутреннюю отчетность Группы, подготовленную на основе данных управленческой отчетности, с целью оценки результатов деятельности и распределения ресурсов. Операционные сегменты были определены руководством на основе этих отчетов.

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

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

- сегмент «Основной бизнес»
- сегмент «Ипотечный маркетплейс»;
- сегмент «Оценка и аналитика»;
- сегмент «Аренда С2С; и
- сегмент «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, n1.ru, mlsp.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.

Каждый из остальных операционных сегментов представляет собой новые предложения Группы, направленные на разработку различных бизнес-моделей сделок:

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

- сегмент «Ипотечный маркетплейс» представляет собой платформу для сравнения цен на ипотечные кредиты, предварительного одобрения и регистрации ипотечных кредитов, на которой Группа получает комиссионное вознаграждение от банков-партнеров за распространение их ипотечных продуктов;
- сегмент «Оценка и аналитика» – услуги, в рамках которых Группа получает вознаграждение от покупателей за предоставление доступа к собственным исследованиям рынка недвижимости, аналитике данных и услугам по анализу рынка;
- сегмент «Аренда С2С» – сервис, который предназначался для обеспечения беспрепятственного проведения сделок по аренде, в рамках которого Группа получала доход за предоставление комплексного решения по аренде недвижимости. Группа приняла решение прекратить развитие данного сервиса в четвертом квартале 2021 г. в связи с рядом факторов, таких как недостаточные перспективы на рынке и более низкие, чем планировалось, показатели эффективности;
- сегмент «Транзакционный бизнес» – новый операционный сегмент, появившийся в 2021 году. Руководители, отвечающие за операционные решения, не анализируют сервисы по данному сегменту по отдельности, поэтому «Транзакционный бизнес» представляют собой единый операционный сегмент, состоящий из:
 - сервис «Обмен жильем» – сервис, в рамках которого Группа приобретает и перепродает объекты недвижимости. Данный сервис был запущен в четвертом квартале 2021 года как часть пилотного проекта, 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 принести пользу другим сегментам. Эти расходы в основном включают расходы, связанные и численностью персонала, маркетинг и рекламу, разработку продуктов, ИТ-расходы (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и прочие общехозяйственные 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».

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

- *Выплаты на основе акций* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, корректировки справедливой стоимости, связанные с оценкой резерва по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментам, не анализируются; и
- *Доход от депозитария* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, доход от депозитария не анализируется, так как он не включается в операционные

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

доходы и относится исключительно к публичному статусу Группы и ее программе американских депозитарных акций («АДА»);

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

Начиная с 2022 года, Группа изменила свою управленческую отчетность, с тем чтобы она в большей степени соответствовала МСФО. Были исключены следующие расхождения:

- *Реклассификация амортизации и процентов, связанных с арендой* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, расходы на аренду ранее рассматривались как операционные расходы, включаемые в скорректированный показатель EBITDA, а не как амортизация и процентные расходы, поэтому МСФО (IFRS) 16 «Аренда» не применялся во внутренней отчетности;
- *Реклассификация операционных расходов, связанных с лицензиями на программное обеспечение, в категорию амортизации* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, расходы, связанные с лицензиями на программное обеспечение, рассматривались как операционные расходы, включаемые в состав скорректированного показателя EBITDA, а не как амортизация нематериальных активов.
- *Капитализированные затраты на разработку* – для целей оценки операционной деятельности руководителями, отвечающими за операционные решения, затраты не капитализировались.

Сравнительная информация за годы, закончившиеся 31 декабря 2021 и 2020 гг., пересчитана соответствующим образом.

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

	За год, закончившийся 31 декабря 2022 года					Итого
	Основной бизнес	Ипотечный маркетплейс	Оценка и Аналитика	Аренда С2С	Транзакционный бизнес	
Выручка, в том числе:	7 850	229	54	—	133	8 266
Выручка от размещения объявлений	4 805	7	—	—	—	4 812
Выручка от лидогенерации	2 356	12	—	—	—	2 368
Выручка от медийной рекламы	646	4	—	—	—	650
Прочая выручка	43	206	54	—	133	436
Скорректированный показатель EBITDA	2 369	(155)	(59)	(5)	(479)	1 671
Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения						
Скорректированный показатель EBITDA						1 671
Амортизация						(269)
Финансовые доходы, нетто						85
Расходы от курсовых разниц						(108)
Доходы от депозитария						45
Выплаты на основе акций						(657)
Прибыль до налогообложения						767

За год, закончившийся 31 декабря 2021 года

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Основной бизнес	Ипотечный маркетплейс	Оценка и Аналитика	Аренда С2С	Транзакционный бизнес	Итого
Выручка, в том числе:	5 641	295	45	3	49	6 033
Выручка от размещения объявлений	3 699	—	—	—	—	3 699
Выручка от лидогенерации	1 329	3	—	—	—	1 332
Выручка от медийной рекламы	596	5	—	—	—	601
Прочая выручка	17	287	45	3	49	401
Скорректированный показатель ЕБИТДА	1 223	(475)	(69)	(143)	(218)	318
Сверка скорректированного показателя ЕБИТДА с убытком до налогообложения						
Скорректированный показатель ЕБИТДА						318
Амортизация						(279)
Финансовые расходы, нетто						(42)
Доходы от курсовых разниц						53
Расходы, связанные с первичным размещением акций						(304)
Доходы от депозитария						6
Выплаты на основе акций						(2 549)
Убыток до налогообложения						(2 797)

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	Основной бизнес	Ипотечный маркетплейс	Оценка и Аналитика	Аренда С2С	Итого
Выручка, в том числе:	3 822	110	39	1	3 972
Выручка от размещения объявлений	2 383	—	—	—	2 383
Выручка от лидогенерации	991	3	—	—	994
Выручка от медийной рекламы	439	17	—	—	456
Прочая выручка	9	90	39	1	139
Скорректированный показатель ЕБИТДА	659	(246)	(112)	(120)	181
Сверка скорректированного показателя ЕБИТДА с убытком до налогообложения					
Скорректированный показатель ЕБИТДА					181
Амортизация					(200)
Финансовые расходы, нетто					(61)
Расходы от курсовых разниц					(1)
Выплаты на основе акций					(558)
Убыток до налогообложения					(639)

6. СДЕЛКИ ПО ОБЪЕДИНЕНИЮ БИЗНЕСА

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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

отражено в учете методом приобретения. Консолидированная финансовая отчетность Группы включает результаты деятельности Группы Н1 за период с 5 февраля 2021 года.

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

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

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

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

Планируемая сделка по приобретению компании SmartDeal

27 декабря 2021 года Группа заключила имеющее обязательную силу предварительное соглашение о приобретении 100% акций компании SmartDeal (ООО «Практика успеха»), которая оказывает услуги по электронной регистрации и сопутствующие услуги по различным видам сделок с недвижимостью. Завершение приобретения регулируется обычными условиями закрытия и, среди прочего, получением разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций. На дату настоящей финансовой отчетности приобретение не было завершено.

7. РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ

<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
-------------	-------------	-------------

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Онлайн-маркетинг	(1 079)	(1 631)	(1 498)
Офлайн-маркетинг	(1 221)	(556)	(139)
Прочие расходы на маркетинг	<u>(60)</u>	<u>(66)</u>	<u>(60)</u>
Итого расходы на маркетинг	<u>(2 360)</u>	<u>(2 253)</u>	<u>(1 697)</u>

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

8. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Оплата труда персонала и соответствующие налоги	(2 986)	(2 394)	(1 610)
Расходы по выплатам на основе акций (Прим. 16)	(657)	(2 549)	(558)
Прочие расходы, связанные с персоналом	<u>(116)</u>	<u>(119)</u>	<u>(40)</u>
Итого расходы на персонал	<u>(3 759)</u>	<u>(5 062)</u>	<u>(2 208)</u>

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Основные компоненты (расхода) /дохода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 года, 2021 и 2020 гг.:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Текущий налог на прибыль	(206)	(71)	(18)
Корректировки по текущему налогу на прибыль прошлых лет	—	—	(1)
(Расход)/ доход по отложенному налогу на прибыль	<u>(81)</u>	<u>11</u>	<u>31</u>
(Расход) /доход по налогу на прибыль	<u>(287)</u>	<u>(60)</u>	<u>12</u>

Основная часть убытков Группы до налогообложения и расходов / доходов по налогу на прибыль формируется в России. Прибыль или убытки до налогообложения компаний Группы на Кипре в основном связаны с положительными и отрицательными курсовыми разницеми и прочими статьями, которые, как правило, не подлежат налогообложению (не подлежат вычету) в данной юрисдикции. Данные статьи влияют на убыток до налогообложения, но не оказывают влияния на расход/ доход по налогу на прибыль.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	<u>767</u>	<u>(2 797)</u>	<u>(639)</u>
(Расход) /доход по налогу на прибыль, рассчитанный по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%	(153)	559	128
Влияние более низкой ставки налога у дочернего предприятия	7	(4)	—
Корректировки в отношении текущего налога на прибыль прошлых лет	—	—	(1)
Выплаты на основе акций	(131)	(510)	(112)
Прочие невычитаемые расходы	<u>(10)</u>	<u>(105)</u>	<u>(3)</u>
(Расход) / доход по налогу на прибыль за год	<u>(287)</u>	<u>(60)</u>	<u>12</u>

Ниже приводится краткая информация об отложенных налоговых активах и обязательствах по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг.:

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря		Консолидированный отчет о прибыли или убытке	
	2022	2021	2022	2021
Отложенные налоговые активы, возникшие в результате:				
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	—	113	(113)	(36)
Признание выручки	85	71	14	12
Обязательства по аренде	14	17	(3)	(6)
Вознаграждение работникам	40	24	16	—
Нематериальные активы	12	23	(11)	8
Торговая дебиторская задолженность	3	2	1	1
Торговая кредиторская задолженность	2	—	2	—
Итого отложенные налоговые активы до взаимозачета	156	250	(94)	(21)
Зачет налога	(19)	(24)	—	—
Чистые отложенные налоговые активы	137	226	—	—
Отложенные налоговые обязательства, возникшие в связи с:				
Нематериальные активы	(127)	(138)	11	24
Активы в форме права пользования	(15)	(18)	3	7
Основные средства	(2)	(2)	—	—
Прочие статьи	(2)	(1)	(1)	1
Итого отложенные налоговые обязательства до взаимозачета	(146)	(159)	13	32
Зачет налога	19	24	—	—
Чистые отложенные налоговые обязательства	(127)	(135)	—	—
Чистые отложенные налоговые активы	10	91	—	—
(Расход) /доход по отложенному налогу	—	—	(81)	11

10. АРЕНДА

С целью создания комфортных условий труда для своих работников Группа арендует ряд офисных зданий. Далее в таблице приводятся данные о балансовой стоимости активов в форме права пользования и обязательствах по аренде Группы, а также об изменениях указанных показателей за период:

	Активы в форме права пользования	Обязательства по аренде
На 1 января 2021 года	125	(113)
Поступления	—	—
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 6)	18	(18)
Начисленная амортизация	(45)	—
Процентный расход	—	(9)
Взаимозачет	—	2
Платежи	—	47
На 31 декабря 2021 года	98	(91)
Поступления	30	(29)
Выбытия	(8)	9
Начисленная амортизация	(46)	—
Процентный расход	—	(6)
Платежи	—	48
На 31 декабря 2022 года	74	(69)

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Информация о результатах анализа арендных обязательств по срокам погашения исходя из договорных недисконтированных платежей раскрывается в Примечании 20.

11. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И ГУДВИЛ

	Товарные знаки	Клиентская база	Программно е обеспечение	Права на видео- /аудиоматериал ы	Затраты на разработку	Гудвил	Итого
Себестоимость							
На 1 января 2021 года	76	186	111	118	69	—	560
Поступления	—	—	51	38	—	—	89
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 6)	254	753	39	—	—	785	1 831
Выбытия	—	—	—	(109)	—	—	(109)
На 31 декабря 2021 года	330	939	201	47	69	785	2 371
На 1 января 2022 года	330	939	201	47	69	785	2 371
Поступления	—	—	67	5	—	—	72
Выбытия	—	—	—	(26)	—	—	(26)
На 31 декабря 2022 года	330	939	268	26	69	785	2 417
Амортизация и убытки от обесценения							
На 1 января 2021 года	(57)	(63)	(81)	(98)	(4)	—	(303)
Начисленная амортизация	(44)	(56)	(52)	(32)	(11)	—	(195)
Выбытия	—	—	—	109	—	—	109
На 31 декабря 2021 года	(101)	(119)	(133)	(21)	(15)	—	(389)
На 1 января 2022 года	(101)	(119)	(133)	(21)	(15)	—	(389)
Начисленная амортизация	(28)	(61)	(67)	(25)	(11)	—	(192)
Выбытия	—	—	—	26	—	—	26
На 31 декабря 2022 г.	(129)	(180)	(200)	(20)	(26)	—	(555)
Балансовая стоимость							
На 31 декабря 2021 года	229	820	68	26	54	785	1 982

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	<u>Товарные знаки</u>	<u>Клиентская база</u>	<u>Программно е обеспечение</u>	<u>Права на видео- /аудиоматериал ы</u>	<u>Затраты на разработку</u>	<u>Гудвил</u>	<u>Итого</u>
На 31 декабря 2022 года	201	759	68	6	43	785	1 862

Проверка на обесценение

Внеоборотные активы Группы в полном объеме относятся к единице, генерирующей денежные средства (ЕГДС) «Основной бизнес». Данная ЕГДС представляет собой основное направление услуг в сфере размещения объявлений о недвижимости и связанные с этим рекламные услуги, предоставляемые на платформах Группы (веб-сайты и мобильное приложение). «Ипотечный маркетплейс», «Оценка и аналитика», «Аренда С2С» и «Транзакционный бизнес» представляют собой самостоятельные ЕГДС, однако по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. Группа не признала активы указанных ЕГДС по причине отсутствия убедительных доказательств того, что перечисленные сервисы смогут генерировать будущие экономические выгоды.

Гудвил, признанный в результате приобретения Группы Н1, был в полном объеме отнесен на ЕГДС «Основной бизнес».

По состоянию на 31 декабря 2022 года руководством была проведена оценка возмещаемой стоимости ЕГДС «Основной бизнес» с учетом ее справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу; оценка проводилась с использованием котировочных цен обыкновенных акций Компании (Уровень 1) применительно к оцениваемой части, относящейся к ЕГДС «Основной бизнес». В связи с приостановкой с 28 февраля 2022 года торгов АДА Компании на Нью-Йоркской фондовой бирже руководство использовало котировки АДА Компании на Московской бирже, активные торги на которой возобновились 24 марта 2022 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «Основной бизнес» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованных возможных изменений справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу ЕГДС «Основной бизнес» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

12. ЗАПАСЫ

Группа планирует развивать сервис «Обмен жильем» с целью обеспечить альтернативный способ финансирования сделок по покупке недвижимости путем одновременной продажи и покупки объектов недвижимого имущества. На данный момент сервис «Обмен жильем» находится на этапе тестирования, в рамках которого Группа проверяет разные гипотезы, касающиеся механизмов формирования покупательского поведения, что позволит подбирать рыночные предложения, максимально соответствующие заданным покупателями критериям. Для того, чтобы стимулировать развитие данного сервиса, в период проведения тестирования Группа приобрела в собственность ряд объектов недвижимого имущества.

В 2022 г. запасы стоимостью 100 (в 2021 году: 33) были признаны в составе расходов периода, в котором была признана соответствующая выручка, и включены в состав прочих операционных расходов.

13. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Торговая дебиторская задолженность третьих лиц	396	233
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц	30	183
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12)	(8)
Итого торговой и прочей дебиторской задолженности	414	408

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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>2022</u>	<u>2021</u>
Остаток на начало года	(8)	(6)
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(4)	(2)
Остаток на конец года	<u>(12)</u>	<u>(8)</u>

Информация о подверженности Группы кредитному и рыночному рискам раскрывается в Примечании 20.

14. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Денежные средства на банковских счетах	1 402	1 998
Краткосрочные депозиты	2 710	435
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(14)
Итого денежных средств и их эквивалентов	<u>4 110</u>	<u>2 419</u>

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 20.

С декабря 2022 года ведение операций по счетам Компании в одном из кипрских банков приостановлено. При этом распоряжение денежными средствами на счетах в этом банке (в сумме 682, размещенных в долл. США) не ограничено, банк позволяет осуществить перевод собственных средств в другой банк. На данный момент Компания проводит работу по открытию нового счета в другом банке.

15. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

	<u>Утвержденный к выпуску</u>		<u>Выпущенный и полностью оплаченный</u>	
	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Количество акций				
Обыкновенные акции стоимостью 0,0004 евро каждая	130 000 000	130 000 000	69 959 548	69 871 511
	<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>	<u>69 959 548</u>	<u>69 871 511</u>
		<u>Количество обыкновенных акций</u>	<u>Уставный капитал</u>	<u>Добавочный капитал</u>
На 1 января 2021 года		59 433 100	—	125
Выпуск акций в рамках частного размещения		5 566 900	—	2 291
Выпуск акций в рамках первичного публичного размещения		4 042 400	—	4 624
Выпуск акций в рамках реализации программы фантомных акций (Прим. 16)		829 111	—	966
Результат дробления акций		—	2	—

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Количество обыкновенных акций	Уставный капитал	Добавочный капитал
Затраты по сделке	—	—	(392)
На 31 декабря 2021 года	69 871 511	2	7 614
Выпуск акций в рамках реализации программы вознаграждений на основе акций (Прим. 16)	88 037	—	88
На 31 декабря 2022 года	69 959 548	2	7 702

В феврале 2021 года Компания выпустила 5 566 900 обыкновенных акций для действующих и новых акционеров и получила денежные средства в размере 2 265.

В ноябре 2021 года в рамках первичного публичного размещения на Нью-Йоркской фондовой бирже Компания выпустила 4 042 400 обыкновенных акций, представленных АДА. Размер чистых поступлений от первичного публичного размещения (после вычета комиссионных за размещение и иных затрат по сделке) составил 4 255.

В июне 2022 года Компания выпустила 57 199 обыкновенных акций для своего бывшего генерального директора после его отставки и 30 838 обыкновенных акций для внешних консультантов в рамках реализации программы выплаты вознаграждений на основе акций (см. Примечание 16).

16. ВЫПЛАТЫ НА ОСНОВЕ АКЦИЙ

Программа фантомных акций

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

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

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

Далее в таблице приводится анализ изменений сумм обязательств Группы по выплатам на основе акций в 2021 и 2020 гг.:

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	2021	2020
Обязательства по выплатам на основе акций на начало года	636	78
Предоставлено новых вознаграждений	512	—
Переоценка в течение года	1 927	558
Денежные выплаты работникам	(2 169)	—
Перевод из категории выплат на основе акций с расчетами денежными средствами в категорию выплат на основе акций с расчетами долевыми инструментами	(948)	—
Величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	42	—
Обязательства по выплатам на основе акций на конец года	—	636

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

По завершении первичного публичного размещения программа фантомных акций была закрыта.

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

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

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

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

Далее в таблице представлены изменения в количестве акций с ограниченным правом пользования в течение 2022 года:

	Кол-во акций с ограниченным правом пользования	Средневзвешенная справедливая стоимость каждого инструмента на дату предоставления, руб.
Не исполнено на 31 декабря 2020 года	—	—
Предоставлено в течение периода	1 427 226	932
Право утрачено в течение периода	—	—
Исполнено в течение периода	—	—

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Кол-во акций с ограниченным правом пользования	Средневзвешенная справедливая стоимость каждого инструмента на дату предоставления, руб.
Не исполнено на 31 декабря 2021 года	1 427 226	932
Подлежащие исполнению на 31 декабря 2021 года	105 215	1 043
Предоставлено в течение периода	1 688 051	381
Право утрачено в течение периода	(132 656)	933
Исполнено в течение периода	(88 037)	998
Аннулировано работниками	(34 515)	920
Не исполнено на 31 декабря 2022 года	2 860 069	605
Подлежащие исполнению на 31 декабря 2022 года	792 652	816

Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования оценивается на дату предоставления исходя из котировочных цен обыкновенных акций Компании на дату предоставления (Примечание 11) 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 2022 и 2021 гг. в рамках Плана 2021:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования на дату предоставления, долл. США	5,46	14,89
Цена акции на дату предоставления, долл. США	6,97	17,62
Цена исполнения, долл. США	0	0
Ожидаемая годовая волатильность, %	59,6 %	50,9 %
Ожидаемый период, лет	2,38	2,38
Дивидендная доходность, %	0	0

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

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

Дивидендная доходность. Компания не объявляла дивиденды за 2022 и 2021 гг.

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

17. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Торговая кредиторская задолженность	263	249

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Резерв по годовым премиям	193	119
Резерв по неиспользованным отпускам	83	60
Дополнительные выплаты и льготы работникам	2	13
Прочая кредиторская задолженность	101	178
Торговая и прочая кредиторская задолженность	642	619

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 20.

18. ОТЛОЖЕННЫЙ ДОХОД

В связи с проведением первичного публичного размещения Группа получила право на выплату от депозитария, величина которой обусловлена количеством выпущенных АДА. Группа отразила данную выплату в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве отложенного дохода, поскольку обязана вернуть неполученную часть возмещения при прекращении программы выпуска АДА до истечения пятилетнего срока действия договора. Доход признается линейным методом в течение пятилетнего срока действия договора и представляется в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в качестве прочего дохода.

19. 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 2022, 2021 и 2020 года ключевому управленческому персоналу были выплачены следующие суммы вознаграждения:

	2022	2021	2020
Краткосрочные вознаграждения работникам	(74)	(46)	(38)
Расходы по выплатам на основе акций	(317)	(1 573)	(313)
Итого вознаграждения ключевому управленческому персоналу	(391)	(1 619)	(351)

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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

В целях развития и совершенствования продукта «Ипотечный маркетплейс» Группа изучает возможность получения статуса оператора финансовой платформы, как указано в недавно принятом Федеральном законе «О совершении финансовых сделок с использованием финансовой платформы» от 20.07.2020 N 211-ФЗ. 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, как ожидается, подаст заявку на получение статуса 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 2022 и 2021 гг. и за годы, закончившиеся на указанные даты, влияние консолидации АО «Финансовая платформа» и его операций на результаты Группы было незначительным.

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

В 2022 и 2020 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 со стороной, обладающей конечным контролем

В 2022 и 2020 гг. операции с Эльбрус Капитал, который является стороной, обладающей конечным контролем, не проводились, в связи с чем отсутствовали остатки по расчетам. Группа не выдавала и не получала гарантий.

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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Операции с прочими связанными сторонами

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

		Продажи связанным сторонам	Покупки у связанных сторон	Задолженность связанных сторон	Задолженнос ть перед связанными сторонами
Ассоциированная компания Эльбрус Капитал	2022	—	2	1	—
Ассоциированная компания Эльбрус Капитал	2021	—	4	—	—
Ассоциированная компания Эльбрус Капитал	2020	—	3	—	—

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.

20. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

20.1 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.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 14)	4 110	2 419
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 13)	414	408
Залоговые депозиты	7	3
Итого финансовых активов	4 531	2 830
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 17)	364	427
Обязательства по аренде (Прим. 10)	69	91
Итого финансовых обязательств	433	518

20.2 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.

20.2.1 Рыночный риск

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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. Подверженность Группы риску изменения обменных курсов валют в настоящее время ограничена, поскольку операционная деятельность Группы осуществляется в основном в российских рублях.

По состоянию на 31 декабря 2022 года 33% денежных средств Группы и их эквивалентов деноминировано в долларах США и менее 1% – в евро. На 31 декабря 2021 года обменные курсы доллара США и евро составляли 74,2926 и 84,0695 рубля соответственно. Следствием начала Российской Федерацией в феврале 2022 года специальной военной операции в Украине и последовавших за этим санкций, введенных США, ЕС и Великобританией, стало существенное обесценение рубля против большинства иностранных валют. После сокращения объемов импорта и введения Центральным банком России ограничений в ответ на санкции, во II и III кварталах 2022 г. произошло укрепление рубля. Однако в IV квартале 2022 года произошло повторное обесценение рубля, и на 31 декабря 2022 года обменный курс рубля к доллару США и евро составил 70,3375 и 75,6553 рубля соответственно (с учетом ограниченной конвертируемости рубля после 24 февраля 2022 года).

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

	Изменение обменных курсов доллара США и евро	Влияние на прибыль до налогообложения
Год, закончившийся 31 декабря 2022 года		
Денежные средства и их эквиваленты	+100%/-100 %	1 389 / (1 389)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+100%/-100 %	(90) / 90
Год, закончившийся 31 декабря 2021 года		
Денежные средства и их эквиваленты	+100%/-100 %	1 600 / (1 600)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	+100%/-100 %	172 / (172)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+100%/-100 %	(230) / 230

20.2.2 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.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

	<u>< 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>> 90 дней</u>	<u>Итого</u>
2022 г.					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0,6 %	5,2 %	5,5 %	75,9 %	
Итого валовая балансовая стоимость	371	12	1	12	396
Ожидаемые кредитные убытки	2	1	—	9	12
	<u>< 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>> 90 дней</u>	<u>Итого</u>
2021 г.					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0,8 %	4,3 %	8,4 %	72,9 %	
Итого валовая балансовая стоимость	216	8	1	8	233
Ожидаемые кредитные убытки	2	—	—	6	8

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2022 года 83% денежных средств Группы и их эквивалентов было размещено в российских банках (31 декабря 2021 года — 22%), которые имели рейтинг не ниже А, присвоенный рейтинговыми агентствами «Эксперт РА» и АКРА; остальные денежные средства и их эквиваленты были размещены в кипрском банке, имевшем внешний кредитный рейтинг ВВ-, присвоенный рейтинговым агентством Standard & Poor's.

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

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. За год, закончившийся 31 декабря 2022 года, Группа признала восстановление убытка от обесценения в размере 12 (за год, закончившийся 31 декабря 2021 года — оценочный резерв в размере 14).

20.2.3 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:

	<u>В течение 1 года</u>	<u>1—3 года</u>	<u>3—5 лет</u>	<u>> 5 лет</u>	<u>Итого</u>
2022 год					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	364	—	—	—	364
Обязательства по аренде	46	30	—	—	76
Итого финансовых обязательств	410	30	—	—	440

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	<u>В течение 1 года</u>	<u>1—3 года</u>	<u>3—5 лет</u>	<u>> 5 лет</u>	<u>Итого</u>
2021 год					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	427	—	—	—	427
Обязательства по аренде	50	50	—	—	100
Итого финансовых обязательств	477	50	—	—	527

20.3 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.

	<u>1 января 2022 г.</u>	<u>Денежные потоки по финансовой деятельности</u>	<u>Аренда (в неденежной форме)</u>	<u>Иное</u>	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Обязательства по аренде	91	(42)	20	—	69
	91	(42)	20	—	69
	<u>1 января 2021 г.</u>	<u>Денежные потоки по финансовой деятельности</u>	<u>Аренда (в неденежной форме)</u>	<u>Иное</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Заемные средства	728	(728)	—	—	—
Обязательства по аренде	113	(38)	18	(2)	91
	841	(766)	18	(2)	91

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

20.4 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 2022, 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг., цели, политика и процедуры в области управления капиталом не претерпели никаких изменений.

21. 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

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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 2022 года возможный риск, связанный с вышеуказанными налоговыми рисками, которые являются более чем маловероятными, но менее чем вероятными и, соответственно, в отношении которых не требуется признавать обязательство, может составить в совокупности приблизительно до 33.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

В ответ на военный конфликт в Украине правительства США, Великобритании, ЕС и других стран ввели беспрецедентные санкции и меры экспортного контроля. Введенные санкции затронули значительную часть

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

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

По состоянию на 29 марта 2023 года у Группы имелось приблизительно 4 700 денежных средств и их эквивалентов. Основываясь на текущем операционном плане, руководство уверено в том, что существующие денежные средства и их эквиваленты, а также возможность сокращения при необходимости значительной части расходов, связанных с маркетингом, позволят Группе удовлетворить ожидаемые потребности в денежных средствах для оборотного капитала, капитальных затрат, общехозяйственных и административных расходов как минимум в течение ближайших двенадцати месяцев.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА, 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2020 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.

COVID-19

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила глобальную пандемию вируса COVID-19. Это высококонтагиозное заболевание распространилось на большинство стран, включая Россию, оказывая негативное воздействие на клиентов, работников и поставщиков, нарушая экономику и финансовые рынки и потенциально приводя к мировому экономическому спаду. Группа постаралась адаптироваться к таким негативным изменениям условий путем изучения новых способов монетизации и продвижения своих продуктов и услуг, а также оптимизации затрат. В результате Группа избежала существенного отрицательного влияния на выручку или операционные убытки. Вместе с тем, по состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности продолжает развиваться совокупное влияние кризиса COVID-19. В связи с этим отсутствует определенность в отношении степени влияния, которое будет иметь произошедшая пандемия на финансовое положение, ликвидность и будущие результаты деятельности Группы.

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

15 марта 2023 года Компания получила письменное уведомление от сотрудников Нью-Йоркской фондовой биржи о том, что они приняли решение о делистинге американских депозитарных акций («АДА») Компании на Нью-Йоркской фондовой бирже. Компания использовала свое право на пересмотр решения и, соответственно, подала апелляцию на это решение.

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

ТАБЛИЦА I – СОКРАЩЕННАЯ ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ МАТЕРИНСКОЙ КОМПАНИИ

Правила 12-04(а) и 5-04(с) Правил S-X требуют раскрытие сокращенной финансовой информации о финансовом положении, движении денежных средств и результатах деятельности материнской компании на ту же дату и за тот же период, за который была представлена проаудированная консолидированная финансовая отчетность, в случаях когда ограниченные чистые активы консолидированных дочерних предприятий в совокупности превышают 25 процентов консолидированных чистых активов на конец отчетного периода за последний завершённый финансовый год. По состоянию на 31 декабря 2022 года Cian PLC («Циан ПиЭлСи», далее «Компания»), материнская компания Группы, была ограничена в возможности переводить средства из своих консолидированных российских дочерних предприятий в виде займов, авансов или дивидендов из-за неопределенности в отношении влияния ограничений на перевод денежных средств за пределы Российской Федерации в соответствии с недавно принятыми в Российской Федерации мерами по контролю и защите капитала. Группа провела анализ ограниченных чистых активов своих консолидированных российских дочерних предприятий и пришла к выводу, что ограниченные чистые активы превышают 25 процентов консолидированных чистых активов Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года.

Представленную ниже сокращенную финансовую информацию материнской компании следует рассматривать в сочетании с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью Компании по состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. и за каждый из трех лет периода, закончившегося 31 декабря 2022 года, и примечаниями к ней. Сокращенная финансовая информация материнской компании подготовлена в соответствии с МСФО. Инвестиции в дочерние предприятия материнской компании, о которых приводится только сокращенная финансовая информация, отражаются по первоначальной стоимости.

Сокращенный отчет о финансовом положении (в миллионах российских рублей)

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Активы		
Внеоборотные активы		
Инвестиции в дочерние предприятия	7 522	5 256
Итого внеоборотные активы	7 522	5 256
Оборотные активы		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	280
Займы выданные	10	616
Денежные средства и их эквиваленты	680	1 575
Итого оборотные активы	700	2 471
Итого активы	8 222	7 727
Капитал и обязательства		
Капитал		
Уставный капитал	2	2
Добавочный капитал	7 702	7 614
Резерв по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами	648	110
Накопленные убытки	(362)	(417)
Итого собственный капитал	7 990	7 309
Обязательства		
Долгосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	—	27
Итого долгосрочные обязательства	—	27
Краткосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	230	391
Налог на прибыль к уплате	2	—
Итого краткосрочные обязательства	232	391
Итого обязательства	232	418
Итого собственный капитал и обязательства	8 222	7 727

Сокращенные отчеты о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (в миллионах российских рублей)

<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
-------------	-------------	-------------

ПЕРЕВОД С ОРИГИНАЛА НА АНГЛИЙСКОМ ЯЗЫКЕ

Процентный доход по займам	3	1	—
Прочие операционные доходы	47	5	—
Административные расходы	(260)	(458)	(2)
Прибыль / (убыток) от обесценения финансовых активов и активов по договору	12	(14)	—
Прочие операционные расходы	(14)	—	—
Убыток от операционной деятельности	(212)	(466)	(2)
Чистые финансовые доходы	269	55	—
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	57	(411)	(2)
Расход по налогу на прибыль	(2)	—	—
Прибыль/ (убыток) за отчетный год	55	(411)	(2)
Общий совокупный доход/ (убыток) за отчетный год	55	(411)	(2)

Сокращенные отчеты о движении денежных средств (в миллионах российских рублей)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности	(130)	(2 431)	(1)
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(1 062)	(2 615)	(558)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности	—	6 519	—
Чистое (уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов	(1 192)	1 473	(559)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	1 575	2	561
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	285	114	—
Влияние восстановления резерва/ (начисления резерва) под ожидаемые кредитные убытки	12	(14)	—
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	680	1 575	2

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. у материнской компании не было существенных обязательств или условных обязательств, существенных резервов по долгосрочным обязательствам или гарантиям, за исключением тех, которые были отдельно раскрыты в консолидированной финансовой отчетности Группы, если таковые имеются.

Дочерние предприятия не выплачивали никаких дивидендов Компании за представленные годы.

Я

Перевод данного текста сделан мной, переводчиком Яковлевой Елизаветой Олеговной.

Российская Федерация
Город Москва

Двадцать пятого сентября две тысячи двадцать третьего года

Я, Тумина Вера Андреевна, нотариус города Москвы, свидетельствую подлинность подписи переводчика Яковлевой Елизаветы Олеговны.
Подпись сделана в моем присутствии.
Личность подписавшего документ установлена.

Зарегистрировано в реестре: № 77/2347-н/77-2023- 6-2694

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб. 00 коп.

В.А.Тумина



Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью 86 лист(а)(ов)

Нотариус

