

МКПАО «ЦИАН» объявляет финансовые результаты за второй квартал и первое полугодие 2025 года

Москва, 20 августа 2025 г. – Международная компания публичное акционерное общество «ЦИАН» (МКПАО «ЦИАН», «ЦИАН», «Группа» или «Компания»), ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости в России, сегодня объявила финансовые результаты за второй квартал и первое полугодие, завершившиеся 30 июня 2025 г.

Основные финансовые и операционные показатели за второй квартал и первое полугодие 2025 года

- Во 2 кв. 2025 г. совокупная выручка Циан увеличилась на 11% год к году — до 3,6 млрд руб.; выручка «Основного бизнеса»¹ выросла на 15% год к году и составила 3,5 млрд руб. За 6 месяцев 2025 г. совокупная выручка Циан увеличилась на 8% год к году — до 6,9 млрд руб.; выручка «Основного бизнеса»¹ выросла на 11% год к году — до 6,6 млрд руб. Компания сохранила положительную динамику по росту выручки несмотря на эффект высокой базы в первом полугодии 2024 г., вызванный усиленным спросом на фоне завершения льготной ипотеки.
- Во 2 кв. 2025 г. скорректированная EBITDA² увеличилась на 3% год к году — до 864 млн руб. За 6 месяцев 2025 г. скорректированная EBITDA² уменьшилась на 10% год к году — до 1,6 млрд руб. Динамика скорректированной EBITDA² была обусловлена замедлением темпов роста выручки в первом полугодии 2025 г.
- Во 2 кв. 2025 г. рентабельность по скорректированной EBITDA² сократилась на 2,0 п. п. год к году — до 24,0%. За 6 месяцев 2025 г. рентабельность по скорректированной EBITDA² сократилась на 4,8 п. п. по сравнению с 6 мес. 2024 г. — до 23,4%. В нашем бизнесе мы в первую очередь ориентируемся на годовые цифры, поскольку колебания рентабельности по скорректированной EBITDA в течение года могут быть вызваны сезонностью выручки и расходов, эффектом полного года и прочими факторами.
- Во 2 кв. 2025 г. прибыль за отчетный период увеличилась на 282% год к году – до 790 млн руб. Прибыль за 6 месяцев 2025 г. увеличилась на 6% год к году и составила 1,0 млрд руб.
- Денежные средства с учетом депозитов со сроком погашения свыше 3-х месяцев на 30 июня 2025 г. составили 10,7 млрд руб.
- Среднее количество уникальных пользователей в месяц (UMV)³ за 6 мес. 2025 г. составило 19,5 млн (рост на 3% год к году).

1 В Основной бизнес входят следующие направления: размещение объявлений, лидогенерация, медийная реклама.

2 Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA не являются показателями по МСФО (IFRS). Описание этих показателей и их сравнение с наиболее сопоставимыми финансовыми показателями по МСФО приводятся в разделе «Финансовые показатели, не относящиеся к МСФО, и дополнительная финансовая информация» настоящего пресс-релиза.

3 Среднее количество уникальных пользователей в месяц (UMV) означает среднее число пользователей и клиентов, посещающих нашу платформу (сайты и мобильное приложение) в месяц за определенный период, за исключением ботов. Средний UMV за конкретный период рассчитывается путем агрегирования UMV за каждый месяц в пределах этого периода и деления на количество месяцев.

Корпоративная реструктуризация и дивиденды⁴

В соответствии с принятым 30 апреля 2025 г. решением общего собрания акционеров CIAN PLC предпринимает необходимые шаги для редомициляции в Российскую Федерацию. Редомициляция CIAN PLC — один из этапов корпоративной реструктуризации Циан. Ранее холдинговая компания Группы была перенесена в Российскую Федерацию. 18 августа 2025 года CIAN PLC осуществило подачу заявления о получении свидетельства Регистратора Компаний Кипра о продолжении деятельности в ином государстве, которое является официальным подтверждением возможности переезда в Россию. Как правило, рассмотрение подобного заявления занимает около 3–4 недель с момента его подачи.

Как сообщалось ранее, переезд CIAN PLC в Российскую Федерацию предполагает последующее проведение автоматической и принудительной конвертации расписок CIAN PLC в акции редомицилированной компании. По итогам конвертации Группа может рассмотреть варианты осуществления дополнительного обмена акций редомицилированной CIAN PLC на акции МКПАО «ЦИАН».

После завершения редомициляции CIAN PLC менеджмент Компании намерен вынести на рассмотрение Совета директоров вопрос о выплате специального дивиденда, размер которого, по предварительным оценкам, может превысить 100 руб. на акцию. Рассмотрение этого вопроса может произойти до конца этого года при условии своевременного завершения переезда CIAN PLC в Российскую Федерацию, сроки которого не зависят от Компании. Выплата специального дивиденда, в числе прочего, потребует одобрения Совета директоров и акционеров МКПАО «ЦИАН».

Дмитрий Григорьев, генеральный директор МКПАО «ЦИАН»:

“Бизнес Циан продолжает демонстрировать свою устойчивость. В условиях сохранения жесткой денежно-кредитной политики и на фоне отмены программы массовой льготной ипотеки, мы добились увеличения темпов роста выручки во втором квартале и сохранили рентабельность бизнеса на уровне выше 20%. Также мы уже видим высокие темпы роста выручки в начале третьего квартала – в июле они превысили 30% год к году.

Результаты второго квартала и наблюдаемая положительная динамика позволяют нам подтвердить ранее заявленный прогноз: по итогам года мы ожидаем рост совокупной выручки на 14-18% по сравнению с 2024 годом, а рентабельность по скорректированной EBITDA — на уровне более 20%”.

⁴ Информация, приведенная в данном разделе, содержит в себе прогнозные заявления, которые могут измениться в зависимости от иных существенных условий ведения бизнеса и внешних факторов, в том числе перечисленных в разделе «Заявления прогнозного характера» в настоящем пресс-релизе. Таким образом, приведенные прогнозные заявления следует рассматривать в совокупности с информацией, содержащейся в разделе «Заявления прогнозного характера» в настоящем пресс-релизе.

Результаты за второй квартал и первое полугодие 2025 года

Совокупная выручка

Совокупная выручка Циан за 2 кв. 2025 г. составила 3 602 млн руб. по сравнению с 3 231 млн руб. во 2 кв. 2024 г., увеличившись на 11% год к году. Выручка за 6 мес. 2025 г. составила 6 906 млн руб., увеличившись на 8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение выручки было обусловлено ростом в сегменте «Основной бизнес».

В приведенной ниже таблице представлено распределение выручки за указанные периоды по сегментам и типам:

млн руб.	2 кв. 2024	2 кв. 2025	изм., %	6 мес. 2024	6 мес. 2025	изм., %
Совокупная выручка	3 231	3 602	11%	6 382	6 906	8%
Основной бизнес, в том числе	3 024	3 465	15%	5 993	6 632	11%
<i>Выручка от размещения объявлений</i>	1 729	1 912	11%	3 265	3 656	12%
<i>Выручка от лидогенерации</i>	946	1 058	12%	2 061	2 078	1%
<i>Выручка от медийной рекламы</i>	293	385	31%	567	731	29%
Транзакционный бизнес	207	137	(34%)	389	274	(30%)

Выручка сегмента «Основной бизнес»

Во 2 кв. 2025 г. выручка «Основного бизнеса» достигла 3 465 млн руб., увеличившись на 15% по сравнению со 2 кв. 2024 г. За 6 мес. 2025 г. его выручка достигла 6 632 млн руб., увеличившись на 11% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Рост выручки «Основного бизнеса» обусловлен положительной динамикой всех ключевых направлений: выручки от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы.

Выручка «Основного бизнеса» в Москве и Московской области за 6 мес. 2025 г. достигла 4 896 млн руб., что на 13% больше показателя аналогичного периода предыдущего года. Выручка «Основного бизнеса» в других российских регионах за 6 мес. 2025 г. составила 1 736 млн руб., продемонстрировав рост на 5% год к году.

Выручка от размещения объявлений (направления вторичной и коммерческой недвижимости)

Выручка от размещения объявлений за 6 мес. 2025 г. выросла на 12% — до 3 656 млн руб.

В приведенной ниже таблице представлена информация о выручке от размещения объявлений, их количестве и среднесуточной выручке от одного объявления за указанные периоды¹:

	6 мес. 2024	6 мес. 2025	изм., %
Выручка от размещения объявлений (млн руб.)	3 265	3 656	12%
Москва и Московская область	2 211	2 569	16%
Другие регионы	1 054	1 087	3%
Объявления⁽²⁾ (млн)	1,87	2,07	11%
Москва и Московская область	0,35	0,39	12%
Другие регионы	1,52	1,68	10%
Среднесуточная выручка от одного объявления⁽³⁾ (руб.)	9,6	9,7	2%
Москва и Московская область	34,4	36,0	5%
Другие регионы	3,8	3,6	(6%)

¹ Значения могут не совпадать в связи с округлением

² Под объявлениями понимается среднесуточное количество объявлений о недвижимости, опубликованных на нашей платформе агентами и частными лицами за определенный период

³ Среднесуточная выручка от одного объявления рассчитывается путем деления выручки от размещения объявлений (i) на общее количество объявлений за соответствующий период и (ii) на количество дней в соответствующем периоде

Рост выручки от размещения объявлений в рамках «Основного бизнеса» был обусловлен повышением цен на услуги, а также увеличением количества объявлений.

За 6 мес. 2025 г. на платформе Компании было опубликовано около 2,07 млн объявлений, тогда как за 6 мес. 2024 г. было опубликовано около 1,87 млн. Увеличение количества объявлений в основном вызвано ростом срока их экспозиции на платформе на фоне охлаждения рынка.

Выручка от лидогенерации и медийной рекламы (направление первичной недвижимости)

Выручка от лидогенерации за 6 мес. 2025 г. выросла на 1% — до 2 078 млн руб. по сравнению с прошлым годом. Выручка от медийной рекламы за 6 мес. 2025 г. увеличилась на 29% — до 731 млн руб.

Низкий рост выручки от лидогенерации в рамках «Основного бизнеса» был вызван значительным сокращением количества лидов для застройщиков на фоне падения спроса на новостройки из-за снижения доступности ипотеки. Это было частично компенсировано увеличением их стоимости.

Рост выручки «Основного бизнеса» от медийной рекламы был обусловлен повышением тарифов, а также реализацией спецпроектов с застройщиками.

Выручка сегмента «Транзакционный бизнес»

Во 2 кв. 2025 г. выручка Транзакционного бизнеса составила 137 млн руб. по сравнению с 207 млн руб. за аналогичный период прошлого года. Снижение обусловлено неблагоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования.

За 6 мес. 2025 г. выручка Транзакционного бизнеса составила 274 млн руб. по сравнению с 389 млн руб. годом ранее.

Операционные расходы

Во 2 кв. 2025 г. общие операционные расходы выросли на 14% и достигли 2 987 млн руб. За 6 месяцев 2025 г. они составили 5 717 млн руб. (рост на 15% год к году). Динамика обусловлена в основном увеличением расходов на персонал и прочих операционных расходов.

В приведенной ниже таблице представлено распределение операционных расходов за указанные периоды:

млн руб.	2 кв. 2024	2 кв. 2025	изм., %
Операционные расходы	2 611	2 987	14%
Расходы на маркетинг	1 012	1 042	3%
Расходы на персонал	1 129	1 355	20%
ИТ-расходы	158	171	8%
Амортизация	91	96	5%
Прочие операционные расходы	221	323	46%

млн руб.	6 мес. 2024	6 мес. 2025	изм., %
Операционные расходы	4 989	5 717	15%
Расходы на маркетинг	1 836	1 903	4%
Расходы на персонал, в том числе	2 314	2 793	21%
<i>Оплата труда персонала и соответствующие налоги</i>	<i>1 954</i>	<i>2 566</i>	<i>31%</i>
<i>Расходы по выплатам на основе акций</i>	<i>197</i>	<i>88</i>	<i>(55%)</i>
<i>Прочие расходы, связанные с персоналом</i>	<i>163</i>	<i>139</i>	<i>(15%)</i>
ИТ-расходы	296	333	13%
Амортизация	176	191	9%
Прочие операционные расходы	367	497	35%

Расходы на персонал

Расходы на персонал за 6 мес. 2025 г. выросли на 21% и составили 2 793 млн руб. Основная причина — увеличение заработной платы и соответствующих налогов: Компания регулярно пересматривает размер компенсации в соответствии с рыночным уровнем. Таким образом, заработная плата и соответствующие налоги за 6 мес. 2025 г. составили в общей сложности 2 566 млн руб. по сравнению с 1 954 млн руб., выплаченными годом ранее.

Расходы по выплатам на основе акций за 6 мес. 2025 года сократились на 55% и составили 88 млн руб. по сравнению с 197 млн руб. годом ранее преимущественно ввиду изменений в структуре компенсаций Совета директоров и специфики их учета по МСФО.

Маркетинговые расходы

Маркетинговые расходы за 6 мес. 2025 г. выросли на 4% — до 1 903 млн руб. по сравнению с 1 836 млн руб. за 6 мес. 2024 г.

Расходы на информационные технологии

Расходы на информационные технологии за 6 мес. 2025 г. выросли на 13% — до 333 млн руб., что вызвано увеличением расходов на производственную инфраструктуру, рассылку СМС и дизайн.

Прочие операционные расходы

Прочие операционные расходы за 6 мес. 2025 г. увеличились на 35% и составили 497 млн руб. – данная динамика в основном обусловлена разовыми расходами, связанными с реструктуризацией Группы.

Прибыль за отчетный период

Прибыль во 2 кв. 2025 г. составила 790 млн руб. по сравнению с 207 млн руб. во 2 кв. 2024 г. Изменения за период были обусловлены преимущественно теми же факторами, которые повлияли на скорректированную EBITDA, как описано ниже, а также чистым финансовым доходом в размере 538 млн руб. (по сравнению с доходом в 88 млн руб. во 2 кв. 2024 г.) и чистым убытком от курсовых разниц в размере 2 млн руб. (по сравнению с убытком в 417 млн руб. во 2 кв. 2024 г.).

Прибыль за 6 мес. 2025 г. составила 1 007 млн руб. по сравнению с прибылью в размере 948 млн руб. за 6 мес. 2024 г. Изменение прибыли в отчетном периоде было обусловлено в основном теми же факторами, которые повлияли на скорректированную EBITDA, как указано ниже, а также чистым финансовым доходом в размере 918 млн руб. (по сравнению с 265 млн руб. годом ранее) и чистым убытком от курсовых разниц в размере 577 млн руб. (по сравнению с 422 млн руб. годом ранее).

Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA

Скорректированная EBITDA во 2 кв. 2025 г. выросла до 864 млн руб. по сравнению с 839 млн во 2 кв. 2024 г.

Рентабельность по скорректированной EBITDA во 2 кв. 2025 г. снизилась на 2,0 п. п. до 24,0% по сравнению со 2 кв. 2024 г. за счет замедления роста выручки на фоне высокой базы прошлого года.

Скорректированная EBITDA за 6 мес. 2025 г. составила 1 618 млн руб. по сравнению с 1 799 млн руб. за 6 мес. 2024 г. Снижение было вызвано ростом операционных расходов, опережающим рост выручки.

Рентабельность по скорректированной EBITDA за 6 мес. 2025 г. снизилась на 4,8 п. п. до 23,4% за счет замедления роста выручки на фоне высокой базы прошлого года.

Скорректированная EBITDA «Основного бизнеса» за 6 мес. 2025 г. снизилась на 6% — до 1 843 млн руб. по сравнению с 1 959 млн руб. годом ранее. Такая динамика главным образом обусловлена низким темпом роста выручки «Основного бизнеса» на фоне неблагоприятной ситуации на рынке новостроек.

Рентабельность по скорректированной EBITDA «Основного бизнеса» за 6 мес. 2025 г. снизилась на 4,9 п. п. и составила 27,8%.

Отрицательная скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес» за 6 мес. 2025 г. составила 225 млн руб. по сравнению с отрицательным показателем на уровне 160 млн руб. годом ранее. Изменение в основном связано с отсутствием роста выручки на фоне неблагоприятной ситуации на ипотечном рынке в сочетании с ростом операционных расходов в данном сегменте.

Ключевые факторы, влияющие на тренды на рынке недвижимости⁵

Тенденции на рынке недвижимости в 2024 г. и первом полугодии 2025 г. определялись, в первую очередь, следующими факторами:

- (i) в первом полугодии 2024 г. стало очевидно, что государственная программа льготной ипотеки, срок действия которой истек в июле 2024 г., не будет продлена. Это привело к существенному росту спроса на первичном рынке недвижимости, поскольку население стремилось осуществить запланированные сделки до прекращения действия программы;
- (ii) в 2024 году ЦБ РФ трижды повышал ключевую ставку: в июле – с 16% до 18%, в сентябре – до 19%, и в октябре – до 21%. Ключевая ставка оставалась без изменений до 9 июня 2025 г., когда она была снижена до 20%. 28 июля 2025 г. ЦБ РФ снизил ключевую ставку еще на 2 п.п. до 18%. Высокая ключевая ставка во второй половине 2024 г. и на протяжении всего первого полугодия 2025 г. оказывала давление на ипотечный рынок. В связи с этим происходило быстрое исчерпание бюджетных лимитов, выделенных на льготную ипотеку, а рыночные процентные ставки по ипотечным кредитам превысили 29% к концу 2024 г. Однако в первом полугодии 2025 г. рыночные процентные ставки стали постепенно снижаться, достигнув 25% в июне;
- (iii) выдача ипотеки замедлилась во втором полугодии 2024 г. после завершения массовой господдержки. Объем выданной в РФ ипотеки за первое полугодие 2025 г. снизился на 47% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. На рыночную ипотеку пришлось 19% от общего объема выданных средств, что связано с заградительным размером платежей по таким займам и жесткой политикой банков по их согласованию. На этом фоне застройщики используют альтернативные способы продаж – по итогам первого полугодия 2025 г. доля сделок с рассрочкой в объеме продаж нового жилья достигла 40%;
- (iv) продажи жилья в новостройках в первом полугодии 2025 г. сократились на 26% по площади и на 16% в денежном выражении по сравнению с первым полугодием 2024 г. на фоне отсутствия ажиотажного спроса прошлого года, ужесточения условий льготных ипотечных программ и высоких ипотечных ставок.

Перечисленные факторы оказали значительное давление на результаты нашей деятельности на рынке первичной недвижимости, а также в сегменте «Транзакционный бизнес». Вместе с тем они способствуют формированию значительного отложенного спроса, который частично трансформируется в рост интереса к аренде на фоне высокой стоимости ипотеки.

Звонок по финансовым результатам за второй квартал и первое полугодие 2025 года

Менеджмент Циан проведет звонок, посвященный финансовым результатам за второй квартал и первое полугодие 2025 г. Он пройдет **20 августа в 12:00 мск**. Для подключения к звонку необходимо пройти регистрацию по ссылке: <https://em-comms.online/cianresults200825>. Задать вопросы менеджменту Циан можно как во время трансляции, так и заранее по электронной почте ir@cian.ru.

⁵ Информация в этом разделе подготовлена на основе публичных данных и расчетов Компании.

Контактная информация для инвесторов:

Дарья Фадеева

ir@cian.ru**Социальные сети для инвесторов:**[Telegram-канал](#) для инвесторов и аналитиков[Официальный канал в Пульсе](#)**Контактная информация для СМИ:**

Денис Кузнецов

pr@cian.ru**EM**press@em-comms.com**О Циан**

ЦИАН — ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости на крупном, растущем и недостаточно насыщенном российском рынке. Компания представлена на всей территории России и занимает ведущие позиции в ключевых городах и регионах страны. Циан входит в число 10 самых популярных ресурсов объявлений о недвижимости в мире по показателям посещаемости (на основе данных SimilarWeb за июнь 2025 г.). Сетевая платформа недвижимости Циана открывает миллионам покупателей и арендаторов доступ к качественным объявлениям о продаже недвижимости всех типов: жилой и коммерческой, первичной и вторичной, городской и загородной. За первое полугодие 2025 г. на Циан было представлено 2,1 млн объявлений, а среднее количество уникальных посетителей в месяц составило 19,5 млн человек. Благодаря собственной высокотехнологичной платформе и глубокому пониманию российского рынка недвижимости Компания предоставляет своим клиентам и пользователям комплексные услуги, помогая им в решении множества проблем, связанных с поиском жилой и коммерческой недвижимости.

Заявления прогнозного характера

В настоящем пресс-релизе содержатся заявления прогнозного характера. Прямые или подразумеваемые утверждения, содержащиеся в настоящем пресс-релизе, которые не являются констатацией свершившегося факта, считаются заявлениями прогнозного характера, в том числе, помимо прочего, заявления относительно финансовых перспектив Компании на 2025 год и долгосрочной стратегии роста, все заявления, касающиеся выплаты специальных дивидендов и рыночного выкупа акций МКПАО «ЦИАН», включая их размер, сроки или любые иные параметры, а также любые заявления, включающие слова «план», «полагать», «ожидать», «цель», «намереваться», «надеяться», «возможно», «предполагать», «оценивать», «планировать», «прогнозировать», «будет», «может быть», «вероятно», «должен», «был бы», «мог бы» и другие слова и термины с аналогичным

значением или их отрицательные формы. Прогнозные заявления не являются обещаниями или гарантиями и сопряжены с известными и неизвестными рисками и факторами неопределенности, которые могут привести к тому, что фактические результаты будут существенно отличаться от прогнозируемых, включая, помимо прочего, негативное влияние ряда геополитических факторов и связанных с ними событий; способность Компании сохранять ведущие позиции на рынке, особенно в Москве, Санкт-Петербурге и некоторых других регионах, а также способность выйти на лидирующие позиции на рынке в некоторых других регионах и сохранить их; способность эффективно конкурировать с существующими и новыми отраслевыми игроками на российском рынке объявлений о недвижимости; высокую зависимость Компании от своих брендов и репутации; потенциальную неспособность адаптироваться к существенным изменениям в сделках с недвижимостью или спроса на услуги на определенных российских географических рынках; спады на российском рынке недвижимости и общие экономические условия в России; влияние на деятельность Компании отмены или каких-либо изменений в государственной программе субсидирования ипотеки или других программах государственной поддержки; массовое распространение критических ситуаций, связанных со здоровьем населения, стихийных бедствий или других катастрофических событий, которые могут ограничить способность Компании осуществлять свою деятельность в обычном режиме; способность Компании устанавливать и поддерживать важные отношения с клиентами и рядом других лиц; неспособность установить и поддерживать надлежащий и эффективный внутренний контроль над финансовой отчетностью; неспособность устранить существующие недостатки, выявленные в средствах внутреннего контроля над финансовой отчетностью Компании, включая общие средства контроля информационных технологий; новый или действующий нормативный акт в области конфиденциальности данных, защиты данных или других областях, а также другие важные факторы, рассмотренные в разделе 1.9 Отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг МКПАО «ЦИАН» за 12 месяцев 2024 года.

Хотя Группа считает, что при составлении любого прогнозного заявления ее соответствующие ожидания основаны на разумных предположениях, любое прогнозное заявление содержит неопределенности, которые могут привести к тому, что фактические результаты будут существенно отличаться от прогнозируемых в заявлении прогнозного характера.

Группа не делает никаких заверений, гарантий или прогнозов относительно того, что результаты, ожидаемые в таких прогнозных заявлениях, будут достигнуты, и такие прогнозные заявления в каждом случае представляют собой лишь один из многих возможных сценариев и не должны рассматриваться как наиболее вероятный или стандартный сценарий. Соответственно, акционерам компании не следует чрезмерно полагаться на эти прогнозные заявления.

Представленные в настоящем пресс-релизе заявления прогнозного характера действительны только по состоянию на день его публикации, и, соответственно, не следует чрезмерно полагаться на их содержание. Публикация настоящего пресс-релиза не означает принятия на себя каких-либо обязательств или обязанностей по актуализации или пересмотру содержащихся в нем заявлений прогнозного характера, будь то на основании получения новой информации, будущих событий или иным образом, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе (в млн руб., за исключением сумм по акциям и на акцию)⁽¹⁾

	Три месяца, закончившиеся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2025 года
Выручка	3 231	3 602
Операционные расходы:		
Расходы на маркетинг	(1 012)	(1 042)
Расходы на персонал	(1 129)	(1 355)
ИТ-расходы	(158)	(171)
Амортизация	(91)	(96)
Прочие операционные расходы	(221)	(323)
Итого операционные расходы	(2 611)	(2 987)
Прибыль от операционной деятельности	620	615
Финансовые расходы	(5)	(3)
Финансовые доходы	93	541
Расход от курсовых разниц	(417)	(2)
Прибыль до налогообложения	291	1 151
Расход по налогу на прибыль	(84)	(361)
Прибыль за отчетный год	207	790
Общий совокупный доход за отчетный год	207	790
Причитающийся:		
Акционерам материнской компании	145	728
Держателям неконтролирующих долей	62	62
Прибыль на акцию, руб.		
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	2,96	10,94
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	2,96	10,60

¹ Результаты 2 кв. 2024 г. и 2 кв. 2025 г. неаудированные

Консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе (в млн руб., за исключением сумм по акциям и на акцию)⁽¹⁾

	Шесть месяцев, закончившиеся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2025 года
Выручка	6 382	6 906
Операционные расходы:		
Расходы на маркетинг	(1 836)	(1 903)
Расходы на персонал	(2 314)	(2 793)
ИТ-расходы	(296)	(333)
Амортизация	(176)	(191)
Прочие операционные расходы	(367)	(497)
Итого операционные расходы	(4 989)	(5 717)
Прибыль от операционной деятельности	1 393	1 189
Финансовые расходы	(28)	(17)
Финансовые доходы	293	935
Расход от курсовых разниц	(422)	(577)
Прибыль до налогообложения	1 236	1 530
Расход по налогу на прибыль	(288)	(523)
Прибыль за отчетный год	948	1 007
Общий совокупный доход за отчетный год	948	1 007
Причитающийся:		
Акционерам материнской компании	663	929
Держателям неконтролирующих долей	285	78
Прибыль на акцию, руб.		
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	13,55	15,80
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	13,55	15,13

¹ Результаты за 6 мес. 2024 г. и 6 мес. 2025 г. неаудированные

Консолидированный отчет о финансовом положении (в млн руб.)⁽¹⁾

	На	
	31 декабря 2024 года	30 июня 2025 года
Активы		
Внеоборотные активы		
Основные средства	85	85
Активы в форме права пользования	79	67
Гудвил	942	942
Нематериальные активы	1 362	1 263
Отложенные налоговые активы	312	169
Прочие внеоборотные активы	7	8
Итого внеоборотные активы	2 787	2 534
Оборотные активы		
Авансы выданные и расходы будущих периодов	191	169
Торговая и прочая дебиторская задолженность	598	1 254
Денежные средства и их эквиваленты	9 220	5 186
Денежные депозиты со сроком погашения свыше 3-х месяцев	—	5 558
Прочие оборотные активы	249	213
Итого оборотные активы	10 258	12 380
Итого активы	13 045	14 914
Собственный капитал и обязательства		
Собственный капитал		
Уставный капитал	3	3
Добавочный капитал	5 387	7 859
Казначейские акции	(1)	—
Резерв по выплатам на основе акций	—	839
Нераспределенная прибыль	551	1 670
Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании	5 940	10 371
Неконтролирующая доля участия	4 069	625
Итого собственный капитал	10 009	10 996
Обязательства		
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	48	39
Отложенные налоговые обязательства	197	185
Итого долгосрочные обязательства	245	224
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	972	991
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 090	1 831
Налог на прибыль к уплате	150	272
Прочие налоги к уплате	548	571
Обязательства по аренде	31	29
Итого краткосрочные обязательства	2 791	3 694
Итого обязательства	3 036	3 918
Итого обязательства и собственный капитал	13 045	14 914

¹ Показатели на 30 июня 2025 г. неаудированные

Консолидированный отчет о движении денежных средств (в млн руб.)⁽¹⁾

	Шесть месяцев, закончившиеся	
	30 июня 2024 года	30 июня 2025 года
Денежные средства от операционной деятельности		
Прибыль до налога на прибыль	1 236	1 530
Корректировки:		
Амортизация	176	191
Расходы по выплатам работникам на основе акций	197	88
Финансовые доходы	(293)	(935)
Финансовые расходы	28	17
Чистый убыток от курсовых разниц	422	577
Начисление / (восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки	(5)	5
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(52)	(205)
Уменьшение / (увеличение) авансов выданных и расходов будущих периодов	(6)	22
Уменьшение прочих активов	38	29
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	(177)	830
Увеличение обязательств по договорам с покупателями	4	19
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств	(3)	182
Денежные средства от операционной деятельности	1 565	2 350
Налог на прибыль уплаченный	(396)	(427)
Проценты полученные	293	477
Проценты уплаченные	(34)	(37)
Компенсация изменений справедливой стоимости условного возмещения	(74)	—
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	1 354	2 363
Денежные средства от инвестиционной деятельности		
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	(285)	(98)
Приобретение основных средств	(18)	(20)
Приобретение нематериальных активов	(38)	(49)
Размещение депозитов со сроком погашения свыше 3-х месяцев	—	(5 558)
Выплата займов работниками	3	7
Чистые поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(338)	(5 718)
Денежные средства от финансовой деятельности		
Погашение основной суммы обязательств по аренде	(13)	(18)
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(13)	(18)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	1 003	(3 373)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	6 434	9 220
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(428)	(661)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	7 009	5 186

¹ Результаты за 6 мес. 2024 г. и 6 мес. 2025 г. неаудированные

Финансовые показатели, не относящиеся к МСФО, и дополнительная финансовая информация Использование финансовых показателей, не относящихся к МСФО

Мы используем скорректированную EBITDA, скорректированную EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области, скорректированную EBITDA Основного бизнеса для других регионов, рентабельность по скорректированной EBITDA и рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA в качестве финансовых показателей, не относящихся к МСФО, при оценке операционной деятельности Компании и в финансовых коммуникациях.

Скорректированная EBITDA, скорректированная EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области, скорректированная EBITDA Основного бизнеса для других регионов, рентабельность по скорректированной EBITDA и рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA не являются показателями МСФО. Эти не относящиеся к МСФО финансовые показатели не следует рассматривать отдельно или в качестве альтернативы либо замены прибыли за период, что является наиболее прямо сопоставимым показателем по МСФО, или другого показателя финансовой деятельности, рассчитанного и представленного в соответствии с МСФО. Как аналитические инструменты, скорректированная EBITDA, скорректированная EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области, скорректированная EBITDA Основного бизнеса для других регионов, рентабельность по скорректированной EBITDA и рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA имеют ряд ограничений, в том числе:

- они не включают расходы на амортизацию основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования, и, хотя это неденежные расходы, в будущем, возможно, потребуется замена амортизируемых активов, что увеличит потребности Компании в денежных средствах;
- они не отражают убыток (прибыль) от курсовых разниц, который (которая) уменьшает (увеличивает) объем денежных средств, имеющих в распоряжении Компании;
- они не отражают выплаты налога на прибыль, которые уменьшают размер денежных средств, имеющих в распоряжении Компании;
- они не отражают расходы на вознаграждение на основе акций и, соответственно, не включают все расходы Компании на персонал;
- другие компании, включая работающие в той же отрасли, могут рассчитывать эти показатели иначе, что снижает их полезность в качестве сравнительных показателей.

В приведенных ниже таблицах приводится подробная сверка каждого используемого Компанией финансового показателя, не относящегося к МСФО, с наиболее сопоставимым финансовым показателем по МСФО.

Сверка скорректированной EBITDA с прибылью за период — наиболее сопоставимым финансовым показателем по МСФО (в млн руб.)⁽¹⁾

	<u>2 кв. 2024</u>	<u>2 кв. 2025</u>	<u>6 мес. 2024</u>	<u>6 мес. 2025</u>
Прибыль за отчетный период	207	790	948	1 007
Расходы по налогу на прибыль	84	361	288	523
Прибыль до налога на прибыль	291	1 151	1 236	1 530
Амортизация	91	96	176	191
Финансовые доходы, нетто ⁽²⁾	(88)	(538)	(265)	(918)
Расходы от курсовых разниц	417	2	422	577
Выплаты на основе акций	97	25	197	88
Расходы на реструктуризацию	31	128	33	150
Скорректированная EBITDA⁽³⁾	839	864	1 799	1 618
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA⁽⁴⁾</i>	26,0%	24,0%	28,2%	23,4%

¹ Результаты неаудированные

² Включает финансовые расходы и финансовые доходы за соответствующие периоды

³ Определяется как прибыль за период, скорректированная на исключение расходов по налогу на прибыль, финансовых затрат, финансового дохода, чистого убытка / (прибыли) от курсовых разниц, амортизации основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования, выплат на основе акций по долгосрочным программам мотивации и прочих неоперационных расходов / (доходов)

⁴ Определяется как скорректированная EBITDA, разделенная на выручку за соответствующие периоды

Данные по сегментам и сверка со скорректированной EBITDA (в млн руб.)⁽¹⁾

	2 кв. 2024	2 кв. 2025	6 мес. 2024	6 мес. 2025
Скорректированная EBITDA	839	864	1 799	1 618
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса	921	975	1 959	1 843
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области ⁽²⁾	1 173	1 288	2 354	2 553
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса для других регионов ⁽³⁾	(252)	(313)	(395)	(710)
Скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес»	(82)	(111)	(160)	(225)
<i>Рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA</i>	<i>30,5%</i>	<i>28,1%</i>	<i>32,7%</i>	<i>27,8%</i>

¹ Результаты неаудированные

² Для целей расчета скорректированной EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области и скорректированной EBITDA Основного бизнеса для других регионов: (i) выручка относится к соответствующему региону, основываясь преимущественно на местонахождении соответствующего объекта, указанного в объявлении; и (ii) расходы по мере возможности относятся непосредственно к региону, в отношении которого они были понесены. Ввиду интегрированной структуры нашего бизнеса определенные расходы могут быть выгодны всем нашим регионам. К этим расходам в основном относятся определенные расходы на персонал, определенные расходы на маркетинг и рекламу, разработку продуктов, расходы на информационные технологии (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и другие общекорпоративные расходы, такие как финансовые, бухгалтерские, юридические, кадровые, рекрутинговые расходы и расходы на содержание имущества. Эти расходы распределяются между Москвой, Московской областью и другими регионами на основе предполагаемой выгоды, которую каждый регион получает от таких расходов, с использованием специальных моделей распределения, представляющих эту выгоду

³ Определяется как скорректированная EBITDA сегмента «Основной бизнес», разделенная на выручку Основного бизнеса за соответствующие периоды

Прочие операционные данные за прошлые периоды

	Средний UMV⁽¹⁾ (млн)	Объявления⁽²⁾ (млн)	Объявления: Москва и Московская область	Объявления: другие регионы	Лиды для застройщиков⁽³⁾ (тыс.)
2019	13,4	1,92	0,37	1,55	179,6
2020	16,5	2,14	0,37	1,77	244,8
2021	20,5	1,99	0,31	1,69	229,2
2022	17,9	1,88	0,35	1,52	223,7
2023	19,2	1,85	0,37	1,48	332,5
2024	19,6	1,94	0,36	1,58	252,8

¹ Среднее количество уникальных пользователей в месяц (UMV) означает среднее число пользователей и клиентов, посещающих нашу платформу (сайты и мобильное приложение) в месяц за определенный период, за исключением ботов. Средний UMV за конкретный период рассчитывается путем агрегирования UMV за каждый месяц в пределах этого периода и деления на количество месяцев.

² Под объявлениями понимается среднесуточное количество объявлений о недвижимости, опубликованных на нашей платформе агентами и частными лицами за определенный период.

³ "Лиды для застройщиков" означает количество платных целевых звонков застройщикам, совершенных потенциальными покупателями через нашу платформу за определенный период.