

**Циан сообщает о текущем статусе корпоративной реструктуризации Группы и объявляет финансовые результаты за третий квартал и девять месяцев 2024 года**

- **МКАО «ЦИАН» находится на финальной стадии подготовки к получению публичного статуса: сформирован совет директоров и комитеты, требуемые в соответствии с правилами листинга ПАО Московская Биржа, утверждены положения комитетов и внутренние политики, включая дивидендную**
- **После получения публичного статуса Группа рассчитывает объявить обмен в отношении акционеров CIAN PLC; в 2025 году Совет директоров МКАО «ЦИАН» может рассмотреть вопросы о выплате дивидендов и обратном выкупе акций**
- **В условиях повышения ключевой ставки и отмены программы льготной ипотеки в сегменте новостроек третий квартал стал сложным для всего сектора недвижимости – в 3 квартале падение рынка новостроек<sup>1</sup> составило 53% год к году, количество выданных ипотечных кредитов сократилось на 52% год к году<sup>2</sup>**
- **При этом выручка Циан осталась практически на уровне аналогичного периода прошлого года, снизившись на 2%, что подтверждает устойчивость бизнес-модели и контрцикличность отдельных направлений. В частности, в период слабой доступности кредитных средств для покупки недвижимости и снижения спроса растет срок экспозиции объявлений и выручка вертикали вторичной недвижимости**
- **По итогам 9м 2024 Группа сохранила двузначные темпы роста – выручка выросла на 15% год к году, составив 9,6 млрд рублей; рентабельность по скорректированной EBITDA составила 24%**

Никосия, Кипр, 6 декабря 2024 года — CIAN PLC (MOEX: CIAN) («Циан», «Группа» или «Компания»), ведущая онлайн-платформа объявлений о недвижимости в России, сообщает о текущем статусе корпоративной реструктуризации Группы и объявляет финансовые результаты за третий квартал и девять месяцев, завершившиеся 30 сентября 2024 года.

### **Основные финансовые и операционные показатели за третий квартал 2024 года**

- **Выручка снизилась на 2% год к году — до 3,2 млрд рублей; выручка основного бизнеса<sup>3</sup> осталась без изменений, составив 3 млрд рублей.**
- **Скорректированная EBITDA<sup>4</sup> снизилась на 54% год к году — до 500 млн рублей.**

---

1 Количество договоров долевого участия (ДДУ) физ. лиц

2 По данным ДОМ.РФ

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

4 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.

- Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>4</sup> снизилась на 17,7 п. п. год к году — до 15,8%.
- Прибыль за отчетный период составила 748 млн рублей.
- Денежные средства на 30.09.2024 составили 8,5 млрд рублей.

### **Основные финансовые и операционные показатели за девять месяцев 2024 года**

- Выручка выросла на 15% год к году — до 9,6 млрд рублей. Выручка основного бизнеса выросла на 14% год к году — до 9 млрд рублей.
- Скорректированная EBITDA<sup>1</sup> выросла на 13% год к году до 2,3 млрд рублей.
- Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>1</sup> сократилась на 0,3 п. п. год к году — до 24,1%.
- Прибыль за отчетный период составила 1,7 млрд рублей.

### **Корпоративная реструктуризация<sup>2</sup>**

В продолжение ранее сделанных раскрытий, Компания сообщает о текущем статусе корпоративной реструктуризации Группы и важных корпоративных изменениях.

В рамках подготовки к получению публичного статуса МКАО «ЦИАН» были предприняты следующие шаги:

- сформирован Совет директоров МКАО «ЦИАН», состоящий из 9 директоров, 5 из которых являются/признаны независимыми;
- Совет директоров МКАО «ЦИАН» сформировал необходимые комитеты, требуемые в соответствии с правилами листинга ПАО Московская Биржа и утвердил внутренние политики, необходимые для включения в котировальный список (Первый уровень) Московской биржи, включая дивидендную политику;
- утвержденная дивидендная политика предусматривает в качестве ориентира распределение в виде дивидендов от 60 до 100% скорректированной чистой прибыли<sup>3</sup> МКАО «ЦИАН» за соответствующий период;
- Компания планирует в ближайшее время подать в Банк России проспект акций МКАО «ЦИАН», регистрация которого ожидается в январе 2025 года.

<sup>1</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>2</sup> Информация в этом разделе носит исключительно информационный характер, не является рекомендацией и не создает каких-либо обязательств для Группы. Акционерам не требуется предпринимать какие-либо действия в связи с информацией, содержащейся в настоящем пресс-релизе. Любое инвестиционное решение должно приниматься на основе более конкретной информации, которая будет опубликована Группой или от ее имени в надлежащее время. Дивидендная политика МКАО «ЦИАН» содержит только принципы распределения дивидендов, на которые Группа будет ориентироваться, однако выплата любых дивидендов зависит, помимо прочего, от одобрений Совета директоров и акционеров МКАО «ЦИАН», а также от финансовых показателей Группы, рыночных условий и регуляторных ограничений.

<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.

Как было объявлено ранее, Группа планирует сделать публичное предложение об обмене, адресованное, с учетом применимых нормативных ограничений, акционерам CIAN PLC. Группа намерена сделать такое предложение об обмене после получения публичного статуса МКАО «ЦИАН», которое ожидается до конца января 2025 года. О запуске такого предложения будет объявлено отдельно после завершения необходимых подготовительных процедур.

Кроме того, после завершения реструктуризации Циан может рассмотреть возможность выплаты специальных дивидендов за счет распределения накопленных денежных средств. Учитывая текущий статус реструктуризации Группы, выплата специальных дивидендов может произойти не ранее второго полугодия 2025 года и потребует одобрения Совета директоров и акционеров МКАО «ЦИАН», а также будет зависеть от финансовых показателей Группы, рыночных условий и регуляторных ограничений.

В дополнение к вышеперечисленным корпоративным действиям, Группа также рассматривает возможность запуска программы обратного выкупа акций МКАО «ЦИАН» после начала их торгов на Московской бирже. Предполагается, что обратный выкуп будет финансироваться за счет накопленных Группой денежных средств. В случае утверждения обратного выкупа его параметры будут объявлены отдельно.

Дмитрий Григорьев, главный исполнительный директор CIAN PLC:

*«Третий квартал выдался сложным как для российского рынка недвижимости в целом, так и для Циана в частности. Неблагоприятные рыночные условия в основном затронули вертикаль первичной недвижимости и Транзакционный бизнес, в то время как выручка от размещения объявлений продолжила рост в третьем квартале. В третьем квартале падение рынка новостроек<sup>1</sup> составило 53% год к году, количество выданных ипотечных кредитов сократилось на 52% год к году. В то время как выручка Циан снизилась на 2% год к году в 3 квартале.*

*Это еще раз подтверждает устойчивость нашего бизнеса – в период слабой доступности кредитных средств для покупки недвижимости и снижения спроса растет срок экспозиции объявлений и выручка вертикали вторичной недвижимости.*

*Таким образом, в течение первых девяти месяцев текущего года мы продолжили расти двузначными темпами: выручка увеличилась на 15%, а рентабельность по скорректированной EBITDA составила 24%. Учитывая давление рынка на наши результаты, мы продолжим уделять внимание эффективности затрат, не ставя под угрозу долгосрочное развитие бизнеса.*

*Мы также видим формирование отложенного спроса – аудитория Циан (MAU) выросла почти на 10% в 3 квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Как только рынок начнет разворачиваться, это может стать сильным драйвером роста нашей выручки.*

*Наша реструктуризация находится на финальной стадии, и мы рассчитываем, что все акционеры вскоре будут иметь возможность в полной мере осуществлять свои права, включая, право голоса и получения дивидендов. Так, в рамках подготовки к получению публичного статуса МКАО «Циан» впервые одобрила дивидендную политику и после*

---

<sup>1</sup> Количество договоров долевого участия (ДДУ) физ. лиц

завершения всех процедур по реструктуризации Совет директоров МКАО «Циан» может рассмотреть возможность выплаты специальных дивидендов за счет распределения накопленных денежных средств».

## Результаты третьего квартала 2024 года

### Выручка

Выручка за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, достигла 3 172 млн рублей по сравнению с 3 238 млн рублей за три месяца, завершившихся 30 сентября 2023 года. Снижение показателя составило 66 млн рублей, или 2%. Уменьшение выручки было обусловлено отсутствием роста в основном бизнесе из-за крайне неблагоприятной ситуации на рынке недвижимости и отрицательной динамикой в сегменте транзакционного бизнеса.

Выручка по сегментам и типам (в млн руб. и долл. США):

	Результаты за три завершившихся месяца (неаудированные)			
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>	
<b>Совокупная выручка</b>	<b>3 238</b>	<b>3 172</b>	<b>34,2</b>	<b>(2%)</b>
Основной бизнес	3 036	3 026	32,6	(0%)
Транзакционный бизнес	202	146	1,6	(28%)

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

### Выручка сегмента «Основной бизнес»

Выручка основного бизнеса составила 3 026 млн рублей за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, мало изменившись относительно показателя прошлого года (3 036 млн рублей за три месяца, завершившихся 30 сентября 2023 года). Динамика выручки основного бизнеса была прежде всего обусловлена увеличением выручки от размещения объявлений и медийной рекламы, что позволило компенсировать снижение выручки от лидогенерации.

### Выручка сегмента «Транзакционный бизнес»

Выручка транзакционного бизнеса за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, составила 146 млн рублей по сравнению с 202 млн рублей за аналогичный период прошлого года, что соответствует снижению показателя на 56 млн рублей, или на 28%. Это снижение в основном обусловлено крайне неблагоприятной ситуацией на рынке ипотечного кредитования.

### Операционные расходы

Общие операционные расходы за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, увеличились на 24% и составили 2 945 млн рублей по сравнению с 2 378 млн рублей за

три месяца, завершившихся 30 сентября 2023 года. Основным фактором такой динамики стал рост расходов на персонал и маркетинг.

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

	Результаты за три завершившихся месяца (неаудированные)			
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>	
<b>Операционные расходы</b>	<b>2 378</b>	<b>2 945</b>	<b>31,8</b>	<b>24%</b>
Маркетинговые расходы	965	1 093	11,8	13%
Расходы на персонал	1 054	1 367	14,7	30%
Расходы на информационные технологии	144	170	1,8	18%
Амортизация	68	90	1,0	32%
Прочие операционные расходы	147	225	2,4	53%

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

### Прибыль за отчетный период

Прибыль за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, составила 748 млн рублей по сравнению с 812 млн рублей за три месяца, завершившихся 30 сентября 2023 года. Изменение прибыли в отчетном периоде было обусловлено теми же факторами, которые оказывали влияние на скорректированный показатель EBITDA, как указано ниже, а также прибылью от курсовых разниц в размере 643 млн рублей (по сравнению со 183 млн рублей годом ранее).

### Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA

Скорректированная EBITDA за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, составила 500 млн рублей по сравнению с 1 086 млн рублей за три месяца, завершившихся 30 сентября 2023 года. Снижение скорректированного показателя EBITDA обусловлено уменьшением выручки и ростом операционных расходов; на динамику EBITDA, помимо прочих факторов, влияет и решение тактических задач по доле рынка. Мы гибко управляем маркетинговыми бюджетами и можем концентрировать усилия в конкретных кварталах.

Рентабельность по скорректированной EBITDA за три месяца, завершившихся 30 сентября 2024 года, снизилась на 17,7 п. п. — до 15,8%.

### Результаты за девять месяцев 2024 года

#### Выручка

Выручка за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, достигла 9 554 млн рублей по сравнению с 8 301 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября

2023 года. Рост показателя составил 1 253 млн рублей, или 15%. 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 девять завершившихся месяцев (неаудированные)				
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$( <sup>1</sup> )	
<b>Совокупная выручка</b>	<b>8 301</b>	<b>9 554</b>	<b>103,0</b>	<b>15%</b>
Основной бизнес	7 894	9 019	97,3	14%
Транзакционный бизнес	407	535	5,8	31%

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

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

Выручка основного бизнеса достигла 9 019 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, увеличившись на 14% по сравнению с 7 894 млн рублей за аналогичный период 2023 года. Рост был прежде всего обусловлен высокими показателями выручки от размещения объявлений и медийной рекламы.

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

Выручка сегмента «Транзакционный бизнес» за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, составила 535 млн рублей по сравнению с 407 млн рублей годом ранее, что соответствует увеличению показателя на 128 млн рублей, или на 31%. Рост был обусловлен главным образом сделкой по приобретению SmartDeal в сентябре 2023 года, что позволило компенсировать снижение количества лидов на ипотечном маркетплейсе.

#### **Операционные расходы**

Общие операционные расходы за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, увеличились на 13% и составили 7 930 млн рублей по сравнению с 7 003 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 года. Основным фактором такой динамики стал рост расходов на персонал и маркетинг.

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

	Результаты за девять завершившихся месяцев (неаудированные)			
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года	Рост год к году
	руб.	руб.	\$ <sup>(1)</sup>	
<b>Операционные расходы</b>	<b>7 003</b>	<b>7 930</b>	<b>85,5</b>	<b>13%</b>
Маркетинговые расходы	2 717	2 929	31,6	8%
Расходы на персонал	3 206	3 681	39,7	15%
Расходы на информационные технологии	457	466	5,0	2%
Амортизация	188	266	2,9	41%
Прочие операционные расходы	435	588	6,3	35%

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

#### *Расходы на персонал*

Расходы на персонал за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, выросли на 15% и составили 3 681 млн рублей по сравнению с 3 206 млн рублей годом ранее, преимущественно в связи с увеличением заработных плат и соответствующих налоговых отчислений. Заработная плата и соответствующие налоги за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, составили в общей сложности 3 142 млн рублей по сравнению с 2 553 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 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 возросли с 30,8% за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 года, до 32,9% за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года.

#### *Маркетинговые расходы*

Маркетинговые расходы за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, увеличились до 2 929 млн рублей по сравнению с 2 717 млн рублей за аналогичный период годом ранее. Это повышение было необходимо для поддержания роста бизнеса.

Маркетинговые расходы как процент от выручки сократились с 32,7% за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 года, до 30,7% за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года.

#### *Расходы на информационные технологии*

Расходы на ИТ за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, выросли на 2% и составили 466 млн рублей по сравнению с 457 млн рублей за аналогичный период годом ранее. Этот рост объясняется увеличением расходов на разработку и поддержку веб-сайта, а также расходов на коллтрекинг.

#### *Прочие операционные расходы*

Прочие операционные расходы за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, выросли на 35% до 588 млн рублей по сравнению с 435 млн рублей за

аналогичный период годом ранее на фоне затрат на реструктуризацию, а также расходов на участие в форумах по недвижимости.

### **Прибыль за отчетный период**

Прибыль за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, составила 1 700 млн рублей по сравнению с прибылью в размере 1 427 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 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 221 млн рублей от переоценки остатков денежных средств в иностранных валютах (по сравнению с прибылью от курсовых разниц в размере 482 млн рублей годом ранее) и чистым финансовым доходом в размере 457 млн рублей (по сравнению со 184 млн рублей годом ранее).

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

Скорректированная EBITDA за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, достигла 2 299 млн рублей по сравнению с 2 029 млн рублей за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2023 года. Повышение скорректированной EBITDA было преимущественно вызвано ростом выручки.

Рентабельность по скорректированной EBITDA за девять месяцев, завершившихся 30 сентября 2024 года, снизилась на 0,3 п. п. — до 24,1%.

### **Ключевые факторы, влияющие на тренды на рынке недвижимости**

Тенденции на рынке недвижимости за девять месяцев 2024 года 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) за девять месяцев 2024 года ЦБ РФ дважды повышал ключевую ставку: в июле 2024 года с 16,0% до 18,0%, а затем до 19,0% в сентябре 2024 года. В октябре 2024 года ставка была увеличена до рекордных 21,0%. Высокая ключевая ставка продолжила оказывать давление на ипотечный рынок. В связи с этим происходило быстрое исчерпание бюджетных лимитов, выделенных на льготную ипотеку, а процентные ставки по обычным ипотечным кредитам на вторичном рынке в октябре 2024 года достигали около 25%;
- (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%. Это говорит о том, что ипотечный рынок по-прежнему в значительной степени зависит от льготных ипотечных программ. В целом количество выданных ипотечных кредитов за девять месяцев 2024 года снизилось на 27% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Такая тенденция в сочетании с ростом ключевой процентной ставки с большой вероятностью будет оказывать 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.

### **Конференц-звонок по финансовым результатам за третий квартал и девять месяцев 2024 года**

С учетом текущей неопределенности и неустойчивости рынка Компания не будет проводить конференц-звонок за третий квартал и девять месяцев 2024 года. 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 12 самых популярных ресурсов объявлений о недвижимости в мире по показателям посещаемости (на основе данных о посещаемости SimilarWeb за октябрь 2024 года). Сетевая платформа недвижимости «Циан» 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 девять месяцев 2024 года на платформе Компании было представлено 1,9 млн объявлений, а среднее количество уникальных посетителей в месяц составляло 20,0 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 2024 год и долгосрочной стратегии роста, все заявления, касающиеся выплаты специальных дивидендов и обратного выкупа акций МКАО «ЦИАН», включая их размер, сроки или любые иные параметры, а также любые 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 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; повторное 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 Cian PLC, зарегистрированного ЦБ РФ 11 декабря 2023 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)

**Контактная информация для СМИ:**

Нина Орешкина

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

**Социальные сети:**

[Telegram-канал](#) для инвесторов и аналитиков

[Официальный канал в Пульсе](#)

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

	Результаты за три завершившихся месяца		
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года
	руб. (неаудированные)	руб. (неаудированные)	\$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
<b>Выручка</b>	<b>3 238</b>	<b>3 172</b>	<b>34,2</b>
Операционные расходы:			
Маркетинговые расходы	(965)	(1 093)	(11,8)
Расходы на персонал	(1 054)	(1 367)	(14,7)
Расходы на информационные технологии	(144)	(170)	(1,8)
Амортизация	(68)	(90)	(1,0)
Прочие операционные расходы	(147)	(225)	(2,4)
<b>Общие операционные расходы</b>	<b>(2 378)</b>	<b>(2 945)</b>	<b>(31,7)</b>
<b>Операционная прибыль</b>	<b>860</b>	<b>227</b>	<b>2,5</b>
Финансовые расходы	(2)	(9)	(0,1)
Финансовые доходы	91	201	2,2
Чистая прибыль от курсовых разниц	183	643	6,9
Прочие неоперационные расходы	(60)	—	—
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>1 072</b>	<b>1 062</b>	<b>11,5</b>
Расходы по налогу на прибыль	(260)	(314)	(3,4)
<b>Прибыль за отчетный год</b>	<b>812</b>	<b>748</b>	<b>8,1</b>
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>812</b>	<b>748</b>	<b>8,1</b>
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>			
Базовая прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	11,61	10,69	0,12
Разводненная прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	11,18	10,27	0,11

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

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

	Результаты за девять завершившихся месяцев		
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года
	руб. (неаудированные)	руб. (неаудированные)	\$ <sup>(1)</sup> (неаудированные)
<b>Выручка</b>	<b>8 301</b>	<b>9 554</b>	<b>103,0</b>
Операционные расходы:			
Маркетинговые расходы	(2 717)	(2 929)	(31,6)
Расходы на персонал	(3 206)	(3 681)	(39,7)
Расходы на информационные технологии	(457)	(466)	(5,0)
Амортизация	(188)	(266)	(2,9)
Прочие операционные расходы	(435)	(588)	(6,3)
<b>Общие операционные расходы</b>	<b>(7 003)</b>	<b>(7 930)</b>	<b>(85,5)</b>
<b>Операционная прибыль</b>	<b>1 298</b>	<b>1 624</b>	<b>17,5</b>
Финансовые расходы	(14)	(37)	(0,4)
Финансовые доходы	198	494	5,3
Чистая прибыль от курсовых разниц	482	221	2,4
Прочие неоперационные расходы	(36)	—	—
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>1 928</b>	<b>2 302</b>	<b>24,8</b>
Расходы по налогу на прибыль	(501)	(602)	(6,5)
<b>Прибыль за отчетный год</b>	<b>1 427</b>	<b>1 700</b>	<b>18,3</b>
<b>Итого совокупный доход за год</b>	<b>1 427</b>	<b>1 700</b>	<b>18,3</b>
<b>Прибыль на акцию, руб.</b>			
Базовая прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	20,40	24,30	0,26
Разводненная прибыль на акцию, приходящаяся на долю держателей обыкновенных акций материнской компании	19,63	23,34	0,25

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

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

	На		
	31 декабря 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года
	руб.	руб.	\$( <sup>1</sup> )
	(аудированные)	(неаудированные)	(неаудированные)
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	73	81	0,9
Активы в форме права пользования	33	88	0,9
Гудвил	942	942	10,1
Нематериальные активы	1 532	1 387	15,0
Отложенные налоговые активы	207	231	2,5
Прочие внеоборотные активы	7	7	0,1
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>2 794</b>	<b>2 736</b>	<b>29,5</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	29	11	0,1
Авансы выданные и расходы будущих периодов	141	172	1,9
Торговая и прочая дебиторская задолженность	573	647	7,0
Предоплата по налогу на прибыль	66	1	0,0
Денежные средства и их эквиваленты	6 434	8 490	91,6
Прочие оборотные активы	257	238	2,5
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>7 500</b>	<b>9 559</b>	<b>103,1</b>
<b>Итого активы</b>	<b>10 294</b>	<b>12 295</b>	<b>132,6</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	2	2	0,02
Эмиссионный доход	7 702	7 702	83,1
Резерв на выплаты работникам долевыми инструментами	1 117	1 412	15,2
Нераспределенная прибыль / (накопленный убыток)	(1 645)	35	0,4
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>7 176</b>	<b>9 151</b>	<b>98,7</b>
<b>Обязательства</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Арендные обязательства	10	57	0,6
Отложенные налоговые обязательства	113	203	2,2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	104	—	—
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>227</b>	<b>260</b>	<b>2,8</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Договорные обязательства	869	921	9,9
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1540	1 477	15,9
Задолженность по налогу на прибыль	1	29	0,3
Задолженность по прочим налогам	463	422	4,6
Арендные обязательства	18	35	0,4
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>2 891</b>	<b>2 884</b>	<b>31,1</b>
<b>Итого обязательства</b>	<b>3 118</b>	<b>3 144</b>	<b>33,9</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>	<b>10 294</b>	<b>12 295</b>	<b>132,6</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 30 сентября 2024 года (92,7126 руб. за 1 долл. США).

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

Результаты за девять завершившихся месяцев

	30 сентября 2023 года руб. (неаудированные)	30 сентября 2024 года руб. (неаудированные)	30 сентября 2024 года \$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>			
Прибыль до налога на прибыль	1 928	2 302	24,8
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация	188	266	2,8
Расходы по выплатам на основе акций	543	304	3,3
Финансовые доходы	(198)	(494)	(5,3)
Финансовые расходы	14	37	0,4
Чистый убыток от курсовых разниц	(482)	(221)	(2,4)
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(8)	(0,1)
<b>Изменения в оборотном капитале:</b>			
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности (Увеличение) / уменьшение авансов выданных и расходов будущих периодов	(320)	(64)	(0,7)
(Увеличение) / уменьшение прочих активов	1	(30)	(0,3)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(16)	30	0,3
Увеличение / (уменьшение) договорных обязательств и отложенных доходов	297	147	1,6
Увеличение / (уменьшение) прочих обязательств	(48)	52	0,6
	126	(41)	(0,4)
<b>Денежные средства от операционной деятельности</b>	<b>2 032</b>	<b>2 280</b>	<b>24,6</b>
Уплаченный налог на прибыль	(467)	(444)	(4,8)
Проценты полученные	197	494	5,3
Проценты уплаченные	(4)	(37)	(0,4)
Компенсация изменения справедливой стоимости условного вознаграждения	—	(74)	(0,8)
<b>Чистые денежные средства от операционной деятельности</b>	<b>1 758</b>	<b>2 219</b>	<b>23,9</b>
<b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>			
Приобретение дочерней компании, за вычетом денежных средств приобретенной компании	64	(285)	(3,1)
Приобретение основных средств	(27)	(38)	(0,4)
Приобретение нематериальных активов	(60)	(61)	(0,7)
Займы, возвращенные работниками	—	5	0,1
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>	<b>(23)</b>	<b>(379)</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>			
Оплата основной части обязательств по аренде	(31)	(21)	(0,2)

<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>	<b>(31)</b>	<b>(21)</b>	<b>(0,2)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>1 704</b>	<b>1 819</b>	<b>19,6</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	4 110	6 434	69,4
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	514	237	2,6
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>6 328</b>	<b>8 490</b>	<b>91,6</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 30 сентября 2024 года (92,7126 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 и рентабельность по скорректированной EBITDA в качестве финансовых показателей, не относящихся к МСФО, при оценке операционной деятельности Компании и в финансовых коммуникациях.

Скорректированная EBITDA и рентабельность по скорректированной EBITDA — это финансовые показатели, которые не рассчитываются в соответствии с 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 и рентабельность 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 убытком за период — наиболее сопоставимым финансовым показателем по МСФО (в млн руб. и долл. США)**

	Результаты за три завершившихся месяца		
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года
	руб. (неаудированные)	руб. (неаудированные)	\$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
Прибыль за отчетный период	812	748	8,1
Расходы по налогу на прибыль	260	314	3,4
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>1 072</b>	<b>1 062</b>	<b>11,5</b>
Амортизация	68	90	1,0
Чистые финансовые доходы <sup>(2)</sup>	(89)	(192)	(2,1)
Чистая прибыль от курсовых разниц	(183)	(643)	(7,0)
Расходы на выплаты на основе акций	158	107	1,2
Затраты на реструктуризацию	—	76	0,8
Прочие чистые неоперационные расходы <sup>(3)</sup>	60	—	—
<b>Скорректированная EBITDA<sup>(4)</sup></b>	<b>1 086</b>	<b>500</b>	<b>5,4</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>(5)</sup></i>	33,5%	15,8%	15,8%

	Результаты за девять завершившихся месяцев		
	30 сентября 2023 года	30 сентября 2024 года	30 сентября 2024 года
	руб. (неаудированные)	руб. (неаудированные)	\$( <sup>1</sup> ) (неаудированные)
Прибыль за отчетный период	1 427	1 700	18,3
Расходы по налогу на прибыль	501	602	6,5
<b>Прибыль до налога на прибыль</b>	<b>1 928</b>	<b>2 302</b>	<b>24,8</b>
Амортизация	188	266	2,9
Чистые финансовые доходы <sup>(2)</sup>	(184)	(457)	(4,9)
Чистая прибыль от курсовых разниц	(482)	(221)	(2,4)
Расходы на выплаты на основе акций	543	304	3,3
Затраты на реструктуризацию	—	105	1,1
Прочие чистые неоперационные расходы <sup>(3)</sup>	36	—	—
<b>Скорректированная EBITDA<sup>(4)</sup></b>	<b>2 029</b>	<b>2 299</b>	<b>24,8</b>
<i>Рентабельность по скорректированной EBITDA<sup>(5)</sup></i>	24,4%	24,1%	24,1%

<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 30 сентября 2024 года (92,7126 рубля за 1 доллар США).

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

<sup>3</sup> Включает расходы на депозитарий.

<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, затрат на реструктуризацию и прочих чистых неоперационных (доходов) / расходов.

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