

Выручка Циана выросла на 23%, а рентабельность превысила 31% во 2 кв. 2026 года

Москва, 19 августа 2026 года – Международная компания публичное акционерное общество «Циан» (МКПАО «Циан», «Циан», «Группа» или «Компания»), ведущая онлайн-платформа операций с недвижимостью в России, объявляет финансовые результаты за второй квартал и первое полугодие 2026 года.

Ключевые финансовые показатели

Выручка за 2 квартал 2026 года

4,4 млрд рублей

↑ Рост на **22,8%**

Выручка за 6 месяцев 2026 года

8,3 млрд рублей

↑ Рост на **20,5%**

Скорректированная EBITDA за 2 квартал 2026 года

1,4 млрд рублей

☑ Рентабельность **31,3%**

Скорректированная EBITDA за 6 месяцев 2026 года

2,7 млрд рублей

☑ Рентабельность **32,7%**

Чистая прибыль за 2 квартал 2026 года

1,0 млрд рублей

↑ Рост на **31,6%**

Чистая прибыль за 6 месяцев 2026 года

2,0 млрд рублей

↑ Рост на **103,1%**

- Во 2 квартале 2026 года выручка выросла на 22,8% до 4,4 млрд руб. Выручка Основного бизнеса увеличилась на 24,1% год к году. Рост выручки превысил динамику рынка недвижимости, как в денежном выражении, так и в количестве сделок¹. За 6 месяцев 2026 г. совокупная выручка Циана увеличилась на 20,5% год к году – до 8,3 млрд руб.

Примечание: все показатели изменений в данном пресс-релизе показаны в формате год к году

¹ Количество сделок на рынке первичной недвижимости (ДДУ) и продажи нового жилья в денежном выражении во 2 квартале 2026 года, ДОМ.РФ

- Скорректированная EBITDA² во 2 квартале 2026 года увеличилась на 60,1% и составила 1,4 млрд руб. Рентабельность по скорректированной EBITDA увеличилась на 7,3 п.п. до 31,3% (по сравнению с 24,0% во 2 квартале 2025 года) – за счет операционного рычага и поступательной работы по росту операционной эффективности. За 6 месяцев 2026 г. скорректированная EBITDA² увеличилась на 68,2% год к году – до 2,7 млрд руб., рентабельность составила 32,7%.
- Прибыль во 2 квартале 2026 года выросла на 31,6% год к году до 1,0 млрд руб. По итогам первого полугодия 2026 года Циан удвоил чистую прибыль год к году.
- Денежные средства и их эквиваленты на конец периода составили 4,1 млрд руб.
- Результаты 2 квартала 2026 года подтверждают прогноз Компании на 2026 год, объявленный ранее, 26 марта 2026 года.
- В июне 2026 года Циан выплатил дивиденды за 1 квартал 2026 года в размере 53 рубля на одну акцию, в т.ч. 23,7 руб. специального дивиденда. Компания планирует осуществить еще одну выплату дивидендов в размере не менее 30 руб. на акцию до конца 2026 года.
- 6 июля 2026 года Совет директоров Компании согласовал рыночный выкуп акций Компании на сумму до 4 млрд руб. сроком 12 месяцев. Обратный выкуп осуществляется на организованных торгах Московской биржи дочерней структурой Компании — АО «Ц-Решения». Выкуп был начат 15 июля 2026 года. По состоянию на 17 августа было выкуплено 1 076 520 акций на сумму 649,9 млн руб.

Основными драйверами роста выручки во 2 квартале 2026 года стали:

- более эффективная монетизация в бизнесе размещения объявлений и лидогенерации, в том числе на базе дифференцированного ценообразования и повышения эффективности размещения для агентов;
- рост количества лидов и дальнейшее улучшение конверсий в совокупности с увеличением средней стоимости лида, в том числе за счет аукционной модели в бизнесе лидогенерации;
- рост выручки от медийной рекламы за счет увеличения емкости и роста среднего чека.

Операционные расходы во 2 квартале 2026 года увеличились на 7,2% год к году на фоне умеренного роста расходов на маркетинг и персонал, при одновременном снижении прочих расходов.

Рентабельность по скорректированной EBITDA² во 2 квартале 2026 года увеличилась на 7,3 п.п. до 31,3% по сравнению с 24,0% во 2 квартале 2025 года.

Чистый операционный денежный поток за 6 месяцев 2026 года увеличился на 3,5% несмотря на более высокий рост скор. EBITDA в связи с переходом в 2025 году на более эффективную политику управления оборотным капиталом и, соответственно, высокой базой по чистому операционному денежному потоку в 2025 году. Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода составили 4,1 млрд руб.:

² Скорректированная EBITDA и рентабельность по скор. EBITDA являются расчётными показателями, не относящимися к МСФО. Основная разница между скорректированной EBITDA и операционной прибылью возникает за счет корректировки на амортизацию, расходов, относящихся к выплате компенсации сотрудникам на основе акций и расходов на реструктуризацию. Детальная информация по корректировкам представлена на последней странице настоящего пресс релиза

млн руб.	2 кв. 2026	2 кв. 2025	изм., %	6 мес. 2026	6 мес. 2025	изм., %
Совокупная выручка	4 425	3 602	22,8%	8 320	6 906	20,5%
Скорректированная EBITDA ⁽³⁾	1 383	864	60,1%	2 721	1 618	68,2%
Рентабельность по скор. EBITDA, % ⁽³⁾	31,3%	24,0%	7,3 п.п.	32,7%	23,4%	9,3 п.п.
Прибыль за отчетный период	1 040	790	31,6%	2 045	1 007	103,1%
Дивиденд на одну акцию, руб.	53	-	-	53	-	-
Дивидендная доходность, % ⁽⁴⁾	8,7%	-	-	8,7%	-	-

Дмитрий Григорьев, генеральный директор Циана:

«Несмотря на сохраняющуюся сложную ситуацию на рынке недвижимости, мы продолжаем активно работать над повышением добавленной стоимости для наших клиентов и улучшением пользовательского опыта на нашей платформе. В фокусе остаётся повышение эффективности Компании за счет раскрытия потенциала операционного рычага и автоматизации.

Результаты за 6 месяцев 2026 года подтверждают наши амбициозные планы по ускорению роста выручки и существенному улучшению рентабельности в 2026 году. Во 2 квартале годовые темпы роста выручки увеличились до 22,8% с 18% по результатам 1-го квартала, а рентабельность осталась на уровне выше годового прогноза.

15 июля 2026 года Циан начал обратный выкуп акций и первые положительные результаты уже видны. Мы уверены, что его реализация будет способствовать созданию долгосрочной стоимости для акционеров, сохраняя при этом финансовую устойчивость и гибкость для дальнейшего развития.

Выкуп является дополнением к дивидендным выплатам и еще одной возможностью разделить успешный результат деятельности Компании с акционерами. При этом мы сохраняем дисциплину в распределении капитала, оставляя достаточный объем средств для финансирования роста и реализации стратегических приоритетов.

Мы, также, подтверждаем прогнозы, данные нами на 2026 год ранее: рост выручки до 17%-22%; рост рентабельности скорректированной EBITDA до уровня не менее 30% за счет фокуса на прибыльном росте и операционной эффективности».

Звонок по финансовым результатам за второй квартал и первое полугодие 2026 года

Менеджмент Циана проведет звонок, посвященный финансовым результатам за второй квартал первое полугодие 2026 года. Он пройдет **19 августа в 14:00 мск**. Для подключения к звонку необходимо пройти регистрацию по ссылке: <https://em-comms.online/cianresults19082026>

³ Скорректированная EBITDA и рентабельность по скор. EBITDA являются расчётными показателями, не относящимися к МСФО. Основная разница между скорректированной EBITDA и операционной прибылью возникает за счет корректировки на амортизацию, расходов, относящихся к выплате компенсации сотрудникам на основе акций и расходов на реструктуризацию. Детальная информация по корректировкам представлена на последней странице настоящего пресс релиза

⁴ Рассчитано исходя из средней цены CNRU за период с 12 декабря 2025 года до 19 июня 2026 года (610,8 руб.)

Задать вопросы менеджменту Циана можно как во время трансляции, так и заранее по электронной почте ir@cian.ru.

На [сайте](#) вы можете найти материалы для инвесторов.

Дивиденды и обратный выкуп акций

В июне 2026 года Циан выплатил дивиденды в размере 53 руб. на одну акцию, в т.ч. 23,7 руб. специального дивиденда. Датой дивидендной отсечки было 22 июня 2026 года. Компания планирует осуществить еще одну выплату дивидендов в размере не менее 30 руб. на акцию до конца 2026 года.

6 июля 2026 года Совет Директоров Компании согласовал рыночный выкуп её акций. Размер выкупа не превысит 4 млрд руб., а срок реализации составит 12 месяцев. Обратный выкуп осуществляется на организованных торгах Московской биржи дочерней структурой Компании — АО «Ц-Решения». В настоящий момент наблюдается позитивное влияние выкупа на ликвидность акций: среднедневной объем торгов CNRU вырос на 81%⁵.

15 июля 2026 года АО «Ц-решения» приступило к выкупу акций МКПАО «Циан». По состоянию на 17 августа было выкуплено 1 076 520 акций на сумму 649,9 млн руб. С учетом обратного выкупа акций условное изменение фри-флоат⁶ составило 3 п.п. Текущий объем выкупа был профинансирован за счет собственных средств.

Обратный выкуп не повлияет на сроки и размер дивидендных выплат Компании.

Рынок недвижимости⁷

Во 2 квартале 2026 года ситуация на рынке недвижимости оставалась сложной, при этом наблюдались признаки восстановления:

- Во 2 квартале 2026 года ЦБ РФ дважды снижал ключевую ставку. На конец отчетного периода ключевая ставка составляла 14,25%. Еще одно снижение до 14,0% произошло в июле. Несмотря на все еще высокий уровень ипотечных ставок (19% среднее за июнь 2026 года) проявилась тенденция к их снижению (на 2 п.п. по сравнению с январем 2026 года), что повлияло на увеличение выдач ипотечных кредитов.
- Во 2 квартале 2026 года количество сделок на рынке первичной недвижимости столичных регионов снизилось на 21% год к году. При этом в июне 2026 года количество сделок в столичных регионах выросло на 22% по сравнению с маем на фоне ожиданий изменений в условиях льготной программы семейной ипотеки.
- Во 2 квартале 2026 года количество сделок со вторичной недвижимостью в Москве увеличилось на 19%. Среди факторов роста можно выделить снижение ставок по ипотеке, реализацию накопленного отложенного спроса, а также переток спроса из сегмента новостроек на рынок вторичного жилья.
- Выдачи ипотеки во 2 квартале 2026 года увеличились на 32% год к году по количеству кредитов и в денежном выражении. Рост был обеспечен в том числе повышенным спросом на фоне ожидания усложнения условий получения кредитов по программе

⁵ Сравнение среднедневного объема торгов за период действия выкупа акций CNRU (с 15 июля 2026 года) со среднедневным объемом торгов за период с начала 2026 года до запуска обратного выкупа

⁶ Фри-флоат за вычетом выкупленных акций

⁷ Информация в этом разделе подготовлена на основе публичных данных и расчетов Компании, ДОМ.РФ и Банка России

льготной семейной ипотеки. Доля льготных программ в денежном выражении снизилась до 60% (-15 п.п. ко 2 кв. 2025 г.)

Развитие сервисов, продукта и технологий

Во втором квартале Циан продолжил развивать поиск и повышать точность пользовательских сценариев за счет ИИ инструментов: большее количество параметров в умной поисковой строке, ранжирование подсказок с учетом содержания запроса и истории поиска. В мобильном приложении поисковая выдача ускорилась на 13%. Повысилась эффективность коммуникаций с пользователями: количество целевых действий на платформе увеличилось на 16% за счет рекомендации похожих объявлений и оптимизации частоты CRM-коммуникаций.

Сервис «Сделка на Циане» продолжил развиваться как надежный инструмент для операций с недвижимостью: в сервисе прошло более 1 000 сделок, а также была запущена гарантия сохранения права собственности при покупке недвижимости.

Компания продолжила интегрировать ИИ как в бизнес-процессы, так и в продукт. Так, например, мы повысили открываемость и релевантность push уведомлений за счет ИИ-алгоритма подбора оптимального времени отправки. Обновлённая ИИ-модель скоринга инспекций по фото точнее выявляет нарушения в фото-контенте, помогая сохранять лидерство по чистоте контента на платформе. Также, Циан внедрил нейросетевой подход к подбору объявлений в рекомендациях, который учитывает последовательность действий пользователя и динамику его предпочтений в процессе поиска. Благодаря этому рекомендации точнее соответствуют текущей задаче пользователя, а не его усреднённому профилю. По итогам тестирования новая модель увеличила количество переходов по рекомендациям на 7–8%.

Результаты за второй квартал и шесть месяцев 2026 года

Динамика выручки

Распределение выручки за указанные периоды по сегментам⁸:

млн руб.	2 кв. 2026	2 кв. 2025	изм., %	6 мес. 2026	6 мес. 2025	изм., %
Совокупная выручка	4 425	3 602	22,8%	8 320	6 906	20,5%
Основной бизнес, в том числе	4 300	3 465	24,1%	8 077	6 632	21,8%
Выручка от размещения объявлений	2 219	1 912	16,1%	4 144	3 656	13,3%
Выручка от лидогенерации	1 334	1 058	26,1%	2 542	2 078	22,3%
Выручка от медийной рекламы	513	385	33,2%	974	731	33,2%
Прочая выручка Основного бизнеса	234	110	112,7%	417	167	149,7%
Прочая выручка (Транзакционный бизнес)	125	137	(8,8%)	243	274	(11,3%)

Выручка Основного бизнеса

Во 2 квартале 2026 года выручка Основного бизнеса составила 4 300 млн рублей, увеличившись на 24,1% по сравнению с 3 465 млн рублей во 2 квартале 2025 г. За 6 месяцев 2026 года его выручка достигла 8 077 млн руб., увеличившись на 21,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Таким образом рост выручки во 2 квартале ускорился по сравнению с ростом 18% по результатам 1 квартала 2026 года. Рост показателя обусловлен положительной динамикой всех ключевых направлений: выручки от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы.

Выручка от размещения объявлений выросла на 16,1% во 2 квартале 2026 года и составила 2 219 млн руб. За 6 месяцев 2026 года выручка от объявлений выросла на 13,3% и достигла 4 144 млн руб. Рост выручки преимущественно обусловлен ростом в сегменте городской и коммерческой недвижимости в том числе за счет индексации цен в рамках медиа инфляции, а также более эффективной монетизацией за счет дифференцированного ценообразования и повышения эффективности размещения и продвижения для агентств недвижимости. Основной негативный вклад внесла выручка от размещения объявлений в бизнесе посуточной аренды, поскольку в 2025 году Компания перешла от модели классифайда к монетизации бронирований.

Выручка от лидогенерации увеличилась на 26,1% во 2 квартале 2026 года до 1 334 млн руб. за счет увеличения среднего чека в сочетании с ростом количества лидов и повышением конверсий. За 6 месяцев 2026 года выручка от лидогенерации выросла на 22,3% и составила 2 542 млн руб.

⁸ Посуточная аренда входит в выручку Основного бизнеса. Прочая выручка (Транзакционный бизнес) включает транзакционные сервисы, такие как Ипотечный маркетплейс и SmartDeal. Однако продукт полного сопровождения транзакции развивается в рамках ключевых вертикалей вторичной недвижимости и новостроек

Во 2 квартале 2026 года и за 6 месяцев 2026 года выручка от медийной рекламы увеличилась на 33,2% и составила 513 и 974 млн руб. соответственно. Рост был обусловлен увеличением емкости и ростом среднего чека.

Прочая выручка Основного бизнеса во 2 квартале 2026 года выросла на 112,7% и составила 234 млн руб. За 6 месяцев 2026 года прочая выручка Основного бизнеса выросла на 149,7% год к году и составила 417 млн руб. Увеличение этого показателя произошло на фоне развития направления посуточной аренды и перехода от модели классифайда к монетизации бронирований в 2025 году. Также росту поспособствовало развитие транзакционной модели вертикалях вторичной недвижимости и новостроек.

	6 мес. 2026	6 мес. 2025	изм., %
Выручка от размещения объявлений, млн руб.	4 144	3 656	13,3%
Количество объявлений ⁽¹⁾ , млн	2,09	2,07	0,7%
Среднесуточная выручка от одного объявления ⁽²⁾ , руб.	11,0	9,7	12,5%
Выручка от лидогенерации, млн руб.	2 542	2 078	22,3%
Количество лидов застройщикам ⁽³⁾ , тыс.	112,3	107,9	4,1%
Средняя выручка от одного лида, тыс. руб.	22,6	19,3	17,5%

⁽¹⁾ Под объявлениями понимается среднесуточное количество объявлений о недвижимости, опубликованных на нашей платформе агентами и частными лицами за определенный период, включая объявления посуточной аренды

⁽²⁾ 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

⁽³⁾ Лиды для застройщиков – количество платных целевых звонков застройщикам, совершенных потенциальными покупателями через нашу платформу за определенный период

Прочая выручка (Транзакционный бизнес)

Во 2 квартале 2026 года прочая выручка (Транзакционный бизнес), представленная продуктами Ипотечный маркетплейс и SmartDeal, составила 125 млн руб. против 137 млн руб. годом ранее. За 6 месяцев 2026 года прочая выручка составила 243 млн руб. по сравнению с 274 млн руб. за 6 месяцев 2025 года. Снижение произошло на фоне сокращения в первом полугодии количества сделок на первичном рынке столичных регионов, а также в связи с продолжающейся сложной ситуацией на рынке ипотеки. После закрытия Финансовой платформы в 1 квартале 2026 года, Компания работает над новым продуктом и бизнес-моделью в сервисе ипотеки, что так же влияет на ограниченный рост направления.

Операционные расходы

Операционные расходы во 2 квартале 2026 года увеличились на 7,2% и составили 3 202 млн руб. Преимущественно это обусловлено умеренным ростом расходов на маркетинг и персонал в сочетании со снижением прочих операционных расходов. При этом прирост выручки был в 3 раза выше роста операционных расходов, что позволило увеличить рентабельность по скорректированной EBITDA на 7,3 п.п.

Распределение операционных расходов за указанные периоды:

млн руб.	2 кв. 2026	2 кв. 2025	изм., %	6 мес. 2026	6 мес. 2025	изм., %
Операционные расходы	3 202	2 987	7,2%	5 921	5 717	3,6%
Расходы на маркетинг	1 158	1 042	11,1%	1 851	1 903	(2,7%)
Расходы на персонал	1 540	1 355	13,7%	3 139	2 793	12,4%
ИТ-расходы	199	171	16,4%	365	333	9,6%
Амортизация	88	96	(8,3%)	176	191	(7,9%)
Прочие операционные расходы	217	323	(32,8%)	390	497	(21,5%)

Маркетинговые расходы

Маркетинговые расходы во 2 квартале 2026 года увеличились на 11,1% до 1 158 млн руб. (по сравнению с 1 042 млн руб. за аналогичный период 2025 года). Умеренный рост расходов на маркетинг связан с повышением эффективности, фокусом на ключевые регионы, а также перераспределением расходов внутри года в связи с более тонко настроенным управлением маркетинговыми кампаниями, исходя из ситуации на рынке, в т.ч. для поддержки активностей в более высокий для бизнеса сезон.

Маркетинговые расходы за 6 месяцев 2026 года снизились на 2,7% до 1 851 млн руб. по сравнению с 1 903 млн руб. за аналогичный период прошлого года. Как процент от выручки маркетинг составил 22,2% за 6 месяцев 2026 года по сравнению с 27,6% за 6 месяцев 2025 года.

При этом Компания подтверждает, что перераспределение маркетинговых расходов не повлияет на ранее заявленный ориентир по рентабельности по скорректированной EBITDA не менее 30% за 2026 год.

Расходы на персонал

Расходы на персонал во 2 квартале 2026 года увеличились на 13,7% год к году и составили 1 540 млн руб. Рост преимущественно обусловлен пересмотрами компенсации сотрудников с учетом рыночной динамики вознаграждения.

Расходы на персонал за 6 месяцев 2026 года увеличились на 12,4% и составили 3 139 млн руб. Доля этих расходов в выручке составила 37,7% за 6 месяцев 2026 года по сравнению с 40,4% за 6 месяцев 2025 года. Основной причиной роста расходов на заработную плату стали пересмотры компенсации сотрудников с учетом рыночной динамики вознаграждения.

Расходы на информационные технологии

ИТ-расходы во 2 квартале 2026 года выросли на 16,4% до 199 млн руб. Расходы на информационные технологии за 6 месяцев 2026 года увеличились на 9,6% год к году до 365 млн руб. Как процент от выручки ИТ-расходы составили 4,4% по сравнению с 4,8% за 6 месяцев 2025 года. Изменение преимущественно обусловлено увеличением расходов на ИИ, а также ростом

тарифов на хостинг и рассылку СМС, что было частично компенсировано оптимизацией производственной инфраструктуры.

Прочие операционные расходы

Прочие операционные расходы во 2 квартале 2026 года сократились на 32,8% до 217 млн руб.; за 6 месяцев 2026 года эти расходы сократились на 21,5% и составили 390 млн руб. или 4,7% от выручки (по сравнению с 7,2% за 6 месяцев 2025 года). Положительная динамика связана с оптимизацией ряда процессов.

Прибыль и расходы по налогу на прибыль

Прибыль во 2 квартале 2026 года составила 1 040 млн руб. по сравнению с 790 млн руб. во 2 квартале 2025 года – рост 31,6% год к году. Положительная динамика прибыли обусловлена в первую очередь ростом операционных доходов (скорректированная EBITDA 1 383 млн руб. против 864 млн руб. годом ранее) и снижением затрат на реструктуризацию (15 млн руб. против 128 млн руб. годом ранее). При этом, снизились финансовые доходы (216 млн руб. против 538 млн руб. годом ранее) и незначительно повысились расходы по налогу на прибыль (выросли на 36 млн руб.). Эффективная ставка налога на прибыль во 2 квартале 2026 года снизились до 27,6% по сравнению с 31,4% во 2 квартале 2025 года.

Прибыль за 6 месяцев 2026 года составила 2 045 млн руб. по сравнению с 1 007 млн руб. за 6 месяцев 2025 года – рост 103,1% год к году. Динамика прибыли преимущественно обусловлена отсутствием убытка от курсовых разниц (чистый убыток в размере 1 млн руб. против чистого убытка в размере 577 млн руб. годом ранее за счет завершения реструктуризации и конвертации большинства денежных средств в рубли). Эффективная ставка налога на прибыль за 6 месяцев 2026 года снизились до 27,2% по сравнению с 34,2% за 6 месяцев 2026 года в связи с завершением реструктуризации.

Денежные средства и их эквиваленты

Чистый операционный денежный поток за 6 месяцев 2026 года увеличился на 3,5% год к году до 2 446 млн руб. На изменение операционного денежного потока повлияли следующие факторы:

- Эффект высокой базы по чистому операционному денежному потоку за 6 месяцев 2025 года, ввиду изменения схемы оплаты поставщикам в этом периоде для более эффективного использования оборотного капитала;
- Рост оплат по налогу на прибыль в 1 квартале 2026 года, в связи с порядком уплаты налога на прибыль авансовыми платежами по показателям предыдущего периода (в 2025 году эффективная ставка налога на прибыль составила 32,2% в связи с реструктуризацией), во 2 квартале 2026 года такого роста не наблюдалось в связи с зачетом переплат, сделанных ранее;
- Выплаты процентного дохода сократились незначительно, так как на 30 июня 2025 года основная часть денежных средств была размещена на депозитах сроком более трех месяцев, проценты по которым выплачиваются в конце срока.

Баланс денежных средств за 6 месяцев 2026 года уменьшился на 2 035 млн руб. по сравнению с концом 2025 года и составил 4 085 млн рублей. Выплата дивидендов в размере 4 333 млн руб. была частично компенсирована притоком денежных средств от операционной деятельности.

млн руб.	6 мес. 2026	6 мес. 2025	изм., %
Денежные средства и их эквиваленты на 31.12	6 120	9 220	(34%)
Чистый операционный денежный поток	2 446	2 363	4%
Скорректированная EBITDA	2 721	1 618	68%
Расходы на реструктуризацию	(31)	(150)	(79%)
Изменения в оборотном капитале	(23)	877	(103%)
Налог на прибыль уплаченный	(656)	(427)	54%
Чистый процентный доход полученный	428	440	(3%)
Начисление резерва по ожидаемым кредитным убыткам	7	5	40%
Приобретение основных средств и нематериальных активов	(122)	(69)	77%
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	-	(98)	(100%)
Выплата займов работниками	-	7	(100%)
Погашение основной суммы обязательств по аренде	(26)	(18)	44%
Дивиденды выплаченные	(4 333)	-	100%
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	(661)	(100%)
Денежные средства и их эквиваленты на 30.06*	4 085	10 744	(62%)

*На 30.06.2025 с учетом депозитов сроком более трех месяцев

Контактная информация для инвесторов:

Ольга Минеева

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

ЕМ

press@em-comms.com

О Циан

Циан — ведущая цифровая платформа операций с недвижимостью на крупном и растущем рынке недвижимости. Компания представлена на всей территории России и занимает лидирующие позиции в ключевых регионах страны. Циан обладает мощным сетевым эффектом и открывает миллионам покупателей и арендаторов доступ к широкой базе актуальных объявлений о продаже всех типов недвижимости: жилой и коммерческой, первичной и вторичной, городской и загородной. Циан входит в число 15 самых популярных ресурсов объявлений о недвижимости в мире по показателям посещаемости (на основе данных SimilarWeb). 25-летняя экспертиза и специализация на рынке недвижимости сформировали высокий уровень доверия к бренду, благодаря которому 8 из 10 человек в Москве и Санкт-Петербурге выбирают и покупают квартиру с помощью Циана⁹. 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 и приобретением жилой и коммерческой недвижимости.

⁹ <https://m-p-a.ru/otnoshenie-nedvizhimost-2026.html>

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 2026 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 2025 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	
	2026 года	2025 года
Выручка	4 425	3 602
Операционные расходы:		
Расходы на маркетинг	(1 158)	(1 042)
Расходы на персонал	(1 540)	(1 355)
ИТ-расходы	(199)	(171)
Амортизация	(88)	(96)
Прочие операционные расходы	(217)	(323)
Итого операционные расходы	(3 202)	(2 987)
Операционная прибыль	1 223	615
Финансовые расходы	(2)	(3)
Финансовые доходы	218	541
Расход от курсовых разниц	(2)	(2)
Прибыль до налогообложения	1 437	1 151
Расход по налогу на прибыль	(397)	(361)
Прибыль за отчетный период	1 040	790
Общий совокупный доход за отчетный период	1 040	790
Причитающийся:		
Акционерам материнской компании	986	728
Держателям неконтролирующих долей	54	62
Прибыль на акцию, руб.		
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	14,49	10,94
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	14,21	10,60

⁽¹⁾ Результаты 2 кв. 2025 г. и 2 кв. 2026 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	
	2026 года	2025 года
Выручка	8 320	6 906
Операционные расходы:		
Расходы на маркетинг	(1 851)	(1 903)
Расходы на персонал	(3 139)	(2 793)
ИТ-расходы	(365)	(333)
Амортизация	(176)	(191)
Прочие операционные расходы	(390)	(497)
Итого операционные расходы	(5 921)	(5 717)
Операционная прибыль	2 399	1 189
Финансовые расходы	(4)	(17)
Финансовые доходы	416	935
Расход от курсовых разниц	(1)	(577)
Прибыль до налогообложения	2 810	1 530
Расход по налогу на прибыль	(765)	(523)
Прибыль за отчетный период	2 045	1 007
Общий совокупный доход за отчетный период	2 045	1 007
Причитающийся:		
Акционерам материнской компании	1 927	929
Держателям неконтролирующих долей	118	78
Прибыль на акцию, руб.		
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	28,40	15,80
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	27,79	15,13

⁽¹⁾ Результаты за 6 мес. 2025 г. и 6 мес. 2026 г. неаудированные

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

	На	
	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы		
Внеоборотные активы		
Основные средства	126	94
Активы в форме права пользования	38	58
Гудвил	942	942
Нематериальные активы	1 124	1 190
Отложенные налоговые активы	279	299
Прочие внеоборотные активы	7	7
Итого внеоборотные активы	2 516	2 590
Оборотные активы		
Авансы выданные и расходы будущих периодов	150	140
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 034	810
Предоплата по налогу на прибыль	—	146
Денежные средства и их эквиваленты	4 085	6 120
Прочие оборотные активы	277	266
Итого оборотные активы	5 546	7 482
Итого активы	8 062	10 072
Собственный капитал и обязательства		
Собственный капитал		
Уставный капитал	3	3
Добавочный капитал	8 695	8 487
Казначейские акции	—	—
Резерв по выплатам на основе акций	323	368
Накопленный убыток	(5 350)	(3 637)
Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании	3 671	5 221
Неконтролирующая доля участия	376	730
Итого собственный капитал	4 047	5 951
Обязательства		
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	3	22
Отложенные налоговые обязательства	162	173
Итого долгосрочные обязательства	165	195
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	1 230	1 247
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 486	1 344
Налог на прибыль к уплате	23	69
Прочие налоги к уплате	1 075	1 223
Обязательства по аренде	36	43
Итого краткосрочные обязательства	3 850	3 926
Итого обязательства	4 015	4 121
Итого собственный капитал и обязательства	8 062	10 072

⁽¹⁾ Результаты на 30.06.2026 неаудированные

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

	Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Денежные средства от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	2 810	1 530
Корректировки:		
Амортизация	176	191
Расходы по выплатам работникам на основе акций	115	88
Финансовые доходы	(416)	(935)
Финансовые расходы	4	17
Чистый расход от курсовых разниц	1	577
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	7	5
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(247)	(205)
Уменьшение / (увеличение) авансов выданных и расходов будущих периодов	(10)	22
Уменьшение / (увеличение) прочих активов	(11)	29
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	141	830
Увеличение / (уменьшение) обязательств по договорам с покупателями	(17)	19
Увеличение прочих обязательств	121	182
Денежные средства от операционной деятельности	2 674	2 350
Налог на прибыль уплаченный	(656)	(427)
Проценты полученные	432	477
Проценты уплаченные	(4)	(37)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	2 446	2 363
Денежные средства от инвестиционной деятельности		
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	—	(98)
Приобретение основных средств	(54)	(20)
Приобретение нематериальных активов	(68)	(49)
Размещение депозитов со сроком погашения свыше 3-х месяцев	—	(5 558)
Выплата займов работниками	—	7
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(122)	(5 718)
Денежные средства от финансовой деятельности		
Погашение основной суммы обязательств по аренде	(26)	(18)
Дивиденды выплаченные	(4 333)	—
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(4 359)	(18)
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(2 035)	(3 373)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	6 120	9 220
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	—	(661)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	4 085	5 186

⁽¹⁾ Результаты за 6 мес. 2025 г. и 6 мес. 2026 г. неаудированные

Финансовые показатели, не относящиеся к МСФО, и дополнительная финансовая информация

Использование финансовых показателей, не относящихся к МСФО

Мы используем скорректированную EBITDA, рентабельность по скорректированной EBITDA, скорректированную EBITDA Основного бизнеса, рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA и скорректированную EBITDA Транзакционного бизнеса в качестве финансовых показателей, не относящихся к МСФО, при оценке операционной деятельности Компании и в финансовых коммуникациях.

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, рентабельность по скорректированной EBITDA, скорректированная EBITDA Основного бизнеса, рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA и скорректированная EBITDA Транзакционного бизнеса 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 включают финансовые доходы и расходы, которые увеличивают (уменьшают) 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; и
- 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⁾

	2 кв. 2026	2 кв. 2025	6 мес. 2026	6 мес. 2025
Прибыль за отчетный период	1 040	790	2 045	1 007
Расходы по налогу на прибыль	397	361	765	523
Прибыль до налога на прибыль	1 437	1 151	2 810	1 530
Амортизация	88	96	176	191
Финансовые доходы, нетто ⁽²⁾	(216)	(538)	(412)	(918)
Расходы от курсовых разниц	2	2	1	577
Выплаты на основе акций	57	25	115	88
Расходы на реструктуризацию	15	128	31	150
Скорректированная EBITDA⁽³⁾	1 383	864	2 721	1 618
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA⁽⁴⁾</i>	31,3%	24,0%	32,7%	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 расходов, финансового дохода, чистого расхода/(дохода) 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. 2026	2 кв. 2025	6 мес. 2026	6 мес. 2025
Скорректированная EBITDA	1 383	864	2 721	1 618
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса ⁽²⁾	1 452	975	2 919	1 843
Скорректированная EBITDA Транзакционного бизнеса	(69)	(111)	(198)	(225)
<i>Рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA</i>	<i>33,8%</i>	<i>28,1%</i>	<i>36,1%</i>	<i>27,8%</i>

⁽¹⁾ Результаты неаудированные

⁽²⁾ Определяется как скорректированная EBITDA Основного бизнеса, разделенная на выручку Основного бизнеса за соответствующие периоды