

## **Cian PLC объявляет финансовые результаты за четвертый квартал 2023 года и за 2023 год**

Ларнака, Кипр, 26 апреля 2024 года — Cian PLC (МОЕХ: CIAN) («Циан», «Группа» или «Компания»), ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости в России, сегодня объявила финансовые результаты за четвертый квартал и год, завершившийся 31 декабря 2023 года.

### **Основные финансовые и операционные показатели за четвертый квартал 2023 года<sup>1</sup>**

- Выручка выросла на 37% год к году — до 3 270 млн рублей (\$36,5 млн).
- Прибыль за отчетный период составила 265 млн рублей (\$3,0 млн).
- Скорректированная EBITDA<sup>2</sup> увеличилась на 28% год к году — до 749 млн рублей (\$8,4 млн).
- Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>2</sup> снизилась на 1,6 п. п. год к году — до 22,9%.
- Выручка основного бизнеса выросла на 29% год к году — до 2 998 млн рублей (\$33,4 млн).

### **Основные финансовые и операционные показатели за 2023 год<sup>1</sup>**

- Выручка выросла на 40% год к году — до 11 571 млн рублей (\$129,0 млн).
- Прибыль за отчетный период составила 1 692 млн рублей (\$18,9 млн).
- Скорректированная EBITDA<sup>2</sup> увеличилась на 66% год к году — до 2 778 млн рублей (\$31,0 млн).
- Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>2</sup> выросла на 3,8 п. п. год к году — до 24,0%.
- Среднее количество уникальных пользователей в месяц (UMV)<sup>3</sup> поднялось на 7% год к году и составило 19,2 млн.
- Выручка основного бизнеса выросла на 37% год к году — до 10 892 млн рублей (\$121,4 млн).

---

<sup>1</sup> Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. Для 2021, 2021 и 2023 годов средний UMV рассчитывается как сумма среднего UMV для Компании (за исключением Группы N1) на основе данных Google Analytics и среднего UMV для Группы N1 на основе данных «Яндекс.Метрики».

- Скорректированная EBITDA основного бизнеса<sup>4</sup> выросла на 35% год к году, до 3 023 млн рублей (\$33,7 млн).
- Рентабельность по скорректированной EBITDA основного бизнеса<sup>5</sup> снизилась на 0,5 п. п. год к году и составила 27,8%.

Дмитрий Григорьев, главный исполнительный директор Cian PLC:

*«В 2023 году наш бизнес показал уверенные результаты при крайне динамичной конъюнктуре рынка. Я горд тем, что наши сотрудники еще раз доказали: наш профессионализм, лояльность и трудолюбие служат опорой для хороших финансовых показателей Компании. По завершении недавно объявленных «Циан» планов по реструктуризации мы будем готовы сформулировать дивидендную политику, что даст нам возможность производить дивидендные выплаты акционерам. Текущий год уже показал, что он будет непростым для Компании и ее бизнеса. Сохранение ключевой ставки Банка России на высоком уровне и, как следствие, высокие процентные ставки по ипотеке, вкупе с изменениями в условиях ипотечных программ с господдержкой, окажут дополнительное давление на наш бизнес и финансовые показатели».*

### **Корпоративная реструктуризация**

Основатели и другие владельцы акций Cian PLC, за исключением держателей ADS (совместно «Акционеры, чьи акции не находятся в свободном обращении»), недавно провели техническую реорганизацию, в результате чего новая холдинговая компания Cian Technology Ltd, в настоящее время зарегистрированная в Республике Сейшельские Острова и принадлежащая Акционерам, чьи акции не находятся в свободном обращении («Cian Technology»), получила контроль над Компанией.

Реорганизация была структурирована как обмен ценных бумаг, в результате которого Акционеры, чьи акции не находятся в свободном обращении, обменяли свои акции в Компании на акции Cian Technology. Как отмечалось выше, Группа считает, что указанный обмен носит исключительно технический характер и не влияет на фактическое владение Компанией. В результате данного обмена Cian Technology теперь принадлежит около 70% в Cian PLC. Согласно предварительному плану, компания Cian Technology будет редомицилирована в Российскую Федерацию.

Компания планирует сделать акционерам публичное предложение об обмене. Реструктуризация не затронет бизнес-процессы Компании.

С дополнительной информацией по этому поводу можно ознакомиться в [пресс-релизе](#) от 22 апреля 2024 года.

---

<sup>4</sup> Скорректированная EBITDA сегмента «Основной бизнес» и скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес», приведенные в настоящем пресс-релизе, представляют собой наши сегментные показатели прибыли или убытка, входящие в состав показателя скорректированной EBITDA, которая не является показателем по МСФО. Дополнительная информация приводится в разделе «Финансовые показатели, не относящиеся к МСФО, и дополнительная финансовая информация» настоящего пресс-релиза.

<sup>5</sup> Определяется как скорректированная EBITDA сегмента «Основной бизнес», разделенная на выручку основного бизнеса за соответствующие периоды.

## Результаты за четвертый квартал 2023 года и за 2023 год

### Факторы, влияющие на тренды год к году, и сравнения

На наш взгляд, тенденции на рынке недвижимости в 2023 году определялись, в частности, следующими факторами: (i) принятием в декабре 2022 года решения о продлении субсидируемой государством льготной ипотеки до июля 2024 года. При этом процентная ставка по такой ипотеке выросла с 7 до 8%. В то же время были смягчены требования государственной программы субсидирования семей (процентная ставка по этой программе составляет 6%). Данные изменения оказали дополнительное давление на ипотечный рынок и привели к перетоку спроса между субсидируемыми программами; (ii) повышением ключевой ставки Центральным банком Российской Федерации. В период с июля по декабрь 2023 года ключевая ставка повышалась пять раз подряд — в совокупности с 7,5% до 16,0%. Это привело к снижению спроса на вторичном рынке и его росту на первичном в силу сохранения государственных программ субсидирования; (iii) повышением в сентябре 2023 года размера первоначального взноса по программам субсидируемой государством льготной ипотеки с 15% до 20%. Кроме того, в декабре 2023 года государство сократило максимальный размер кредита по ипотеке с господдержкой в Москве и Санкт-Петербурге с 12 до 6 млн рублей. Оба фактора способствовали дальнейшему росту спроса, поскольку население стремилось осуществить запланированные сделки до вступления новых правил в силу.

### Результаты четвертого квартала 2023 года

#### Выручка

Выручка за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, составила 3 270 млн рублей по сравнению с 2 394 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2022 года. Показатель вырос на 876 млн рублей или на 37%. Увеличение выручки было обусловлено ростом в сегментах «Основной бизнес» и «Транзакционный бизнес».

В приведенной ниже таблице представлено распределение выручки за указанные периоды по сегментам и типам (в млн руб. и долл. США):

	Результаты за три завершившихся месяца (неаудированные)			
	31 декабря 2022 года руб.	31 декабря 2023 года руб.	31 декабря 2023 года \$( <sup>1</sup> )	Рост год к году
<b>Совокупная выручка</b>	<b>2 394</b>	<b>3 270</b>	<b>36,5</b>	<b>37%</b>
Основной бизнес, в том числе	2 317	2 998	33,4	29%
<i>Выручка от размещения объявлений</i>	1 394	1 519	16,9	9%
<i>Выручка от лидогенерации</i>	710	1 199	13,4	69%
<i>Выручка от медийной рекламы</i>	179	234	2,6	31%
Транзакционный бизнес	77	272	3,0	253%

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

### **Выручка сегмента «Основной бизнес»**

Выручка основного бизнеса достигла 2 998 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, увеличившись на 29% по сравнению с 2 317 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2022 года. Рост выручки основного бизнеса обусловлен высокими показателями по всем ключевым направлениям: выручки от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы.

### **Выручка сегмента «Транзакционный бизнес»**

Выручка транзакционного бизнеса за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, составила 272 млн рублей по сравнению с 77 млн рублей за аналогичный период прошлого года, что соответствует увеличению показателя на 195 млн рублей, или на 253%. Такой рост был преимущественно обусловлен более высоким спросом на фоне повышения ключевой ставки.

### **Операционные расходы**

Общие операционные расходы выросли на 35% и составили 2 750 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, по сравнению с 2 037 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2022 года, в основном за счет увеличения маркетинговых и прочих операционных расходов.

В приведенной ниже таблице представлено распределение операционных расходов за указанные периоды (в млн руб. и долл. США):

	Результаты за три завершившихся месяца (неаудированные)			
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$( <sup>1</sup> )	
<b>Операционные расходы</b>	<b>2 037</b>	<b>2 750</b>	<b>30,7</b>	<b>35%</b>
Маркетинговые расходы	630	1 141	12,7	81%
Расходы на персонал	1 058	1 146	12,8	8%
Расходы на информационные технологии	139	129	1,4	(7%)
Амортизация	65	88	1,0	35%
Прочие операционные расходы	145	246	2,7	70%

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

### **Прибыль за отчетный период**

Прибыль за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, составила 265 млн рублей по сравнению с 489 млн рублей за три месяца, завершившихся 31 декабря 2022 года. Изменения за период были обусловлены преимущественно теми же факторами, которые повлияли на скорректированную EBITDA, как описано ниже, а также финансовым доходом в размере 149 млн рублей, убытком от курсовых разниц в размере 127 млн рублей и прочими неоперационными расходами в размере 135 млн рублей.

### **Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA**

Скорректированная EBITDA за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, достигла 749 млн рублей по сравнению с 586 млн рублей за три месяца, завершившихся

31 декабря 2022 года. Повышение скорректированной EBITDA было преимущественно вызвано ростом выручки.

Рентабельность по скорректированной EBITDA сократилась на 1,6 п. п. до 22,9% за три месяца, завершившихся 31 декабря 2023 года, в основном на фоне повышения маркетинговых расходов по сравнению с низкой базой 2022 года.

## Результаты за 2023 год

### Пользователи

За год, завершившийся 31 декабря 2023 года, среднее количество уникальных посетителей в месяц (UMV) увеличилось на 7% год к году и составило 19,2 млн. Указанный рост был преимущественно обусловлен повышением ключевой ставки и ожиданием дальнейшего роста ипотечных ставок со стороны потребителей.

### Выручка

Выручка за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составила 11 571 млн рублей по сравнению с 8 266 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Показатель вырос на 3 305 млн рублей или на 40%. Рост выручки был вызван как ростом основного бизнеса, так и ростом транзакционного.

В приведенной ниже таблице представлено распределение выручки за указанные периоды по сегментам и типам (в млн руб. и долл. США):

	Год, завершившийся			
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>	
<b>Совокупная выручка</b>	<b>8 266</b>	<b>11 571</b>	<b>129,0</b>	<b>40%</b>
Основной бизнес, в том числе	7 925	10 892	121,4	37%
<i>Выручка от размещения объявлений</i>	4 805	5 610	62,5	17%
<i>Выручка от лидогенерации</i>	2 356	4 204	46,9	78%
<i>Выручка от медийной рекламы</i>	646	883	9,8	37%
Транзакционный бизнес	341	679	7,6	99%

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

### Выручка сегмента «Основной бизнес»

Выручка основного бизнеса достигла 11 571 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, увеличившись на 40% по сравнению с 8 266 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Как и в четвертом квартале, рост выручки основного бизнеса обусловлен высокими показателями по всем ключевым направлениям.

Выручка основного бизнеса в Москве и Московской области за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, достигла 7 980 млн рублей, что на 2 133 млн рублей или 36%

больше показателя предыдущего года (5 847 млн рублей). Выручка основного бизнеса в других российских регионах за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составила 2 912 млн рублей, что на 834 млн рублей или 40% больше показателя предыдущего года (2 078 млн рублей).

*Выручка от размещения объявлений (направления вторичной и коммерческой недвижимости)*

Выручка от размещения объявлений за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, выросла на 17% — до 5 610 млн рублей по сравнению с 4 805 млн рублей годом ранее.

В приведенной ниже таблице представлена информация о выручке от размещения объявлений, количестве объявлений и среднесуточной выручке от одного объявления за указанные периоды<sup>1</sup>:

	Год, завершившийся		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	Рост год к году
<b>Выручка от размещения объявлений (млн руб.)</b>	<b>4 805</b>	<b>5 610</b>	<b>17%</b>
Москва и Московская область	3 337	3 770	13%
Другие регионы	1 468	1 840	25%
<b>Объявления<sup>(2)</sup>, в том числе (млн)</b>	<b>1,88</b>	<b>1,85</b>	<b>(1%)</b>
Москва и Московская область	0,35	0,37	7%
Другие регионы	1,52	1,48	(3%)
<b>Среднесуточная выручка от одного объявления<sup>(3)</sup> (руб.)</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>	<b>18%</b>
Москва и Московская область	26,1	27,6	6%
Другие регионы	2,6	3,4	29%

<sup>1</sup> Значения могут не совпадать ввиду округления

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

<sup>3</sup> 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 преимущественно обусловлен повышением цен, однако в то же время на него оказало отрицательное влияние сокращение количества объявлений в результате монетизации в новых регионах и повышения цен.

За год, завершившийся 31 декабря 2023 года, на платформе Компании было опубликовано около 1,85 млн объявлений, тогда как в году, завершившемся 31 декабря 2022 года, этот показатель составил около 1,88 млн. Снижение количества объявлений в основном вызвано введением монетизации в ряде регионов и повышением цен.

*Выручка от лидогенерации и медийной рекламы (направление первичной недвижимости)*

Выручка от лидогенерации за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, выросла на 78% — до 4 204 млн рублей по сравнению с 2 356 млн рублей годом ранее. Выручка от

медийной рекламы за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, выросла на 37% — до 883 млн рублей.

Росту выручки от лидогенерации в рамках основного бизнеса способствовали как повышение средней выручки за лид для застройщиков ввиду роста цен, так и существенное увеличение количества лидов на фоне активного органического роста в результате повышенного спроса, вызванного увеличением ключевой ставки.

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

### **Выручка сегмента «Транзакционный бизнес»**

Выручка сегмента «Транзакционный бизнес» за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составила 679 млн рублей по сравнению с 341 млн рублей годом ранее, что соответствует увеличению показателя на 338 млн рублей или на 99%.

### **Операционные расходы**

Общие операционные расходы повысились на 30% и составили 9 753 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, по сравнению с 7 521 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, в основном за счет роста расходов на маркетинг и персонал.

В приведенной ниже таблице представлено распределение операционных расходов за указанные периоды (в млн руб. и долл. США):

	Год, завершившийся			
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$( <sup>1</sup> )	
<b>Операционные расходы</b>	<b>7 521</b>	<b>9 753</b>	<b>108,7</b>	<b>30%</b>
Маркетинговые расходы	2 360	3 858	43,0	63%
Расходы на персонал, в том числе	3 759	4 352	48,5	16%
<i>Заработная плата и соответствующие</i>				
<i>налоги</i>	2 986	3 503	39,1	17%
<i>Расходы на выплаты на основе акций</i>	657	684	7,6	4%
<i>Прочие расходы на персонал</i>	116	165	1,8	42%
Расходы на информационные технологии	549	586	6,5	7%
Амортизация	269	276	3,1	3%
Прочие операционные расходы	584	681	7,6	17%

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

### *Расходы на персонал*

Расходы на персонал за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, выросли на 16% и составили 4 352 млн рублей по сравнению с 3 759 млн рублей годом ранее, преимущественно в связи с увеличением заработной платы и соответствующих налогов. Заработная плата и соответствующие налоги за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составили в общей сложности 3 503 млн рублей по сравнению с 2 986 млн

рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Это увеличение объясняется в первую очередь ростом численности персонала и заработной платы в соответствии с рыночным уровнем.

Заработная плата и соответствующие налоги как процент от выручки сократились с 36,1% за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, до 30,3% за год, завершившийся 31 декабря 2023 года.

#### *Маркетинговые расходы*

Маркетинговые расходы за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, увеличились до 3 858 млн рублей по сравнению с 2 360 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Повышение связано в основном с ростом бизнеса и с низкой базой 2022 года.

Маркетинговые расходы как процент от выручки увеличились до 33,3% в 2023 году по сравнению с 28,6% в 2022 году на фоне более низких, чем обычно, маркетинговых расходов годом ранее.

#### *Расходы на информационные технологии*

Расходы на информационные технологии за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, незначительно выросли — на 7% до 586 млн рублей по сравнению с 549 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Их рост был вызван, прежде всего, повышением расходов на телекоммуникационные услуги.

#### *Прочие операционные расходы*

Прочие операционные расходы повысились на 17% и составили 681 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, по сравнению с 584 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, в основном за счет роста расходов, связанных с рынками капитала и консалтингом.

#### **Прибыль за отчетный период**

Прибыль за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составила 1 692 млн рублей по сравнению с прибылью в размере 480 млн рублей за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Изменение прибыли в отчетном периоде было обусловлено в основном теми же факторами, которые повлияли на скорректированную EBITDA, как указано ниже, а также прибылью от курсовых разниц в размере 355 млн рублей по остаткам денежных средств в долларах США (по сравнению с убытком от курсовых разниц в размере 108 млн рублей годом ранее) и финансовым доходом в размере 333 млн рублей (по сравнению с 85 млн рублей годом ранее).

#### **Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA**

Скорректированная EBITDA за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, достигла 2 778 млн руб. по сравнению с 1 671 млн руб. за год, завершившийся 31 декабря 2022 года. Повышение скорректированной EBITDA было преимущественно вызвано ростом выручки.

Рентабельность по скорректированной EBITDA за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, увеличилась на 3,8 п. п. до 24,0%.



Скорректированная EBITDA основного бизнеса за год, завершившийся 31 декабря 2023 г., выросла на 35% — до 3 023 млн руб. по сравнению с 2 239 млн руб. годом ранее. Такая динамика главным образом обусловлена увеличением выручки основного бизнеса, в том числе повышением выручки от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы, опережающим рост операционных расходов основного бизнеса.

Рентабельность по скорректированной EBITDA основного бизнеса за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, сократилась на 0,5 п. п. и составила 27,8%.

Отрицательная скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес» за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, составила 245 млн руб. по сравнению с отрицательным показателем на уровне 568 млн руб. годом ранее. Изменение в основном связано с ростом выручки, опережающим рост операционных расходов в данном сегменте.

### **Конференц-звонок по финансовым результатам за четвертый квартал 2023 года и за 2023 год**

С учетом текущей неопределенности и неустойчивости рынка Компания не будет проводить конференц-звонок за четвертый квартал 2023 года и за 2023 год. Инвесторы, аналитики и представители СМИ могут направлять запросы в Компанию, используя указанную в настоящем пресс-релизе контактную информацию.

### **О «Циан»**

«Циан» — ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости на крупном, недостаточно насыщенном и растущем российском рынке объявлений о недвижимости. Компания представлена на всей территории России и занимает ведущие позиции в ключевых городах и регионах страны. «Циан» входит в число 16 самых популярных ресурсов объявлений о недвижимости в мире по показателям посещаемости (на основе данных о посещаемости SimilarWeb за март 2024 года). Сетевая платформа недвижимости «Циана» открывает миллионам покупателей и арендаторов доступ к миллионам качественных объявлений о продаже недвижимости всех типов: жилой и коммерческой, первичной и вторичной, городской и загородной. За 2023 год на платформе Компании было представлено 1,9 млн объявлений, а среднее количество уникальных посетителей в месяц составило 19,2 млн. Благодаря собственной высокотехнологичной платформе и глубокому пониманию российского рынка недвижимости Компания предоставляет своим клиентам и пользователям комплексные решения, помогая им в решении множества проблем, связанных с поиском жилой и коммерческой недвижимости.

Источник: Cian PLC

### **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, могут считаться заявлениями прогнозного характера, в том числе, помимо прочего, заявления относительно финансовых перспектив Компании на 2024 год и долгосрочной стратегии роста, а также заявления, включающие слова «план», «полагать», «ожидать», «цель», «намереваться», «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 на российскую экономику продолжающихся военных действий между Россией и Украиной, негативные последствия санкций, экспортного контроля и аналогичных мер, направленных против России, а также других ответных мер в отношении военного конфликта на Украине; 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; дальнейшее массовое распространение пандемии COVID-19 или других 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 2.8 Проспекта ценных бумаг «Циана», зарегистрированного ЦБ РФ 11 декабря 2023 года. 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. Мы отказываемся от каких-либо обязательств или обязанностей по актуализации или пересмотру содержащихся в настоящем пресс-релизе заявлений прогнозного характера, будь то на основании получения новой информации, будущих событий или иным образом, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

**Контактная информация для инвесторов:**

Дарья Фадеева

[ir@cian.ru](mailto:ir@cian.ru)

**Контактная информация для СМИ:**

Ольга Подоляка

[pr@cian.ru](mailto:pr@cian.ru)

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

	Год, завершившийся		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года
	руб.	руб.	\$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
<b>Выручка</b>	<b>8 266</b>	<b>11 571</b>	<b>129,0</b>
Операционные расходы:			
Маркетинговые расходы	(2 360)	(3 858)	(43,0)
Расходы на персонал	(3 759)	(4 352)	(48,5)
Расходы на информационные технологии	(549)	(586)	(6,5)
Амортизация	(269)	(276)	(3,1)
Прочие операционные расходы	(584)	(681)	(7,6)
<b>Общие операционные расходы</b>	<b>(7 521)</b>	<b>(9 753)</b>	<b>(109)</b>
<b>Операционная прибыль</b>	<b>745</b>	<b>1 818</b>	<b>20,3</b>
Финансовые расходы	(23)	(35)	(0,4)
Финансовые доходы	108	368	4,1
Чистая прибыль / (чистый убыток) от курсовых разниц	(108)	355	4,0
Прочие неоперационные доходы / (расходы)	45	(171)	(1,9)
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>767</b>	<b>2 335</b>	<b>26,0</b>
Расходы по налогу на прибыль	(287)	(643)	(7,2)
<b>Прибыль за отчетный год</b>	<b>480</b>	<b>1 692</b>	<b>18,9</b>
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>480</b>	<b>1 692</b>	<b>18,9</b>
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>			
Базовая прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	6,86	24,19	0,27
Разводненная прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	6,72	23,27	0,26

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 г. (89,6883 руб. за 1 долл. США).

## Консолидированный отчет о финансовом положении (в млн руб. и долл. США)

	На		
	31 декабря 2022 года руб.	31 декабря 2023 года руб.	31 декабря 2023 года \$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	68	73	0,8
Активы в форме права пользования	74	33	0,4
Гудвил	785	933	10,4
Нематериальные активы	1 077	1 541	17,2
Отложенные налоговые активы	137	207	2,3
Прочие внеоборотные активы	8	7	0,1
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>2 149</b>	<b>2 794</b>	<b>31,2</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	30	29	0,3
Авансы выданные и расходы будущих периодов	99	141	1,6
Торговая и прочая дебиторская задолженность	414	573	6,4
Предоплата по налогу на прибыль	3	66	0,7
Денежные средства и их эквиваленты	4 110	6 434	71,7
Прочие оборотные активы	169	257	2,9
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>4 825</b>	<b>7 500</b>	<b>83,6</b>
<b>Итого активы</b>	<b>6 974</b>	<b>10 294</b>	<b>114,8</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	2	2	0,02
Эмиссионный доход	7 702	7 702	85,9
Резерв на выплаты работникам долевыми инструментами	648	1 117	12,5
Накопленные убытки	(3 343)	(1 645)	(18,3)
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>5 009</b>	<b>7 176</b>	<b>80,0</b>
<b>Обязательства</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Арендные обязательства	28	10	0,1
Отложенные налоговые обязательства	127	113	1,3
Отложенный доход	108	—	—
Торговая и прочая кредиторская задолженность	—	104	1,2
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>263</b>	<b>227</b>	<b>2,5</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Договорные обязательства	554	869	9,7
Торговая и прочая кредиторская задолженность	642	1 540	17,2
Задолженность по налогу на прибыль	66	1	0,0
Задолженность по прочим налогам	366	463	5,2
Арендные обязательства	41	18	0,2
Отложенный доход	33	—	—
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1 702</b>	<b>2 891</b>	<b>32,2</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>1 965</b>	<b>3 118</b>	<b>34,8</b>
<b>Итого обязательства и собственный капитал</b>	<b>6 974</b>	<b>10 294</b>	<b>114,8</b>

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 г. (89,6883 руб. за 1 долл. США).

## Консолидированный отчет о движении денежных средств (в млн руб. и долл. США)

	Год, завершившийся		
	31 декабря 2022 года руб.	31 декабря 2023 года руб.	31 декабря 2023 года \$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>			
Прибыль до налога на прибыль	767	2 335	26,0
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация	269	276	3,1
Расходы по выплатам на основе акций	657	684	7,6
Финансовые доходы	(108)	(368)	(4,1)
Финансовые расходы	23	35	0,4
Чистая (прибыль) / чистый убыток от курсовых разниц	108	(355)	(4,0)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(14)	(1)	(0,0)
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>			
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(1)	(99)	(1,1)
(Увеличение) / уменьшение авансов выданных и расходов будущих периодов	2	(25)	(0,3)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов	122	(86)	(1,0)
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	(18)	305	3,4
Увеличение договорных обязательств и отложенных доходов	87	115	1,3
Увеличение прочих обязательств	127	96	1,1
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>	<b>2 021</b>	<b>2 912</b>	<b>32,5</b>
Уплаченный налог на прибыль	(199)	(855)	(9,5)
Проценты полученные	106	367	4,1
Проценты уплаченные	(6)	(5)	(0,1)
<b>Чистые денежные средства от операционной деятельности / (использованные в операционной деятельности)</b>	<b>1 922</b>	<b>2 419</b>	<b>27,0</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение дочерней компании, за вычетом денежных средств приобретенной компании	—	(305)	(3,4)
Приобретение основных средств	(51)	(36)	(0,4)
Приобретение нематериальных активов	(69)	(98)	(1,1)
Займы, выданные работникам	(16)	—	—
Займы, возвращенные работниками	—	2	0,0
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>	<b>(136)</b>	<b>(437)</b>	<b>(4,9)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>			
Оплата основной части обязательств по аренде	(42)	(41)	(0,5)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>	<b>(42)</b>	<b>(41)</b>	<b>(0,5)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>1 744</b>	<b>1 941</b>	<b>21,6</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>2 419</b>	<b>4 110</b>	<b>45,8</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(65)	383	4,3
Влияние восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	12	—	—
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>4 110</b>	<b>6 434</b>	<b>71,7</b>

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 г. (89,6883 руб. за 1 долл. США).

## **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; 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. и долл. США)**

	Результаты за три завершившихся месяца (неаудированные)		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>
<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>489</b>	<b>265</b>	<b>3,0</b>
Расходы по налогу на прибыль	159	142	1,6
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>648</b>	<b>407</b>	<b>4,5</b>
Амортизация	65	88	1,0
Чистые финансовые (доходы) / расходы <sup>(2)</sup>	(36)	(149)	(1,7)
Чистая (прибыль) / чистый убыток от курсовых разниц	(243)	127	1,4
Расходы на выплаты на основе акций	164	141	1,6
Прочие чистые неоперационные расходы / (доходы) <sup>(3)</sup>	(12)	135	1,5
<b>Скорректированная EBITDA<sup>(4)</sup></b>	<b>586</b>	<b>749</b>	<b>8,4</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>(5)</sup></i>	24,5%	22,9%	22,9%

	Год, завершившийся		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>
<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>480</b>	<b>1 692</b>	<b>18,9</b>
Расходы по налогу на прибыль	287	643	7,2
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>767</b>	<b>2 335</b>	<b>26,0</b>
Амортизация	269	276	3,1
Чистые финансовые (доходы) / расходы <sup>(2)</sup>	(85)	(333)	(3,7)
Чистая (прибыль) / чистый убыток от курсовых разниц	108	(355)	(4,0)
Расходы на выплаты на основе акций	657	684	7,6
Прочие чистые неоперационные расходы / (доходы) <sup>(3)</sup>	(45)	171	1,9
<b>Скорректированная EBITDA<sup>(4)</sup></b>	<b>1 671</b>	<b>2 778</b>	<b>31,0</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>(5)</sup></i>	20,2%	24,0%	24,0%

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 года (89,6883 рубля за 1 долл. США).

<sup>2</sup> Включает финансовые расходы и финансовые доходы за соответствующие периоды

<sup>3</sup> Включает (убыток) / доход от депозитария, переоценку условного вознаграждения и комиссионные сборы в связи с отложенным вознаграждением

<sup>4</sup> 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 и нематериальных активов, выплат на основе акций по долгосрочным программам мотивации и прочих неоперационных расходов / (доходов).

<sup>5</sup> Определяется как скорректированная EBITDA, разделенная на выручку за соответствующие периоды

**Данные по сегментам и сверка со скорректированной EBITDA (в млн руб. и долл. США)**

	Год, завершившийся		
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2023 года
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>1 671</b>	<b>2 778</b>	<b>31,0</b>
Скорректированная EBITDA основного бизнеса	2 239	3 023	33,7
Скорректированная EBITDA основного бизнеса для Москвы и Московской области <sup>(2)</sup>	3 441	3 879	43,2
Скорректированная EBITDA основного бизнеса для других регионов <sup>(3)</sup>	(1 202)	(856)	(9,5)
Скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес»	(568)	(245)	(2,7)
<i>Рентабельность основного бизнеса по скорректированной EBITDA</i>	<i>28,3%</i>	<i>27,8%</i>	<i>27,8%</i>

<sup>1</sup>Приведенные в настоящем пресс-релизе пересчеты валют в доллары США представлены исключительно для удобства читателя и рассчитаны по обменному курсу, установленному ЦБ РФ на 31 декабря 2023 г. (89,6883 руб. за 1 долл. США).

<sup>2</sup>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

<sup>3</sup> Определяется как скорректированная EBITDA сегмента «Основной бизнес», разделенная на выручку основного бизнеса за соответствующие периоды



## Прочие операционные данные за прошлые периоды

	Средний UMV <sup>(1)</sup> (млн)	Объявления <sup>(2)</sup> (млн)	Объявления: Москва и Московская область	Объявления: другие регионы	Лиды для застройщиков <sup>(3)</sup> (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

<sup>1</sup> 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. Для 2020 и 2019 годов и соответствующих промежуточных периодов средний UMV рассчитывается на основе данных Google Analytics; для 2021 и 2022 годов средний UMV рассчитывается как сумма среднего UMV для Компании (за исключением Группы N1) на основе данных Google Analytics и среднего UMV для Группы N1 на основе данных «Яндекс.Метрики»

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

<sup>3</sup> Лиды для застройщиков означает количество платных целевых звонков застройщикам длительностью не менее 30 секунд, совершенных потенциальными покупателями через нашу платформу за определенный период