

## МКПАО «ЦИАН» объявляет финансовые результаты за четвертый квартал 2024 года и за 2024 год

Москва, 1 апреля 2025 года – Международная компания публичное акционерное общество «ЦИАН ТЕХНОЛОДЖИ ЛТД» (МКПАО «ЦИАН», «ЦИАН», «Группа» или «Компания»), ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости в России, сегодня объявила финансовые результаты за четвертый квартал и год, завершившийся 31 декабря 2024 года.

### Основные финансовые и операционные показатели за четвертый квартал и двенадцать месяцев 2024 года

- За 12 месяцев 2024 г. выручка выросла на 12% год к году — до 13,0 млрд рублей; выручка Основного бизнеса<sup>1</sup> выросла на 13% год к году — до 12,3 млрд рублей. В 4 кв. 2024 г. выручка увеличилась на 5% год к году — до 3,4 млрд рублей; выручка Основного бизнеса<sup>1</sup> выросла на 10% год к году и составила 3,3 млрд рублей.
- За 12 месяцев 2024 г. скорректированная EBITDA<sup>2</sup> выросла на 15% год к году — до 3,2 млрд рублей. В 4 кв. 2024 г. скорректированная EBITDA<sup>2</sup> увеличилась на 21% год к году — до 908 млн рублей.
- За 12 месяцев 2024 г. рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>2</sup> увеличилась на 0,7 п. п. по сравнению с 2023 годом — до 24,7%. В 4 кв. 2024 г. рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>2</sup> увеличилась на 3,5 п. п. год к году — до 26,4%.
- Прибыль за 12 месяцев 2024 г. составила 2,5 млрд руб. В 4 кв. 2024 г. прибыль за отчетный период составила 789 млн рублей.
- Денежные средства на 31.12.2024 составили 9,2 млрд рублей; денежные средства находятся на рублевых счетах и депозитах.
- Среднее количество уникальных пользователей в месяц (UMV)<sup>3</sup> за 2024 год увеличилось на 2% и составило 19,6 млн. Динамика аудитории значительно опережает динамику спроса на рынке недвижимости.

Дмитрий Григорьев, генеральный директор МКПАО «ЦИАН»:

*«Бизнес Циан показал достойные результаты в 2024 году, несмотря на сложную ситуацию на рынке недвижимости. Выручка в вертикали вторичной недвижимости выросла на 23% по сравнению с 2023 годом в условиях холодного рынка. Благодаря лидерской позиции, мы смогли продолжить наращивать монетизацию объявлений. Также на результатах направления благоприятно сказался рост количества объявлений за счет увеличения среднего срока экспозиции. Выручка вертикали первичной недвижимости ожидаемо снизилась в связи со снижением платежеспособного спроса на фоне отмены массовой льготной ипотеки и высоких процентных ставок. При этом сокращение выручки в данном*

<sup>1</sup> В Основной бизнес входят следующие направления: размещение объявлений, лидогенерация, медийная реклама

<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 2020 и 2019 годов и соответствующих промежуточных периодов средний UMV рассчитывается на основе данных Google Analytics; для 2021-2024 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».

*направлении было ниже, чем общее снижение рынка новостроек. Таким образом, суммарная выручка Циан за 2024 год увеличилась на 12%, а рентабельность по скорректированной EBITDA составила 25%. Несмотря на сложности, мы продолжили генерировать положительный денежный поток и на конец года на счетах компании было более 9 млрд рублей.*

*В прошлом году и начале 2025 года был достигнут значительный прогресс в корпоративной реструктуризации: мы находимся на финальной стадии обмена ценных бумаг CIAN PLC на акции МКПАО «ЦИАН», старт торгов акциями Компании на Московской бирже запланирован на 3 апреля. Этот этап реструктуризации позволил уйти от наиболее существенных инфраструктурных ограничений, и теперь все акционеры МКПАО «ЦИАН» смогут в полной мере осуществлять свои акционерные права, включая право голоса и право на получение дивидендов. Одновременно с началом торгов на Московской бирже мы запускаем рыночный выкуп акций МКПАО «ЦИАН» сроком на 12 месяцев – при необходимости, мы планируем потратить до 3 млрд руб. для поддержания котировок наших бумаг.*

*В конце прошлого года была утверждена дивидендная политика МКПАО "ЦИАН", и мы намерены до конца этого года вынести на рассмотрение Совета директоров наши предложения по выплате дивидендов, в том числе, специального дивиденда».*

## **Корпоративная реструктуризация**

4 февраля 2025 года МКАО «ЦИАН», являющееся новой холдинговой компанией Группы, получило публичный статус, а 7 февраля 2025 года Московская биржа включила акции МКПАО «ЦИАН» в первый котировальный список.

7 февраля 2025 года Cian Investments Limited, дочерняя компания МКПАО «ЦИАН», объявила о приглашении, адресованном акционерам CIAN PLC, делать оферты об обмене принадлежащих им ценных бумаг CIAN PLC на обыкновенные акции МКПАО «ЦИАН». Участие в обмене позволит акционерам CIAN PLC получить ликвидный инструмент — акции МКПАО «ЦИАН», на которые не распространяются инфраструктурные и иные ограничения. На дату настоящего пресс-релиза сбор заявок на обмен завершен и Cian Investments Limited осуществляет расчеты с участниками обмена, чьи заявки были удовлетворены. Согласно предварительным итогам, около 80% ценных бумаг в свободном обращении CIAN PLC приняли участие в обмене и получили приблизительно 21% всех выпущенных и находящихся в обращении акций МКПАО «ЦИАН». После завершения расчетов по обмену Компания сделает отдельное объявление о его окончательных итогах.

Как сообщалось ранее, торги акциями МКПАО «ЦИАН» на Московской бирже начнутся после окончания обмена, ожидается, что это произойдет 3 апреля 2025 года.

В настоящее время Группа рассматривает дальнейшие этапы корпоративной реструктуризации, которые могут включать редомициляцию в Российскую Федерацию иных компаний Группы. Если Группа примет решение об осуществлении дальнейших этапов реструктуризации, об этом будет сделано отдельное объявление в соответствии с требованиями применимого законодательства после завершения необходимых подготовительных процедур.

## Дивидендная политика и выкуп акций

Утвержденная дивидендная политика МКПАО «ЦИАН» предусматривает в качестве ориентира распределение в виде дивидендов от 60 до 100% скорректированной чистой прибыли<sup>3</sup> МКПАО «ЦИАН» за соответствующий период.

После завершения реструктуризации Группа может рассмотреть возможность выплаты специальных дивидендов за счет распределения накопленных денежных средств. Выплата специальных дивидендов потребует одобрения Совета директоров и акционеров МКПАО «ЦИАН», а также будет зависеть от финансовых показателей Группы, рыночных условий и регуляторных ограничений.

В дополнение к вышеперечисленным корпоративным действиям, Группой утвержден рыночный выкуп акций МКПАО «ЦИАН» после начала их торгов на Московской бирже. Рыночный выкуп будет финансироваться за счет накопленных Группой денежных средств. Размер выкупа ограничен 3 млрд рублей, продолжительность составляет 12 месяцев.

## Результаты за четвертый квартал 2024 года и за 2024 год

### Выручка

Выручка за 4 кв. 2024 г. составила 3 433 млн рублей по сравнению с 3 270 млн рублей в 4 кв. 2023 г., увеличившись на 163 млн рублей или на 5% год к году. Выручка за 2024 г. составила 12 987 млн рублей по сравнению с 11 571 млн рублей в 2023 г., увеличившись на 1 416 млн рублей или на 12% год к году. 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.	4 кв. 2023	4 кв. 2024	изм., %	2023	2024	изм., %
<b>Совокупная выручка</b>	<b>3 270</b>	<b>3 433</b>	<b>5%</b>	<b>11 571</b>	<b>12 987</b>	<b>12%</b>
Основной бизнес, в том числе	2 998	3 288	10%	10 892	12 307	13%
<i>Выручка от размещения объявлений</i>	1 519	1 860	22%	5 610	6 874	23%
<i>Выручка от лидогенерации</i>	1 199	1 034	(14%)	4 204	3 981	(5%)
<i>Выручка от медийной рекламы</i>	234	335	43%	883	1 217	38%
Транзакционный бизнес	272	145	(47%)	679	680	0%

### Выручка сегмента «Основной бизнес»

В 4 кв. 2024 г. выручка Основного бизнеса достигла 3 288 млн рублей, увеличившись на 10% по сравнению с 2 998 млн рублей в 4 кв. 2023 г. В 2024 г. выручка Основного бизнеса достигла 12 307 млн рублей, увеличившись на 13% по сравнению с 10 892 млн рублей в 2023 г. Рост выручки Основного бизнеса обусловлен, главным образом, ростом выручки от размещения объявлений и от медийной рекламы.

<sup>3</sup> Скорректированная чистая прибыль — значение показателя Прибыль за отчетный период, который определяется на основании данных Консолидированной отчетности, скорректированный на капитализированные расходы (затраты на разработку) и амортизацию капитализированных расходов, обесценение гудвила и нематериальных активов, расходы по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами, амортизацию нематериальных активов, полученных в рамках приобретений бизнеса, корректировки справедливой стоимости и прочие операции неденежного характера

Выручка Основного бизнеса в Москве и Московской области за 2024 год достигла 8 932 млн рублей, что на 952 млн рублей или 12% больше показателя предыдущего года (7 980 млн рублей). Выручка Основного бизнеса в других российских регионах за 2024 год составила 3 375 млн рублей, что на 463 млн рублей или 16% больше показателя предыдущего года (2 912 млн рублей).

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

Выручка от размещения объявлений за 2024 год выросла на 23% — до 6 874 млн рублей по сравнению с 5 610 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>:

	2023	2024	изм., %
<b>Выручка от размещения объявлений (млн руб.)</b>	<b>5 617</b>	<b>6 874</b>	<b>22%</b>
Москва и Московская область	3 770	4 676	24%
Другие регионы	1 847	2 198	19%
<b>Объявления<sup>(2)</sup>, в том числе (млн)</b>	<b>1,85</b>	<b>1,94</b>	<b>5%</b>
Москва и Московская область	0,37	0,36	(3%)
Другие регионы	1,48	1,58	7%
<b>Среднесуточная выручка от одного объявления<sup>(3)</sup> (руб.)</b>	<b>8,3</b>	<b>9,7</b>	<b>17%</b>
Москва и Московская область	27,6	35,2	27%
Другие регионы	3,4	3,8	11%

<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 обусловлен повышением цен, а также увеличением количества объявлений.

В 2024 году на платформе Компании было опубликовано около 1,94 млн объявлений, тогда как в 2023 году этот показатель составил около 1,85 млн. Увеличение количества объявлений, в основном, вызвано ростом срока экспозиции объявлений на платформе на фоне охлаждения рынка.

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

Выручка от лидогенерации за 2024 год снизилась на 5% — до 3 981 млн рублей по сравнению с 4 204 млн рублей годом ранее. Выручка от медийной рекламы за 2024 год выросла на 38% — до 1 217 млн рублей.

Снижение выручки от лидогенерации в рамках Основного бизнеса было вызвано значительным снижением количества лидов для застройщиков на фоне падения спроса на новостройки из-за

снижения доступности ипотеки. Снижение количества лидов было частично компенсировано ростом стоимости лида.

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

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

В 4 кв. 2024 г. выручка Транзакционного бизнеса составила 145 млн рублей по сравнению с 272 млн рублей за аналогичный период прошлого года, что соответствует снижению показателя на 101 млн рублей, или на 47%. Такое снижение обусловлено крайне неблагоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования.

В 2024 г. выручка Транзакционного бизнеса составила 680 млн рублей по сравнению с 679 млн рублей годом ранее. Снижение выручки на фоне неблагоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования во втором полугодии было компенсировано приобретением сервиса SmartDeal в сентябре 2023 г.

### **Операционные расходы**

В 4 кв. 2024 г. общие операционные расходы выросли на 3% и составили 2 829 млн рублей по сравнению с 2 751 млн рублей в 4 кв. 2023 г., в основном, за счет увеличения расходов на персонал и прочих операционных расходов.

В 2024 г. общие операционные расходы выросли на 10% и составили 10 759 млн рублей по сравнению с 9 754 млн рублей в 2023 г., в основном, за счет роста расходов на персонал и прочих операционных расходов.

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

млн руб.	4 кв. 2023	4 кв. 2024	изм., %
<b>Операционные расходы</b>	<b>2 751</b>	<b>2 829</b>	<b>3%</b>
Расходы на маркетинг	1 141	884	(23%)
Расходы на персонал	1 146	1 310	14%
ИТ-расходы	129	171	33%
Амортизация	88	90	2%
Прочие операционные расходы	247	374	51%

млн руб.	2023	2024	изм., %
<b>Операционные расходы</b>	<b>9 754</b>	<b>10 759</b>	<b>10%</b>
Расходы на маркетинг	3 858	3 813	(1%)
Расходы на персонал, в том числе	4 352	4 991	15%
<i>Заработная плата и соответствующие налоги</i>	3 503	4 259	22%
<i>Расходы на выплаты на основе акций</i>	684	399	(42%)
<i>Прочие расходы на персонал</i>	165	333	102%
ИТ-расходы	586	637	9%
Амортизация	276	356	29%
Прочие операционные расходы	682	962	41%

#### *Расходы на персонал*

Расходы на персонал за 2024 год выросли на 15% и составили 4 991 млн рублей по сравнению с 4 352 млн рублей годом ранее, преимущественно в связи с увеличением заработной платы и соответствующих налогов. Заработная плата и соответствующие налоги в 2024 году составили в общей сложности 4 259 млн рублей по сравнению с 3 503 млн рублей в 2023 году. 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 увеличились до 32,8% в 2024 году по сравнению с 30,3% в 2023 году.

#### *Маркетинговые расходы*

Маркетинговые расходы в 2024 году снизились до 3 813 млн рублей по сравнению с 3 858 млн рублей в 2023 году за счет уменьшения расходов на онлайн маркетинг в первичной недвижимости на фоне падения спроса на новостройки.

Маркетинговые расходы как процент от выручки снизились до 29,4% в 2024 году по сравнению с 33,3% в 2023 году.

#### *Расходы на информационные технологии*

Расходы на информационные технологии в 2024 году выросли на 9% до 637 млн рублей по сравнению с 586 млн рублей в 2023 году за счет уменьшения расходов на онлайн маркетинг в первичной недвижимости на фоне падения спроса на новостройки.

#### *Прочие операционные расходы*

Прочие операционные расходы в 2024 году увеличились на 41% и составили 962 млн рублей по сравнению с 682 млн рублей за год в 2023 году. Этот рост в основном обусловлен увеличением расходов, связанных с реструктуризацией Группы.

### **Прибыль за отчетный период**

Прибыль за 4 кв. 2024 г. составила 789 млн рублей по сравнению с 264 млн рублей за 4 кв. 2023 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

229 млн рублей (по сравнению с доходом в 149 млн руб. в 4 кв. 2023 г.) и прибылью от курсовых разниц в размере 172 млн рублей (по сравнению с убытком в 127 млн руб. в 4 кв. 2023 г.).

Прибыль за 2024 год составила 2 464 млн рублей по сравнению с прибылью в размере 1 691 млн рублей за 2023 год. 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 686 млн рублей (по сравнению с 333 млн рублей годом ранее) и расходами на выплаты на основе акций в размере 399 млн руб. (по сравнению с 684 млн руб. годом ранее).

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

Скорректированная EBITDA в 4 кв. 2024 г. достигла 908 млн рублей по сравнению с 749 млн в 4 кв. 2023 г. Повышение скорректированной EBITDA было вызвано ростом выручки, опережающим рост операционных расходов.

Рентабельность по скорректированной EBITDA в 4 кв. 2024 г. увеличилась на 3,5 п. п. до 26,4% по сравнению с 4 кв. 2023 г. в основном за счет роста выручки при сохранении общего размера расходов на уровне прошлого года.

Скорректированная EBITDA за 2024 год достигла 3 207 млн руб. по сравнению с 2 778 млн руб. за 2023 год. Повышение скорректированной EBITDA было вызвано ростом выручки, опережающим рост операционных расходов.

Рентабельность по скорректированной EBITDA за 2024 год увеличилась на 0,7 п. п. до 24,7%.

Скорректированная EBITDA Основного бизнеса за 2024 год выросла на 19% — до 3 594 млн руб. по сравнению с 3 023 млн руб. годом ранее. Такая динамика главным образом обусловлена увеличением выручки Основного бизнеса при сохранении общего размера расходов на уровне прошлого года.

Рентабельность по скорректированной EBITDA Основного бизнеса за 2024 год увеличилась на 1,4 п. п. и составила 29,2%.

Отрицательная скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес» за 2024 год составила 387 млн руб. по сравнению с отрицательным показателем на уровне 245 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 недвижимости**

Тенденции на рынке недвижимости в 2024 году определялись, в первую очередь, следующими факторами:

- (i) в декабре 2023 года были ужесточены условия государственной программы льготной ипотеки. Максимальный размер кредита был ограничен 6 млн рублей во всех регионах, а размер первоначального взноса увеличился с 20% до 30%. В 2024 году банки начали увеличивать размер первоначального взноса по ипотеке до 50% для лиц, которые не



являются их зарплатными клиентами и покупают недвижимость у застройщика, не являющегося партнером банка;

- (ii) в первом полугодии 2024 года стало очевидно, что государственная программа льготной ипотеки, срок действия которой истек в июле 2024 года, не будет продлена. Это привело к существенному росту спроса на первичном рынке недвижимости, поскольку население стремилось осуществить запланированные сделки до прекращения действия программы;
- (iii) в 2024 году ЦБ РФ трижды повышал ключевую ставку: в июле 2024 года с 16,0% до 18,0%, до 19,0% в сентябре и до 21,0% в октябре 2024 года. Высокая ключевая ставка продолжила оказывать давление на ипотечный рынок. В связи с этим происходило быстрое исчерпание бюджетных лимитов, выделенных на льготную ипотеку, а рыночные процентные ставки по ипотечным кредитам достигли 29% в декабре 2024 года;
- (iv) в первом полугодии 2024 года рынок ипотеки стал более зависим от программ льготной ипотеки: на их долю приходилось 76% всех ипотечных кредитов по сравнению с 51% за аналогичный период годом ранее (по объему). Однако в третьем квартале доля льготных ипотечных кредитов снизилась до 53%. Доля льготной ипотеки в 2024 году снизилась с 58% до 52% из-за окончания льготной программы, но оставалась существенной за счет сделок, заключенных до 1 июля 2024 года. Выдача ипотеки замедлилась во втором полугодии 2024 года после окончания массовой господдержки. В целом количество выданных ипотечных кредитов в 2024 году снизилось на 36% по сравнению с 2023 годом. Это говорит о том, что ипотечный рынок по-прежнему в значительной степени зависим от льготных ипотечных программ. Такая тенденция в сочетании с ростом ключевой процентной ставки оказало значительное давление на результаты нашей деятельности на рынке первичной недвижимости, а также в сегменте «Транзакционный бизнес».

Перечисленные факторы формируют значительный отложенный спрос, который частично трансформируется в рост интереса к аренде в период высокой стоимости ипотеки.

## **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 14 самых популярных ресурсов объявлений о недвижимости в мире по показателям посещаемости (на основе данных о посещаемости SimilarWeb за февраль 2025 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 2024 год на платформе Компании было представлено 1,9 млн объявлений, а среднее количество уникальных посетителей в месяц составило 19,6 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.

## **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 2.8 Перспекта ценных бумаг МКПАО «ЦИАН», зарегистрированного ЦБ РФ 24 января 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.

**Контактная информация для инвесторов:**

Дарья Фадеева

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

Нина Орешкина

[pr@cian.ru](mailto:pr@cian.ru)**EM**[press@em-comms.com](mailto:press@em-comms.com)

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

	За год, завершившийся	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года
<b>Выручка</b>	<b>11 571</b>	<b>12 987</b>
Операционные расходы:		
Расходы на маркетинг	(3 858)	(3 813)
Расходы на персонал	(4 352)	(4 991)
ИТ-расходы	(586)	(637)
Амортизация	(276)	(356)
Прочие операционные расходы	(682)	(962)
<b>Итого операционные расходы</b>	<b>(9 754)</b>	<b>(10 759)</b>
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>	<b>1 817</b>	<b>2 228</b>
Финансовые расходы	(35)	(45)
Финансовые доходы	368	731
Доходы от курсовых разниц	355	393
Прочие неоперационные расходы	(171)	—
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 334</b>	<b>3 307</b>
Расход по налогу на прибыль	(643)	(843)
<b>Прибыль за отчетный год</b>	<b>1 691</b>	<b>2 464</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>	<b>1 691</b>	<b>2 464</b>
<b>Причитающийся:</b>		
Акционерам материнской компании	1 183	1 703
Держателям неконтролирующих долей	508	761
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>		
Базовая и разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании	24,18	34,80
Базовое и разводненное средневзвешенное количество обыкновенных акций	48 930 559	48 930 559

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

	На	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года
<b>Активы</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	73	85
Активы в форме права пользования	33	79
Гудвил	942	942
Нематериальные активы	1 532	1 362
Отложенные налоговые активы	207	312
Прочие внеоборотные активы	7	7
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>2 794</b>	<b>2 787</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Запасы	29	10
Авансы выданные и расходы будущих периодов	141	191
Торговая и прочая дебиторская задолженность	573	598
Предоплата по налогу на прибыль	66	—
Денежные средства и их эквиваленты	6 434	9 220
Прочие оборотные активы	257	239
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>7 500</b>	<b>10 258</b>
<b>Итого активы</b>	<b>10 294</b>	<b>13 045</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>		
<b>Собственный капитал</b>		
Уставный капитал	2	3
Добавочный капитал	5 387	5 387
Казначейские акции	—	(1)
Нераспределенная прибыль / (накопленные убытки)	(1 152)	551
<b>Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании</b>	<b>4 237</b>	<b>5 940</b>
Неконтролирующая доля участия	2 938	4 069
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>7 175</b>	<b>10 009</b>
<b>Обязательства</b>		
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Арендные обязательства	10	48
Отложенные налоговые обязательства	113	197
Торговая и прочая кредиторская задолженность	104	—
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>227</b>	<b>245</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Обязательства по договорам с покупателями	869	972
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 541	1 090
Налог на прибыль к уплате	1	150
Прочие налоги к уплате	463	548
Обязательства по аренде	18	31
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>2 892</b>	<b>2 791</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>3 119</b>	<b>3 036</b>
<b>Итого обязательства и собственный капитал</b>	<b>10 294</b>	<b>13 045</b>

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

	<b>За год, завершившийся</b>	
	<b>31 декабря 2023 года</b>	<b>31 декабря 2024 года</b>
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>		
Прибыль до налога на прибыль	2 334	3 307
<b>Корректировки:</b>		
Амортизация	276	356
Расходы по выплатам работникам на основе акций	684	399
Финансовые доходы	(368)	(731)
Финансовые расходы	35	45
Чистая прибыль/ (убыток) от курсовых разниц	(355)	(393)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(10)
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>		
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(99)	(13)
Увеличение авансов выданных и расходов будущих периодов	(25)	(49)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов	(86)	26
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	306	(280)
Увеличение обязательств по договорам с покупателями и отложенного дохода	115	103
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств	96	85
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>	<b>2 912</b>	<b>2 845</b>
Налог на прибыль уплаченный	(855)	(649)
Проценты полученные	367	731
Проценты уплаченные	(5)	(40)
Компенсация изменений справедливой стоимости условного возмещения	—	(74)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>2 419</b>	<b>2 813</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение дочернего предприятия за вычетом приобретенных денежных средств	(305)	(285)
Приобретение основных средств	(36)	(50)
Приобретение нематериальных активов	(98)	(109)
Выплата займов работниками	2	7
<b>Чистые поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>(437)</b>	<b>(437)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>		
Погашение основной суммы обязательств по аренде	(41)	(33)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>	<b>(41)</b>	<b>(33)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>1 941</b>	<b>2 343</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>4 110</b>	<b>6 434</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	383	442
Влияние восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	—	1
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>6 434</b>	<b>9 220</b>

## **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.)<sup>(1)</sup>**

	4 кв. 2023	4 кв. 2024	2023	2024
<b>Прибыль за отчетный период</b>	<b>264</b>	<b>789</b>	<b>1 691</b>	<b>2 464</b>
Расходы по налогу на прибыль	142	241	643	843
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>406</b>	<b>1 030</b>	<b>2 334</b>	<b>3 307</b>
Амортизация	88	90	276	356
Чистые финансовые доходы <sup>(2)</sup>	(149)	(229)	(333)	(686)
Чистая (прибыль) / чистый убыток от курсовых разниц	127	(172)	(355)	(393)
Расходы на выплаты на основе акций	141	95	684	399
Расходы на реструктуризацию	1	94	1	224
Прочие неоперационные расходы <sup>(3)</sup>	135	-	171	-
<b>Скорректированная EBITDA<sup>(4)</sup></b>	<b>749</b>	<b>908</b>	<b>2 778</b>	<b>3 207</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>(5)</sup></i>	22,9%	26,4%	24,0%	24,7%

<sup>1</sup> Результаты 4 кв. 2023 г. и 4 кв. 2024 г. неаудированные

<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, нематериальных активов и активов в форме права пользования, 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.)<sup>(1)</sup>**

	4 кв. 2023	4 кв. 2024	2023	2024
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>749</b>	<b>908</b>	<b>2 778</b>	<b>3 207</b>
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса	814	1 009	3 023	3 594
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса для Москвы и Московской области <sup>(2)</sup>	1 002	1 366	3 879	4 662
Скорректированная EBITDA Основного бизнеса для других регионов <sup>(3)</sup>	(188)	(357)	(856)	(1 068)
Скорректированная EBITDA сегмента «Транзакционный бизнес»	(65)	(101)	(245)	(387)
<i>Рентабельность Основного бизнеса по скорректированной EBITDA</i>	<i>27,2%</i>	<i>30,7%</i>	<i>27,8%</i>	<i>29,2%</i>

<sup>1</sup> Результаты 4 кв. 2023 г. и 4 кв. 2024 г. неаудированные

<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

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

<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 2021-2024 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, совершенных потенциальными покупателями через нашу платформу за определенный период