

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

Консолидированная финансовая отчетность  
по состоянию на и за год,  
закончившийся 31 декабря 2025 года,  
и аудиторское заключение независимого аудитора

**ГРУППА «ЦИАН»**

**СОДЕРЖАНИЕ**

---

	<b>Стр.</b>
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОТЧЕТЫ	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	11-40

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам и Совету директоров МКПАО «Циан»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Циан» и его дочерних организаций («Группа»), которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 год; а также
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятыми в Российской Федерации этическими требованиями, в том числе Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также требованиями Кодекса этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров, включая требования независимости, применимые к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Ключевые вопросы аудита

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

---

### Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита

### Что было сделано в ходе аудита

#### Признание выручки

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

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

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

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

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

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

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

## **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 12 месяцев 2025 года и Годовом отчете за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 12 месяцев 2025 года и Годовой отчет за 2025 год, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента за 12 месяцев 2025 года и Годовым отчетом за 2025 год мы придем к выводу о том, что в них содержатся существенные искажения, мы должны довести это до сведения Комитета по аудиту Совета директоров.

## **Ответственность руководства и Комитета по аудиту Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность**

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Комитет по аудиту Совета директоров обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.



Козырев Владимир Сергеевич  
(ОГРН № 21906101406)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОГРН № 12000020334), действующее на основании доверенности от 24 июля 2025 года

Москва, Россия  
25 марта 2026 года

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ**  
**ДОХОДЕ ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	Прим.	2025	2024
<b>Выручка</b>	4	<b>15 156</b>	<b>12 987</b>
Операционные расходы:			
Расходы на маркетинг	6	(4 645)	(3 813)
Расходы на персонал	7	(5 726)	(4 991)
ИТ-расходы		(692)	(637)
Амортизация		(386)	(356)
Прочие операционные расходы		(975)	(962)
<b>Итого операционные расходы</b>		<b>(12 424)</b>	<b>(10 759)</b>
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>		<b>2 732</b>	<b>2 228</b>
Финансовые расходы		(22)	(45)
Финансовые доходы		1 907	731
Доход / (расход) от курсовых разниц		(586)	393
Прочие неоперационные доходы		189	—
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>4 220</b>	<b>3 307</b>
Расход по налогу на прибыль	8	(1 358)	(843)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>2 862</b>	<b>2 464</b>
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам материнской компании		2 655	1 703
Держателям неконтролирующих долей		207	761
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>			
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании		<b>42,15</b>	<b>34,80</b>
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании		<b>40,76</b>	<b>34,80</b>
Базовое средневзвешенное количество обыкновенных акций		62 990 519	48 930 559
Разводненное средневзвешенное количество обыкновенных акций		65 133 376	48 930 559

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ**  
**НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		94	85
Активы в форме права пользования		58	79
Гудвил	9	942	942
Нематериальные активы	9	1 190	1 362
Отложенные налоговые активы	8	299	312
Прочие внеоборотные активы		7	7
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>2 590</b>	<b>2 787</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Авансы выданные и расходы будущих периодов		140	191
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	810	598
Предоплата по налогу на прибыль		146	—
Денежные средства и их эквиваленты	11	6 120	9 220
Прочие оборотные активы		266	249
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>7 482</b>	<b>10 258</b>
<b>Итого активы</b>		<b>10 072</b>	<b>13 045</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	12	3	3
Добавочный капитал	12	8 487	5 387
Казначейские акции	12	—	(1)
Резерв по выплатам на основе акций		368	—
Нераспределенная прибыль / (накопленные убытки)		(3 637)	551
<b>Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании</b>		<b>5 221</b>	<b>5 940</b>
Неконтролирующая доля участия	12	730	4 069
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>5 951</b>	<b>10 009</b>
<b>Обязательства</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Обязательства по аренде	16.3	22	48
Отложенные налоговые обязательства	8	173	197
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>195</b>	<b>245</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Обязательства по договорам с покупателями	4	1 247	972
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	1 344	1 090
Налог на прибыль к уплате		69	150
Прочие налоги к уплате	16.3	1 223	548
Обязательства по аренде	16.3	43	31
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>3 926</b>	<b>2 791</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>4 121</b>	<b>3 036</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>10 072</b>	<b>13 045</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена и одобрена Советом директоров Компании 25 марта 2026 года и подписана руководством:

Дмитрий Григорьев  
Генеральный директор




Светлана Жилинская  
Финансовый директор



Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ**  
**ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Казначейские акции	Резерв по выплатам на основе акций	Нераспр. прибыль / (накоплен. убытки)	Неконтрол. доля участия	Итого собственный капитал
<b>На 1 января 2024 г.</b>		<b>2</b>	<b>5 387</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(1 152)</b>	<b>2 938</b>	<b>7 175</b>
Общий совокупный доход за отчетный период		—	—	—	—	1 703	761	2 464
Выплаты на основе акций	13	—	—	—	—	—	399	399
Выпуск казначейских акций	12	1	—	(1)	—	—	—	—
Реклассификация выплат на основе акций долевыми инструментами в выплаты денежными средствами	13	—	—	—	—	—	(29)	(29)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>		<b>3</b>	<b>5 387</b>	<b>(1)</b>	<b>—</b>	<b>551</b>	<b>4 069</b>	<b>10 009</b>
<b>На 1 января 2025 г.</b>		<b>3</b>	<b>5 387</b>	<b>(1)</b>	<b>—</b>	<b>551</b>	<b>4 069</b>	<b>10 009</b>
Общий совокупный доход за отчетный период		—	—	—	—	2 655	207	2 862
Выплаты на основе акций	13	—	—	—	224	—	—	224
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»	12	—	1 845	1	—	193	(2 039)	—
Перенос программы долгосрочного стимулирования	12	—	—	—	1 507	—	(1 507)	—
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	12	—	1 255	—	(1 255)	—	—	—
Реклассификация выплат на основе акций долевыми инструментами в выплаты денежными средствами	13	—	—	—	(108)	—	—	(108)
Дивиденды начисленные	16.3	—	—	—	—	(7 036)	—	(7 036)
<b>На 31 декабря 2025 г.</b>		<b>3</b>	<b>8 487</b>	<b>—</b>	<b>368</b>	<b>(3 637)</b>	<b>730</b>	<b>5 951</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей)*

	Прим.	2025	2024
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>			
Прибыль до налогообложения		4 220	3 307
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация		386	356
Расходы по выплатам работникам на основе акций	13	224	399
Финансовые доходы		(1 907)	(731)
Финансовые расходы		22	45
Чистая прибыль/ (убыток) от курсовых разниц		586	(393)
Начисление / (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки		2	(10)
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>			
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности (Увеличение) / уменьшение авансов выданных и расходов будущих периодов		(188)	(13)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов		48	(49)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		(22)	26
Увеличение обязательств по договорам с покупателями		332	(280)
Увеличение прочих обязательств		272	103
		278	85
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>		<b>4 253</b>	<b>2 845</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 757)	(649)
Проценты полученные		1 880	731
Проценты уплаченные		(42)	(40)
Компенсация изменений справедливой стоимости условного возмещения		—	(74)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>4 334</b>	<b>2 813</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств		(98)	(285)
Приобретение основных средств		(49)	(50)
Приобретение нематериальных активов		(132)	(109)
Размещение депозитов со сроком погашения свыше 3-х месяцев		(5 558)	—
Возврат депозитов со сроком погашения свыше 3-х месяцев		5 558	—
Выплата займов работниками		7	7
<b>Чистые потоки денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(272)</b>	<b>(437)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>			
Погашение основной суммы обязательств по аренде	16.3	(32)	(33)
Дивиденды выплаченные	16.3	(6 475)	—
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>		<b>(6 507)</b>	<b>(33)</b>
<b>Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>			
		<b>(2 445)</b>	<b>2 343</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		9 220	6 434
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(656)	442
Влияние начисления резерва под ожидаемые кредитные убытки	11	1	1
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>6 120</b>	<b>9 220</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Консолидированная финансовая отчетность МКПАО «Циан» и ее дочерних предприятий (совместно именуемые «Группа «Циан» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., утверждена к выпуску в соответствии с решением Совета директоров от 25 марта 2026 г.

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

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

Группа, в основном, занимается размещением онлайн-объявлений о недвижимости на территории Российской Федерации на своих платформах.

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

<b>Дочернее предприятие</b>	<b>Основная деятельность/ Страна регистрации</b>	<b>Эффективная доля участия*, %</b>	
		<b>31 декабря 2025 г.</b>	<b>31 декабря 2024 г.</b>
ООО «Айриэлтор»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	93,91 %	69,94 %
ООО «Н1.Ру»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	93,91 %	69,94 %
ООО «МЛСН»	Размещение онлайн-объявлений о недвижимости (Россия)	93,91 %	69,94 %
ООО «Н1 Технологии»	ИТ-услуги разработки (Россия)	93,91 %	69,94 %
АО «Финансовая платформа»	Оператор финансовой платформы (Россия)	8,45 %**	6,29 %**
ООО «Практика Успеха»	Электронная регистрация сделок с недвижимостью (Россия)	93,91 %	69,94 %
ООО «Профи Саппорт»	ИТ-услуги разработки (Узбекистан)	93,91 %	69,94 %
МКАО «ЦН»	Холдинг (Россия)	93,91 %	69,94 %
МКООО «Фастраннер Инвестментс»	Холдинг (Россия)	93,91 %	69,94 %
МКООО «Мимонс Инвестментс»	Холдинг (Россия)	93,91 %	69,94 %
Циан Инвестментс Лимитед (Cian Investments Limited)	Администратор программ долгосрочной мотивации Группы (Сейшельские острова)	100,00 %	100,00 %

\* Более подробная информация представлена в Примечании 12.

\*\* Принимая во внимание условия акционерного соглашения и потенциальные права голосования, текущая доля участия Группы дает ей контроль и 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 отчетную дату конечной контролирующей стороной Группы является Крюков Дмитрий Викторович.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

## **2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА**

### **2.1 Основы подготовки**

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

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением резервов по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами (Примечание 13), которые оцениваются по справедливой стоимости на дату предоставления, и резервов по выплатам на основе акций с расчетами денежными средствами, которые оцениваются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

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

### **2.2 Принципы консолидации**

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг., соответственно. Контроль Группой дочерних предприятий осуществляется в том случае, если Группа подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов, а также имеет возможность влиять на эти доходы через осуществление своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если Группа:

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

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 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 2025 г. или после этой даты. Данные стандарты, разъяснения и поправки не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- Отсутствие возможности обмена – Поправки к МСФО (IAS) 21.

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:

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (вступает в силу с 1 января 2027 г.) – в настоящее время Группа анализирует последствия, которые новый стандарт окажет на консолидированную финансовую отчетность.

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

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

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

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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

**b) Иностранная валюта**

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

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

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

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

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

**c) Выручка по договорам с покупателями**

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

**i. Выручка от размещения объявлений**

Выручка от размещения объявлений формируется за счет предоставления покупателям Группы на ее веб-сайтах и в мобильных приложениях объявлений и сопутствующих дополнительных услуг, таких как различные варианты продвижения объявлений, на основе принципа стоимости за единицу времени.

Покупатели могут приобретать как отдельные объявления и дополнительные услуги, так и пакеты объявлений или подписки, объединяющие несколько объявлений и дополнительных услуг. Денежные средства, полученные от продажи онлайн-объявлений и сопутствующих дополнительных услуг (как по модели «оплата за объявление», так и по модели «пакет объявлений» или «подписка»), первоначально отражаются как обязательства по договорам с покупателями (отложенная выручка) в консолидированном отчете о финансовом положении и впоследствии признаются как выручка в течение времени по мере получения и использования покупателями преимуществ доступа к онлайн-объявлениям и сопутствующим дополнительным услугам в течение договорного периода. Средний период времени между получением оплаты от покупателя и предоставлением онлайн-объявлений составляет 30 дней.

## **ii. Выручка от лидогенерации**

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

## **iii. Выручка от медийной рекламы**

Рекламные услуги Группы позволяют третьим лицам размещать рекламу в определенных разделах веб-сайтов и мобильного приложения Группы. Выручка от рекламной деятельности признается в течение времени исходя из предварительной ежемесячной стоимости услуг, согласованной в планах использования средств рекламы, которая также включает целевое количество просмотров или кликов в течение рекламного периода. Оплата обычно производится в течение 20-30 дней с момента предоставления рекламных услуг.

## **iv. Программа лояльности**

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

## **v. Прочая выручка**

Группа изучает новые способы монетизации трафика и базы данных контента на своих платформах и разрабатывает новые бизнес-инициативы, в первую очередь, сервисы «Посуточная аренда», «Ипотечный маркетплейс», «Онлайн-оформление сделок с недвижимостью», «Оценка и аналитика».

Выручка сервиса «Посуточная аренда» представляет собой комиссионное вознаграждение, взимаемое с пользователей при оформлении онлайн-бронирования объектов, размещенных арендодателями на платформах Группы. Денежные выплаты, полученные от пользователей, представляют из себя только сумму комиссионного вознаграждения, причитающегося Группе в соответствии с условиями публичной оферты. Комиссионное вознаграждение, полученное от бронирования объектов пользователями, первоначально отражается как обязательство по договорам с покупателями (отложенная выручка) в консолидированном отчете о финансовом положении и впоследствии признается как выручка на следующий день после успешного заезда пользователя, когда Группа считает свои обязательства к исполнению по пост-бронированию выполненными, и пользователи начинают пользоваться всеми удобствами объекта бронирования.

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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

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

#### **d) Налог на прибыль**

##### **Текущий налог на прибыль**

Активы и обязательства по текущему налогу на прибыль оцениваются в сумме, ожидаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговыми органами. Налог на прибыль исчисляется в соответствии с законодательством тех юрисдикций, в которых осуществляют деятельность Компания и ее дочерние предприятия.

##### **Отложенный налог**

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

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

- Если отложенное налоговое обязательство возникает при первоначальном признании гудвила или актива или обязательства по операции, которая не является операцией по объединению бизнеса и на момент ее проведения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток, а также не приводит к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.
- 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, а также не приводит к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

- В отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние предприятия и ассоциированные предприятия, а также в доли участия в совместном предпринимательстве, отложенные налоговые активы признаются только в той мере, в какой существует вероятность того, что временные разницы будут восстановлены в обозримом будущем и будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой можно будет зачесть соответствующую временную разницу.

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

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

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

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

#### **е) Нематериальные активы**

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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

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

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

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

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

На каждую отчетную дату Группа анализирует балансовую стоимость своих основных средств, активов в форме права пользования и нематериальных активов на предмет выявления признаков обесценения этих активов. При выявлении соответствующих признаков возмещаемая сумма для актива оценивается в целях определения степени убытка от обесценения (при наличии). В тех случаях, когда данный актив не генерирует денежных потоков, не зависящих от других активов, Группа оценивает возмещаемую величину единицы, генерирующей денежные средства, к которой относится данный актив. Если представляется возможным определить обоснованную и последовательную основу для отнесения, активы Группы относятся на индивидуальные единицы, генерирующие денежные средства, или же на наименьшую группу единиц, генерирующих денежные средства, для которой возможно определить обоснованную и последовательную основу для отнесения.

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

Если возмещаемая сумма актива (или единицы, генерирующей денежные средства) меньше его балансовой стоимости, балансовая стоимость актива (или единицы, генерирующей денежные средства) уменьшается до 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.

**g) 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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

**h) Выплаты на основе акций**

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

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

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

Условия периода оказания услуг или нерыночные условия достижения результатов не учитываются при определении справедливой стоимости вознаграждения на дату его предоставления, но вероятность соблюдения условий оценивается в рамках наилучшей оценки Группы в отношении количества долевых инструментов, права на которые в конечном итоге перейдут. Рыночные условия достижения результатов отражаются в справедливой стоимости на дату предоставления. Любые условия, прилагаемые к вознаграждению, но без соответствующего требования в отношении периода оказания услуг, считаются условиями, при которых перехода прав не происходит. Условия, при которых перехода прав не происходит, отражены в справедливой стоимости вознаграждения и ведут к немедленному отражению вознаграждения в составе расходов, кроме случаев, когда также имеются условия периода оказания услуг и (или) условия достижения результатов.

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

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

**l) Резервы**

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

**j) Налог на добавленную стоимость**

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

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

**к) Сегментная отчетность**

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

**l) Финансовые инструменты**

**Первоначальное признание и оценка**

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

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

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

**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.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в дальнейшем оцениваются с применением метода эффективной процентной ставки и корректируются на величину оценочного резерва под обесценение. 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.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

### **Прекращение признания**

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

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

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

### **Обесценение финансовых активов**

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

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

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

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

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 «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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

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

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

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

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

#### **Взаимозачет финансовых инструментов**

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

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

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует использования руководством профессиональных суждений; расчетных оценок и допущений, которые влияют на то, в каких суммах отражаются выручка, расходы, активы и обязательства; и прилагаемых раскрытий. Неопределенность, оказывающая влияние на указанные допущения и расчетные оценки, может привести к тому, что их изменение потребует существенной корректировки балансовой стоимости активов или обязательств в будущих периодах.

#### **Профессиональные суждения**

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

#### **Расчетные оценки и допущения**

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

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

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

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**4. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ**

**4.1 Детализированная информация о выручке**

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

**За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.**

	<b>В определенный момент времени</b>	<b>С течением времени</b>	<b>Итого выручка</b>
Выручка от размещения объявлений	—	7 686	7 686
Выручка от лидогенерации	4 706	—	4 706
Выручка от медийной рекламы	—	1 583	1 583
Прочая выручка	1 123	58	1 181
<b>Итого выручка</b>	<b>5 829</b>	<b>9 327</b>	<b>15 156</b>

**За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.**

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

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

**4.2 Остатки по договору**

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

	<b>31 декабря 2025 г.</b>	<b>31 декабря 2024 г.</b>
Торговая дебиторская задолженность (Прим. 10)	763	572
Обязательства по договорам с покупателями (в том числе 128 в части баллов лояльности (2024 г.: 102))	(1 247)	(972)

Обязательства по договорам с покупателями представляют собой цену сделки, распределяемую на невыполненные обязанности к исполнению, авансы, полученные от покупателей до передачи Группой сопутствующих продуктов или услуг, и баллы лояльности, которые не были погашены. Обязательства по договорам с покупателями признаются Группой как выручка по мере перехода контроля над соответствующими товарами или услугами покупателю. Величина остатков по расчетам, относящихся к обязательствам по договору, увеличилась в 2025 году в связи с постоянным ростом выручки Группы. Общая величина обязательств по договорам с покупателями по состоянию на конец каждого года признавалась или должна признаваться как выручка в последующем году.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ**

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

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

Группа определяет операционные сегменты на основании того, как руководство, принимающее операционные решения, управляет бизнесом, распределяет ресурсы, принимает операционные решения и оценивает результаты операционной деятельности. В соответствии с этим, Группа определила следующие операционные сегменты, поскольку данные сегменты анализируются отдельно руководством, принимающим операционные решения:

- Основной бизнес;
- Транзакционный бизнес.

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

Сегмент «Транзакционный бизнес» представляет собой новые предложения Группы, направленные на разработку различных транзакционных бизнес-моделей. Этот сегмент включает в себя сервис «Ипотечный маркетплейс», где Группа получает комиссионное вознаграждение от банков-партнеров за распространение их ипотечных продуктов 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, отдельные расходы в некоторых случаях могут приносить пользу одновременно нескольким сегментам. Эти расходы в основном включают расходы на персонал, маркетинг и рекламу, разработку продуктов, ИТ-расходы (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и прочие общехозяйственные расходы, такие как финансовые, бухгалтерские, юридические, кадровые, рекрутинговые и административные расходы. Данные расходы распределяются по каждому сегменту на основе предполагаемой выгоды, получаемой каждым сегментом от таких расходов, с использованием определенных драйверов, отражающих распределение этой выгоды. Практически все активы и обязательства относятся к операционному сегменту «Основной бизнес», за исключением активов и обязательств ЕГДС СмартДил, которые были отнесены на сегмент «Транзакционный бизнес».

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

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

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

а также разовые статьи, такие как расходы на реструктуризацию, которые возникают время от времени и оцениваются на предмет корректировки по мере их возникновения.

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

	За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.		
	Основной Бизнес	Транзакцион- ный Бизнес	Итого
<b>Выручка, в том числе:</b>	<b>14 582</b>	<b>574</b>	<b>15 156</b>
Выручка от размещения объявлений	7 686	—	7 686
Выручка от лидогенерации	4 706	—	4 706
Выручка от медийной рекламы	1 583	—	1 583
Прочая выручка	607	574	1 181
<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>3 988</b>	<b>(418)</b>	<b>3 570</b>

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

<b>Скорректированный показатель EBITDA</b>	<b>3 570</b>
Амортизация	(386)
Финансовые доходы, нетто	1 885
Расходы от курсовых разниц	(586)
Прочие неоперационные доходы	189
Расходы на реструктуризацию	(228)
Выплаты на основе акций	(224)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>4 220</b>

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

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

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

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**6. РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Онлайн-маркетинг	(2 973)	(2 194)
Офлайн-маркетинг	(1 469)	(1 514)
Прочие расходы на маркетинг	<u>(203)</u>	<u>(105)</u>
<b>Итого расходы на маркетинг</b>	<b><u>(4 645)</u></b>	<b><u>(3 813)</u></b>

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

**7. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Оплата труда персонала и соответствующие налоги	(5 207)	(4 259)
Расходы по выплатам на основе акций (Прим. 13)	(224)	(399)
Прочие расходы, связанные с персоналом	<u>(295)</u>	<u>(333)</u>
<b>Итого расходы на персонал</b>	<b><u>(5 726)</u></b>	<b><u>(4 991)</u></b>

**8. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ**

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2025 и 2024 гг.:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Текущий налог на прибыль	(1 369)	(864)
Доход по отложенному налогу на прибыль	<u>11</u>	<u>21</u>
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b><u>(1 358)</u></b>	<b><u>(843)</u></b>

Ниже приведена сверка теоретической суммы налога на прибыль, рассчитанного по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 25% (2024: 20%), и фактической суммы налога, отраженной в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>4 220</b>	<b>3 307</b>
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по ставке налога на прибыль в Российской Федерации в размере 25% (2024: 20%)	(1 055)	(661)
Влияние более низкой ставки налога у дочерних предприятий	67	49
Выплаты на основе акций	(56)	(80)
Изменение в ставке налога на прибыль	—	(36)
Прочие невычитаемые расходы	<u>(314)</u>	<u>(115)</u>
<b>Расход по налогу на прибыль за год</b>	<b><u>(1 358)</u></b>	<b><u>(843)</u></b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Ниже приводится краткая информация об отложенных налоговых активах и обязательствах по состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 гг.:

	Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря		Консолидированный отчет о прибыли или убытке	
	2025	2024	2025	2024
<b>Отложенные налоговые активы, возникшие в результате:</b>				
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	12	10	2	2
Признание выручки	206	163	43	36
Обязательства по аренде	14	17	(3)	12
Вознаграждение работникам	69	27	42	(31)
Нематериальные активы	17	40	(23)	27
Торговая дебиторская задолженность	2	2	—	(1)
Торговая кредиторская задолженность	7	11	(4)	7
Нереализованные расходы от курсовых разниц	—	132	(132)	132
<b>Итого отложенные налоговые активы до взаимозачета</b>	<b>327</b>	<b>402</b>	<b>(75)</b>	<b>184</b>
Зачет налога	(28)	(90)	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>299</b>	<b>312</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства, возникшие в связи с:</b>				
Нематериальные активы	(179)	(208)	29	(94)
Активы в форме права пользования	(13)	(16)	3	(10)
Основные средства	(3)	(8)	5	(6)
Финансовые доходы	(6)	—	(6)	—
Нереализованные доходы от курсовых разниц	—	(54)	54	(54)
Прочие статьи	—	(1)	1	1
<b>Итого отложенные налоговые обязательства до взаимозачета</b>	<b>(201)</b>	<b>(287)</b>	<b>86</b>	<b>(163)</b>
Зачет налога	28	90	—	—
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(173)</b>	<b>(197)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Чистые отложенные налоговые активы</b>	<b>126</b>	<b>115</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Доход по отложенному налогу	—	—	11	21

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**9. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ И ГУДВИЛ**

	Товарные знаки	Клиентская база	ПО	Затраты на разработку	Прочее	Гудвил	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>							
На 1 января 2024 г.	330	939	910	78	11	942	3 210
Поступления	—	—	125	—	—	—	125
Выбытия	—	—	—	(9)	(11)	—	(20)
На 31 декабря 2024 г.	330	939	1 035	69	—	942	3 315
Поступления	—	—	85	37	2	—	124
Выбытия	—	—	(17)	(6)	—	—	(23)
На 31 декабря 2025 г.	330	939	1 103	100	2	942	3 416
<b>Амортизация и обесценение</b>							
На 1 января 2024 г.	(157)	(241)	(295)	(36)	(7)	—	(736)
Амортизация	(28)	(61)	(183)	(10)	(4)	—	(286)
Выбытия	—	—	—	—	11	—	11
На 31 декабря 2024 г.	(185)	(302)	(478)	(46)	—	—	(1 011)
Амортизация	(28)	(61)	(198)	(9)	—	—	(296)
Выбытия	—	—	17	6	—	—	23
На 31 декабря 2025 г.	(213)	(363)	(659)	(49)	—	—	(1 284)
<b>Балансовая стоимость</b>							
На 31 декабря 2024 г.	145	637	557	23	—	942	2 304
На 31 декабря 2025 г.	117	576	444	51	2	942	2 132

**Проверка на обесценение**

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

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Основной Бизнес	1 598	1 689
СмартДил	534	615

По состоянию на 31 декабря 2025 г. руководством была проведена оценка возмещаемой стоимости ЕГДС «Основной бизнес» с учетом ее справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу на основе котировочных цен обыкновенных акций Компании (Уровень 1) применительно к оцениваемой части, относящейся к ЕГДС «Основной бизнес». По состоянию на 31 декабря 2025 г. расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «Основной бизнес» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно возможных изменений справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу ЕГДС «Основной бизнес» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

Возмещаемая сумма ЕГДС «СмартДил» по состоянию на 31 декабря 2025 г. была определена на основе расчета ценности использования с использованием прогнозов движения денежных средств в течение семилетнего периода. Наиболее существенными допущениями в модели оценки стали будущие темпы роста выручки и прогнозная маржинальность. Эти допущения не являются наблюдаемыми на активном рынке, поэтому относятся к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости согласно МСФО (IFRS) 13. По состоянию на 31 декабря 2025 г. расчетная возмещаемая стоимость ЕГДС «СмартДил» превышала ее балансовую стоимость. Ни одно из обоснованно возможных изменений расчета ценности использования ЕГДС «СмартДил» не приведет к возникновению убытка от обесценения.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**10. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>
Торговая дебиторская задолженность третьих лиц	774	579
Прочая дебиторская задолженность третьих лиц	47	26
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(11)</u>	<u>(7)</u>
<b>Итого торговой и прочей дебиторской задолженности</b>	<b><u>810</u></b>	<b><u>598</u></b>

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Остаток на начало года</b>	<b>(7)</b>	<b>(13)</b>
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(8)	—
Списание резерва	4	6
<b>Остаток на конец года</b>	<b><u>(11)</u></b>	<b><u>(7)</u></b>

Информация о подверженности Группы кредитному и рыночному рискам раскрывается в Примечании 16.

**11. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>
Денежные средства на банковских счетах	756	1 653
Краткосрочные депозиты	5 364	7 568
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>—</u>	<u>(1)</u>
<b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b>	<b><u>6 120</u></b>	<b><u>9 220</u></b>

Краткосрочные депозиты открываются на срок от одного дня до трех месяцев в зависимости от оперативных потребностей Группы в денежных средствах; проценты начисляются по соответствующим рыночным ставкам для краткосрочных депозитов. Информация о кредитном риске в отношении денежных средств и их эквивалентов раскрывается в Примечании 16.

Финансовый доход за отчетный период полностью относится к депозитам, размещенным в течение года.

**12. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ**

Уставный и добавочный капитал	Выпущенный и полностью оплаченный			
	Утвержденный к выпуску		полностью оплаченный	
Количество акций	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>
Обыкновенные акции				
стоимостью 0,0337 рублей каждая	250 000 000 000	250 000 000 000	67 596 462	48 930 559
	<b><u>250 000 000 000</u></b>	<b><u>250 000 000 000</u></b>	<b><u>67 596 462</u></b>	<b><u>48 930 559</u></b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

	Количество обыкновенных акций	Количество казначейских акций	Уставный капитал	Добавочный капитал	Казначейские акции
<b>На 1 января 2024 г.</b>	<b>48 930 559</b>	—	<b>2</b>	<b>5 387</b>	—
Выпуск казначейских акций	28 739 931	(28 739 931)	1	—	(1)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>77 670 490</b>	<b>(28 739 931)</b>	<b>3</b>	<b>5 387</b>	<b>(1)</b>
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»	—	16 765 150	—	1 845,4	0,6
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	—	1 900 753	—	1 254,9	0,1
<b>На 31 декабря 2025 г.</b>	<b>77 670 490</b>	<b>(10 074 028)</b>	<b>3</b>	<b>8 487,3</b>	<b>(0,3)</b>

В рамках процесса реструктуризации Компания разместила обыкновенные акции, которые были оплачены обыкновенными акциями МКАО «ЦН» (ранее Циан ПиЭлСи). В результате реструктуризации Компания стала владельцем 93,91% акций МКАО «ЦН» (31 декабря 2024 г.: 69,94%). Таким образом, основными акционерами МКПАО «Циан» стали акционеры МКАО «ЦН», а МКПАО «Циан» является новой материнской компанией Группы.

Дочерняя компания Циан Инвестментс Лимитед владеет 10 074 028 обыкновенных акций Компании (31 декабря 2024 г.: 28 739 931) для целей обмена акционерами обыкновенных акций МКАО «ЦН» на обыкновенные акции МКПАО «Циан» в рамках реструктуризации, а также как администратор для реализации программ долгосрочной мотивации Группы. Акции, зарезервированные для реализации программ долгосрочной мотивации, до момента их передачи участникам программ не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов и по ним не начисляются дивиденды.

#### **Неконтролирующая доля участия**

На отчетную дату часть акционеров не обменяли обыкновенные акции МКАО «ЦН» на обыкновенные акции МКПАО «Циан». В результате Группа признала неконтролирующую долю участия в размере 6,09% акций МКАО «ЦН» (31 декабря 2024 г.: 30,06%).

Ниже представлена неконтролирующая доля участия по состоянию на 31 декабря 2025 г. и 2024 г.:

	<b>31 декабря 2025 г.</b>	<b>31 декабря 2024 г.</b>
Неконтролирующая доля участия МКПАО «Циан» в МКАО «ЦН»	469	2 315
Неконтролирующая доля участия, возникающая по выплатам на основе акций	—	1 507
Нераспределенная прибыль, относящаяся к держателям неконтролирующих долей, отраженные через прибыли или убытки	261	268
Накопленные убытки, относящиеся к держателям неконтролирующих долей, отраженные через капитал	—	(21)
<b>Итого неконтролирующая доля участия</b>	<b>730</b>	<b>4 069</b>

### **13. ВЫПЛАТЫ НА ОСНОВЕ АКЦИЙ**

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

Дочерней компанией Группы МКАО «ЦН» (ранее Циан ПиЭлСи) была утверждена программа долгосрочного стимулирования (далее «План 2021»), которая начала действовать с 1 декабря 2021 г. Согласно Плану 2021, Группа могла предоставлять своим работникам, должностным лицам, директорам и подрядчикам акции с ограниченным правом пользования. Срок действия Плана 2021 истек 31 декабря 2031 г.; права на ранее предоставленные вознаграждения, неисполненные до даты окончания действия Плана 2021, были бы утрачены, как предусмотрено условиями их предоставления.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

Право на вознаграждения, предусмотренные Планом 2021, переходило 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 переходило ровно через год после даты предоставления, а последующие ¼ права переходили 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 утрачивалось.

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

В декабре 2024 г. Компанией была утверждена новая программа долгосрочного стимулирования, ключевые условия по которой аналогичны Плану 2021 (далее «План 2024»). В марте 2025 года сотрудники перешли из Плана 2021 в План 2024, путем расторжения договоров в рамках старой программы и заключения опционных договоров по новой программе, с сохранением существующих графиков перехода прав и основных условий. В течение второго квартала аналогичным образом были перенесены опционные договоры внешних консультантов и директоров. В отношении директоров перенос коснулся прав, перешедших в рамках Плана 2021, так как текущее вознаграждение не подразумевает выплат на основе акций. По части директоров было принято решение произвести расчеты денежными средствами.

Далее в таблице представлены изменения в количестве акций с ограниченным правом пользования за 2025 и 2024 гг.:

	<b>Кол-во акций с ограниченным правом пользования</b>	<b>Средневзвешенная справедливая стоимость каждого инструмента на дату предоставления, руб.</b>
<b>Не исполнено на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>2 865 964</b>	<b>597</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>1 730 838</b>	<b>645</b>
Предоставлено в течение периода	179 086	603
Право утрачено в течение периода	(64 726)	574
Исполнено в течение периода	—	—
Реклассифицировано в выплаты на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	(28 513)	301
<b>Не исполнено на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>2 951 811</b>	<b>601</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>2 428 722</b>	<b>621</b>
Предоставлено в течение периода	1 211 414	570
Право утрачено в течение периода	(386 531)	543
Исполнено в течение периода	(1 900 753)	660
Реклассифицировано в выплаты на основе акций, расчеты по которым производятся денежными средствами	(189 310)	570
<b>Не исполнено на 31 декабря 2025 г.</b>	<b>1 686 631</b>	<b>528</b>
<b>Подлежащие исполнению на 31 декабря 2025 г.</b>	<b>747 915</b>	<b>495</b>

Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования оценивается на дату предоставления исходя из котировочных цен обыкновенных акций компании на дату предоставления и с учетом условий предоставления, таких как запрет на отчуждение (трехлетний период действовал по программе директоров) и ограничение на получение дивидендов.

Общая сумма расходов, признанная за 2025 год и связанная с выплатами на основе акций, предусматривающими расчеты долевыми инструментами, составила 224 (2024 г.: 399).

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>
Торговая кредиторская задолженность	814	403
Резерв по годовым премиям	247	43
Резерв по неиспользованным отпускам	142	115
Прочие выплаты работникам	24	9
Возмещение депозитарию	—	302
Отложенное возмещение, возникшее при объединении бизнеса	—	124
Прочая кредиторская задолженность	117	94
<b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b><u>1 344</u></b>	<b><u>1 090</u></b>

Торговая кредиторская задолженность является беспроцентной и в общем случае подлежит урегулированию в течение 60 дней. Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 16.

**15. 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 контролирующим акционером**

В 2025 г. Компанией было выплачено 2 265 дивидендов предприятиям, связанным с контролирующим акционером Группы (2024: ноль). Никаких других операций с конечной контролирующей стороной Группы не проводилось, за исключением операций в рамках вознаграждения ключевому управленческому персоналу, раскрытых ниже.

**Операции с ключевым управленческим персоналом**

В состав ключевого управленческого персонала входят директора Группы, в том числе генеральный директор и финансовый директор. За 2025 и 2024 гг. ключевому управленческому персоналу были выплачены следующие суммы вознаграждения:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Краткосрочные вознаграждения работникам	(183)	(119)
Расходы по выплатам на основе акций	(58)	(162)
<b>Итого вознаграждения ключевому управленческому персоналу</b>	<b><u>(241)</u></b>	<b><u>(281)</u></b>

В 2025 и 2024 гг. операции с ключевым управленческим персоналом не проводились, за исключением тех, информация о которых раскрыта в приведенной выше таблице. Группа не выдавала и не получала гарантий.

**Операции с прочими связанными сторонами**

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

		<u>Продажи связанным сторонам</u>	<u>Покупки у связанных сторон</u>	<u>Задолжен- ность связанных сторон</u>	<u>Задолжен- ность перед связанными сторонами</u>
Предприятия с совместным контролем или существенным влиянием	2025	—	2	3	—
	2024	—	2	3	—

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

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.

## 16. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

### 16.1 Финансовые активы и финансовые обязательства

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

	<u>31 декабря</u> <u>2025 г.</u>	<u>31 декабря</u> <u>2024 г.</u>
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Денежные средства и их эквиваленты (Прим. 11)	6 120	9 220
Торговая и прочая дебиторская задолженность (Прим. 10)	810	598
Залоговые депозиты по аренде	7	7
<b>Итого финансовых активов</b>	<u><u>6 937</u></u>	<u><u>9 825</u></u>
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Прим. 14)	931	923
Обязательства по аренде	65	79
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<u><u>996</u></u>	<u><u>1 002</u></u>

### 16.2 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.

#### 16.2.1 Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен окажут влияние на справедливую стоимость будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту. Рыночный риск, оказывающий наиболее значительное влияние на Группу, включает валютный риск. В состав финансовых инструментов, подверженных влиянию рыночного риска, входят денежные средства и их эквиваленты, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

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

#### Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что изменения обменных курсов иностранных валют окажут влияние на справедливую стоимость или будущие потоки денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. 1% денежных средств и их эквивалентов и 2% кредиторской задолженности Группы было номинировано в долларах США (31 декабря 2024 г.: 16% и 37%). По состоянию на 31 декабря 2025 г. 0% денежных средств и их эквивалентов Группы были номинированы в китайских юанях (31 декабря 2024 г.: 56%).

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

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

	<b>Изменение обменных курсов доллара США, юаня и евро</b>	<b>Влияние на прибыль до налогообложения</b>
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2025 г.</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+10%/-10%	8 / (8)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+10%/-10%	(4) / 4
<b>Год, закончившийся 31 декабря 2024 г.</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	+10%/-10%	658 / (658)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	+10%/-10%	(39) / 39

### 16.2.2 Кредитный риск

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

#### Торговая дебиторская задолженность

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

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

	<u>&lt; 30 дней</u>	<u>31—60 дней</u>	<u>61—90 дней</u>	<u>&gt; 90 дней</u>	<u>Итого</u>
<b>2025 г.</b>					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0,3%	2,7%	13,5%	76,5%	
Итого валовая балансовая стоимость	675	89	3	7	774
Ожидаемые кредитные убытки	2	3	1	5	11
<b>2024 г.</b>					
Уровень ожидаемых кредитных убытков	0,4%	2,8%	12,6%	74,3%	
Итого валовая балансовая стоимость	567	5	—	7	579
Ожидаемые кредитные убытки	2	—	—	5	7

#### Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2025 г. 98% денежных средств Группы и их эквивалентов было размещено в российских банках (31 декабря 2024 г.: 95%), которые имели рейтинг не ниже А, присвоенный рейтинговыми агентствами «Эксперт РА» и АКРА; остальные денежные средства и их эквиваленты были размещены в иностранных банках, имевших внешний кредитный рейтинг Ваа3 и В1, присвоенный рейтинговым агентством Moody's.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

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 2025 г., Группа признала восстановление резерва обесценения в размере 1 (2024 г.: 1).

**16.2.3 Риск ликвидности**

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

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

	<b>В течение</b>				
	<b>1 года</b>	<b>1-3 года</b>	<b>3-5 лет</b>	<b>&gt; 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>2025 г.</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	931	—	—	—	931
Обязательства по аренде	48	23	—	—	71
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>979</b>	<b>23</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 002</b>
	<b>В течение</b>				
	<b>1 года</b>	<b>1-3 года</b>	<b>3-5 лет</b>	<b>&gt; 5 лет</b>	<b>Итого</b>
<b>2024 г.</b>					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	929	—	—	—	929
Обязательства по аренде	40	54	—	—	94
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>969</b>	<b>54</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1 023</b>

**16.3 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.

	<b>1 января 2025 г.</b>	<b>Денежные потоки по финансовой деятельности</b>	<b>Новые договоры аренды</b>	<b>Начисление дивидендов к выплате</b>	<b>31 декабря 2025 г.</b>
Обязательства по аренде	79	(32)	18	—	65
Дивиденды к выплате	—	(6 475)	—	7 036	561
<b>Итого</b>	<b>79</b>	<b>(6 507)</b>	<b>18</b>	<b>7 036</b>	<b>626</b>
	<b>1 января 2024 г.</b>	<b>Денежные потоки по финансовой деятельности</b>	<b>Новые договоры аренды</b>	<b>Начисление дивидендов к выплате</b>	<b>31 декабря 2024 г.</b>
Обязательства по аренде	28	(33)	84	—	79
<b>Итого</b>	<b>28</b>	<b>(33)</b>	<b>84</b>	<b>—</b>	<b>79</b>

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

Дивиденды к выплате на 31 декабря 2025 г. представляют собой сумму налога у источника с начисленных дивидендов. Удерживаемые налоги, связанные с выплатой дивидендов, включаются в тот же вид деятельности, что и денежные потоки, возникающие в результате операции, которая приводит к возникновению данных налоговых денежных потоков.

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

#### **16.4 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 2025 и 2024 гг., цели, политика и процедуры в области управления капиталом не претерпели никаких изменений.

### **17. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

#### **Судебные разбирательства**

В отчетных периодах, рассматриваемых в промежуточной сокращенной 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**

Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Группы может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

- повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;
- введение федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль;
- введение запрета на перенос убытков, полученных в рамках деятельности, облагаемой налогом на прибыль по ставке 0% (применяется в отношении убытков, полученных после 1 января 2025 года);
- продление до конца 2027 года срока действия временного порядка учета курсовых разниц по валютным требованиям и обязательствам (на дату погашения);
- повышение ставки налога для ИТ-компаний, имеющих аккредитацию Минцифры России, с 0% до 5%, а также продление периода применения пониженной ставки для ИТ-компаний на 2025–2030 годы;
- введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применимых при расчете данного налога;

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

- введение запрета на учет расходов на рекламу для целей исчисления налога на прибыль, если реклама размещена в интернете с нарушениями законодательства России.

С 1 апреля 2025 года распространители рекламы и операторы рекламных систем должны отчислять в федеральный бюджет дополнительный сбор, рассчитываемый как 3% дохода от распространения интернет-рекламы, направленной на привлечение внимания российских потребителей.

С 1 января 2026 года в рамках продолжающейся налоговой реформы вступили в силу следующие изменения в области налогообложения в России, а именно:

- повышение базовой ставки НДС с 20% до 22%;
- повышение тарифа страховых взносов для ИТ-компаний с 7,6% до 15%.

Основываясь на своей трактовке налогового законодательства, руководство Группы полагает, что все применимые обязательства по налогам были начислены. Руководство оценивает максимальную подверженность возможному налоговому риску на 31 декабря 2025 года в размере, не превышающем 22. Тем не менее налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут оказать существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа, влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом в Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки с 16% до 21%, и, несмотря на то что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан Российской Федерации. Высокая ключевая процентная ставка, ужесточение субсидируемых ипотечных программ как со стороны российского правительства, так и со стороны застройщиков, а также общая высокая нестабильность и недостаточная прозрачность привели к общему снижению спроса на первичную и вторичную недвижимость. Нестабильность рынка, высокий уровень инфляции, снижение доходов населения привели к снижению покупательной способности населения и оказали негативное влияние на доверие потребителей. Это оказало и может продолжать оказывать негативное влияние на российский рынок недвижимости, поскольку снижение располагаемого дохода и покупательной способности, вероятно, негативно скажется на способности или готовности потребителей инвестировать в новое жилье или недвижимость.

Несмотря на то, что экономика Российской Федерации в значительной степени адаптировалась к новым условиям, смена поставщиков, изменения логистических и производственных цепочек, а также продолжающееся санкционное давление заметно усложняют эти процессы.

**ГРУППА «ЦИАН»**  
**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОДЫ,**  
**ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА И 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**  
*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

---

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.

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.