

МКПАО «ЦИАН» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

Промежуточная сокращенная консолидированная
финансовая отчетность по состоянию на и за три и
шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(неаудированная)

ГРУППА «ЦИАН»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)	3
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)	6
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)	7-17

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерам и Совету директоров МКПАО «Циан»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении МКПАО «Циан» и его дочерних предприятий по состоянию на 30 июня 2026 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Козырев Владимир Сергеевич
(ОРНЗ № 21906101406)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОРНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.07.2025 года

Москва, Россия

18 августа 2026 года



ГРУППА «ЦИАН»
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ
УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	Три месяца, закончившиеся 30 июня		Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
		2026	2025	2026	2025
Выручка	3	4 425	3 602	8 320	6 906
Операционные расходы:					
Расходы на маркетинг	5	(1 158)	(1 042)	(1 851)	(1 903)
Расходы на персонал	6	(1 540)	(1 355)	(3 139)	(2 793)
ИТ-расходы		(199)	(171)	(365)	(333)
Амортизация		(88)	(96)	(176)	(191)
Прочие операционные расходы		(217)	(323)	(390)	(497)
Итого операционные расходы		(3 202)	(2 987)	(5 921)	(5 717)
Операционная прибыль		1 223	615	2 399	1 189
Финансовые расходы		(2)	(3)	(4)	(17)
Финансовые доходы		218	541	416	935
Расход от курсовых разниц		(2)	(2)	(1)	(577)
Прибыль до налогообложения		1 437	1 151	2 810	1 530
Расход по налогу на прибыль	7	(397)	(361)	(765)	(523)
Прибыль за отчетный период		1 040	790	2 045	1 007
Общий совокупный доход за отчетный период		1 040	790	2 045	1 007
<i>Причитающийся:</i>					
Акционерам материнской компании		986	728	1 927	929
Держателям неконтролирующих долей		54	62	118	78
Прибыль на акцию, руб.					
Базовая прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании		14,49	10,94	28,40	15,80
Разводненная прибыль на акцию, причитающаяся акционерам материнской компании		14,21	10,60	27,79	15,13

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ГРУППА «ЦИАН»
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ
ПОЛОЖЕНИИ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства		126	94
Активы в форме права пользования		38	58
Гудвил		942	942
Нематериальные активы		1 124	1 190
Отложенные налоговые активы		279	299
Прочие внеоборотные активы		7	7
Итого внеоборотные активы		2 516	2 590
Оборотные активы			
Авансы выданные и расходы будущих периодов		150	140
Торговая и прочая дебиторская задолженность		1 034	810
Предоплата по налогу на прибыль		—	146
Денежные средства и их эквиваленты	8	4 085	6 120
Прочие оборотные активы		277	266
Итого оборотные активы		5 546	7 482
Итого активы		8 062	10 072
Собственный капитал и обязательства			
Собственный капитал			
Уставный капитал	9	3	3
Добавочный капитал	9	8 695	8 487
Казначейские акции	9	—	—
Резерв по выплатам на основе акций	10	323	368
Накопленный убыток		(5 350)	(3 637)
Собственный капитал, причитающийся акционерам материнской компании		3 671	5 221
Неконтролирующая доля участия	9	376	730
Итого собственный капитал		4 047	5 951
Обязательства			
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде		3	22
Отложенные налоговые обязательства		162	173
Итого долгосрочные обязательства		165	195
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам с покупателями		1 230	1 247
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11	1 486	1 344
Налог на прибыль к уплате		23	69
Прочие налоги к уплате		1 075	1 223
Обязательства по аренде		36	43
Итого краткосрочные обязательства		3 850	3 926
Итого обязательства		4 015	4 121
Итого собственный капитал и обязательства		8 062	10 072

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность утверждена к выпуску Советом директоров Компании 18 августа 2026 года и подписана руководством:

Дмитрий Григорьев
Генеральный директор



Ольга Жилинская
Финансовый директор

Прилагаемые примечания являются составной частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ГРУППА «ЦИАН»
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В
СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Казначейские акции	Резерв по выплатам на основе акций	Нераспр. прибыль / (накоплен. убытки)	Неконтрол. доля участия	Итого собственный капитал
На 1 января 2025 г.		3	5 387	(1)	—	551	4 069	10 009
Общий совокупный доход за отчетный период		—	—	—	—	929	78	1 007
Выплаты на основе акций	10	—	—	—	88	—	—	88
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»		—	1 824	1	—	190	(2 015)	—
Перенос программы долгосрочного стимулирования	10	—	—	—	1 507	—	(1 507)	—
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	10	—	648	—	(648)	—	—	—
Реклассификация выплат на основе акций долевыми инструментами в выплаты денежными средствами	10	—	—	—	(108)	—	—	(108)
На 30 июня 2025 г.		3	7 859	—	839	1 670	625	10 996
На 1 января 2026 г.		3	8 487	—	368	(3 637)	730	5 951
Общий совокупный доход за отчетный период		—	—	—	—	1 927	118	2 045
Выплаты на основе акций	10	—	—	—	115	—	—	115
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»		—	48	—	—	(19)	(29)	—
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	10	—	160	—	(160)	—	—	—
Дивиденды начисленные		—	—	—	—	(3 621)	(443)	(4 064)
На 30 июня 2026 г.		3	8 695	—	323	(5 350)	376	4 047

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ГРУППА «ЦИАН»
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

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

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность МКПАО «Циан» и дочерних предприятий (совместно именуемые «Группа») за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., утверждена к выпуску в соответствии с решением Совета директоров от 18 августа 2026 г.

МКПАО «Циан» (далее «Компания» или «Материнская компания») является публичной компанией, зарегистрированной в России, чьи акции обращаются на Московской Бирже (МОЕХ). Компания зарегистрирована по адресу: 236006, Калининградская область, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 37, пом. XIV, офис 13. Основным местом осуществления деятельности Группы является Российская Федерация, 107023, Москва, ул. Электrozаводская, д. 27, стр. 8, пом. I, этаж 5.

Компания была создана в соответствии с законодательством Республики Сейшельские Острова в форме международной деловой компании под наименованием Премиум Брук Лимитед 17 ноября 2016 г. за регистрационным номером 189205. Компания была зарегистрирована в России 24 сентября 2024 г. в порядке редомициляции, установленном Федеральным законом № 290-ФЗ от 03.08.2018 «О международных компаниях и международных фондах», на территории специального административного района с целью корпоративной реструктуризации Группы для адаптации к новым регуляторным условиям.

Группа в основном занимается размещением онлайн-объявлений о недвижимости на территории Российской Федерации через веб-сайты и мобильное приложение Группы. Факторы сезонности не оказывают существенного влияния на хозяйственную деятельность Группы.

По состоянию на отчетную дату конечной контролирующей стороной Группы является Крюков Дмитрий Викторович.

2. ОСНОВА ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ ГРУППЫ

2.1 Основы подготовки

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и сведения, требуемые в годовой финансовой отчетности, подготовленной в соответствии со стандартами МСФО, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

2.2 Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой

Учетная политика, принятая при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, использованной при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., за исключением принятия новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2026 г. Группа досрочно не применяла какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Некоторые поправки вступают в силу впервые в 2026 г., но не оказывают влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы и, как ожидается, не окажут влияния на годовую консолидированную финансовую отчетность Группы.

3. ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ

3.1 Детализированная информация о выручке

Ниже приводится детализированная информация о выручке Группы по договорам с покупателями по видам и срокам признания выручки:

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

За три месяца, закончившихся 30 июня 2026 г.

	<u>В определенный момент времени</u>	<u>С течением времени</u>	<u>Итого выручка</u>
Выручка от размещения объявлений	11	2 208	2 219
Выручка от лидогенерации	1 334	—	1 334
Выручка от медийной рекламы	—	513	513
Прочая выручка	346	13	359
Итого выручка	<u>1 691</u>	<u>2 734</u>	<u>4 425</u>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.

	<u>В определенный момент времени</u>	<u>С течением времени</u>	<u>Итого выручка</u>
Выручка от размещения объявлений	11	4 133	4 144
Выручка от лидогенерации	2 542	—	2 542
Выручка от медийной рекламы	—	974	974
Прочая выручка	635	25	660
Итого выручка	<u>3 188</u>	<u>5 132</u>	<u>8 320</u>

За три месяца, закончившихся 30 июня 2025 г.

	<u>В определенный момент времени</u>	<u>С течением времени</u>	<u>Итого выручка</u>
Выручка от размещения объявлений	—	1 912	1 912
Выручка от лидогенерации	1 058	—	1 058
Выручка от медийной рекламы	—	385	385
Прочая выручка	232	15	247
Итого выручка	<u>1 290</u>	<u>2 312</u>	<u>3 602</u>

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

	<u>В определенный момент времени</u>	<u>С течением времени</u>	<u>Итого выручка</u>
Выручка от размещения объявлений	—	3 656	3 656
Выручка от лидогенерации	2 078	—	2 078
Выручка от медийной рекламы	—	731	731
Прочая выручка	414	27	441
Итого выручка	<u>2 492</u>	<u>4 414</u>	<u>6 906</u>

Выручка от размещения объявлений, лидогенерации и медийной рекламы относится к операционному сегменту «Основной бизнес», в то время как часть прочей выручки представляет собой операционный сегмент «Транзакционный бизнес» (Примечание 4).

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Руководство Группы, принимающее операционные решения, анализирует внутреннюю отчетность Группы, подготовленную на основе данных управленческой отчетности, с целью оценки результатов деятельности и распределения ресурсов. Операционные сегменты были определены руководством на основе этих отчетов.

При оценке результатов деятельности операционных сегментов Группы и распределении ресурсов, руководством, принимающим операционные решения, анализируются отдельные статьи отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по каждому сегменту, включая выручку и скорректированный показатель EBITDA (прибыль за отчетный период до начисления амортизации и прочих корректировок, приведенных в таблице «Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения»). Вся прочая финансовая информация представлена на консолидированной основе. Для целей внутренней отчетности активы и обязательства не распределяются между различными операционными сегментами.

Группа определяет операционные сегменты на основании того, как руководство, принимающее операционные решения, управляет бизнесом, распределяет ресурсы, принимает операционные решения и оценивает результаты операционной деятельности. В соответствии с этим, Группа определила следующие операционные сегменты, поскольку данные сегменты анализируются отдельно руководством, принимающим операционные решения:

- Основной бизнес;
- Транзакционный бизнес.

Сегмент «Основной бизнес» представляет собой развитое основное направление услуг по размещению онлайн-объявлений о недвижимости и сопутствующих рекламных услуг, оказываемых на платформе Группы (веб-сайты cian.ru, n1.ru, mlsn.ru и мобильное приложение). Данный сегмент относится к платформе по размещению онлайн-объявлений о недвижимости, на которой покупатели, такие как агентства недвижимости и агенты по недвижимости, застройщики и индивидуальные владельцы собственности, размещают объявления о недвижимости и соответствующие рекламные материалы.

Сегмент «Транзакционный бизнес» представляет собой новые предложения Группы, направленные на разработку различных транзакционных бизнес-моделей. Этот сегмент включает в себя сервис «Ипотечный маркетплейс», где Группа получает комиссионное вознаграждение от банков-партнеров за распространение их ипотечных продуктов и онлайн сервис сопровождения сделок – это сервис, позволяющий осуществлять операции с недвижимостью в режиме онлайн (включая проверку, верификацию, подписание и хранение документов, услуги нотариуса, регистрацию и возврат налогов) и обеспечивающий одновременную продажу и покупку для наших клиентов и пользователей.

Выручка за все периоды, представленные в финансовой отчетности, получена от третьих лиц, при этом выручка по операциям между сегментами отсутствует. Группа осуществляет свою деятельность только в России.

Выручка и расходы по возможности относятся непосредственно на сегменты Группы. Вместе с тем, учитывая интегрированную структуру бизнеса Группы, отдельные расходы в некоторых случаях могут приносить пользу одновременно нескольким сегментам. Эти расходы в основном включают расходы на персонал, маркетинг и рекламу, разработку продуктов, ИТ-расходы (включая расходы на хостинг, техническую поддержку и телекоммуникационные услуги), расходы на содержание офиса и прочие общехозяйственные расходы, такие как финансовые, бухгалтерские, юридические, кадровые, рекрутинговые и административные расходы. Данные расходы распределяются по каждому сегменту на основе предполагаемой выгоды, получаемой каждым сегментом от таких расходов, с использованием определенных драйверов, отражающих распределение этой выгоды. Практически все активы и обязательства относятся к операционному сегменту «Основной бизнес», за исключением активов и обязательств ЕГДС СмартДил, которые были отнесены на сегмент «Транзакционный бизнес».

Управленческая отчетность отличается от МСФО. Отличия заключаются в корректировках по МСФО, представленных ниже, которые не анализируются руководством, принимающим операционные решения, при оценке операционных показателей бизнеса:

- *Выплаты на основе акций* – для целей оценки операционной деятельности руководством, принимающим операционные решения, корректировки справедливой стоимости, связанные с оценкой резерва по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментам, не анализируются; и

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

- Прочие неоперационные доходы / (расходы) – для целей оценки операционной деятельности руководством, принимающим операционные решения, прочие неоперационные доходы / (расходы) не анализируются, так как они не относятся к операционному потоку;

а также разовые статьи, такие как расходы на реструктуризацию, которые возникают время от времени и оцениваются на предмет корректировки по мере их возникновения.

Информация по каждому отчетному сегменту и сверка с прибылью до налогообложения представлена ниже:

	За три месяца, закончившихся 30 июня 2026 г.		
	Основной Бизнес	Транзакционный Бизнес	Итого
Выручка, в том числе:	4 300	125	4 425
Выручка от размещения объявлений	2 219	—	2 219
Выручка от лидогенерации	1 334	—	1 334
Выручка от медийной рекламы	513	—	513
Прочая выручка	234	125	359
Скорректированный показатель EBITDA	1 452	(69)	1 383

Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения

Скорректированный показатель EBITDA	1 383
Амортизация	(88)
Финансовые доходы, нетто	216
Расходы от курсовых разниц	(2)
Расходы на реструктуризацию	(15)
Выплаты на основе акций	(57)
Прибыль до налогообложения	1 437

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.		
	Основной Бизнес	Транзакционный Бизнес	Итого
Выручка, в том числе:	8 077	243	8 320
Выручка от размещения объявлений	4 144	—	4 144
Выручка от лидогенерации	2 542	—	2 542
Выручка от медийной рекламы	974	—	974
Прочая выручка	417	243	660
Скорректированный показатель EBITDA	2 919	(198)	2 721

Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения

Скорректированный показатель EBITDA	2 721
Амортизация	(176)
Финансовые доходы, нетто	412
Расходы от курсовых разниц	(1)
Расходы на реструктуризацию	(31)
Выплаты на основе акций	(115)
Прибыль до налогообложения	2 810

	За три месяца, закончившихся 30 июня 2025 г.		
	Основной Бизнес	Транзакционный Бизнес	Итого
Выручка, в том числе:	3 465	137	3 602
Выручка от размещения объявлений	1 912	—	1 912
Выручка от лидогенерации	1 058	—	1 058
Выручка от медийной рекламы	385	—	385
Прочая выручка	110	137	247
Скорректированный показатель EBITDA	975	(111)	864

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения

Скорректированный показатель EBITDA	864
Амортизация	(96)
Финансовые доходы, нетто	538
Расходы от курсовых разниц	(2)
Расходы на реструктуризацию	(128)
Выплаты на основе акций	(25)
Прибыль до налогообложения	1 151

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

	Основной Бизнес	Транзакцион- ный Бизнес	Итого
Выручка, в том числе:	6 632	274	6 906
Выручка от размещения объявлений	3 656	—	3 656
Выручка от лидогенерации	2 078	—	2 078
Выручка от медийной рекламы	731	—	731
Прочая выручка	167	274	441
Скорректированный показатель EBITDA	1 843	(225)	1 618

Сверка скорректированного показателя EBITDA с прибылью до налогообложения

Скорректированный показатель EBITDA	1 618
Амортизация	(191)
Финансовые доходы, нетто	918
Расходы от курсовых разниц	(577)
Расходы на реструктуризацию	(150)
Выплаты на основе акций	(88)
Прибыль до налогообложения	1 530

5. РАСХОДЫ НА МАРКЕТИНГ

	Три месяца, закончившиеся 30 июня		Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
	2026	2025	2026	2025
Онлайн-маркетинг	(747)	(665)	(1 186)	(1 159)
Офлайн-маркетинг	(363)	(346)	(577)	(684)
Прочие расходы на маркетинг	(48)	(31)	(88)	(60)
Итого расходы на маркетинг	(1 158)	(1 042)	(1 851)	(1 903)

Расходы на маркетинг представляют собой только приобретенную рекламу, без учета любых расходов на персонал.

6. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	Три месяца, закончившиеся 30 июня		Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
	2026	2025	2026	2025
Оплата труда персонала и соответствующие налоги	(1 426)	(1 271)	(2 894)	(2 566)
Расходы по выплатам на основе акций (Прим. 10)	(57)	(25)	(115)	(88)
Прочие расходы, связанные с персоналом	(57)	(59)	(130)	(139)
Итого расходы на персонал	(1 540)	(1 355)	(3 139)	(2 793)

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 и 2025 гг.:

	Три месяца, закончившиеся 30 июня		Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
	2026	2025	2026	2025
Текущий налог на прибыль	(388)	(319)	(756)	(391)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(9)	(42)	(9)	(132)
Расход по налогу на прибыль	(397)	(361)	(765)	(523)

8. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Денежные средства на банковских счетах	247	756
Краткосрочные депозиты	3 838	5 364
Итого денежных средств и их эквивалентов	4 085	6 120

По состоянию на 30 июня 2026 г. 99% денежных средств Группы и их эквивалентов было размещено в российских банках (31 декабря 2025 г.: 98%), которые имели рейтинг не ниже А, присвоенный рейтинговыми агентствами «Эксперт РА» и АКРА; остальные денежные средства и их эквиваленты были размещены в иностранных банках, имевших внешний кредитный рейтинг Ваа3 и В1, присвоенный рейтинговым агентством Moody's.

9. СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Уставный и добавочный капитал	Утвержденный к выпуску		Выпущенный и полностью оплаченный	
	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Количество акций				
Обыкновенные акции				
стоимостью 0,0337 рублей каждая	250 000 000 000	250 000 000 000	68 325 147	67 596 462
	250 000 000 000	250 000 000 000	68 325 147	67 596 462
	Количество обыкновенных акций	Количество казначейских акций	Уставный капитал	Добавочный капитал
На 1 января 2025 г.	77 670 490	(28 739 931)	3	5 387
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»	—	16 765 150	—	1 845,4
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	—	1 900 753	—	1 254,9
На 31 декабря 2025 г.	77 670 490	(10 074 028)	3	8 487,3
Обмен акций МКАО «ЦН» на акции МКПАО «Циан»	—	438 301	—	48,3
Исполнение акций с ограниченным правом пользования	—	290 384	—	160,2
На 30 июня 2026 г.	77 670 490	(9 345 343)	3	8 695,8

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

В рамках процесса реструктуризации Компания разместила обыкновенные акции, которые были оплачены обыкновенными акциями МКАО «ЦН» (ранее Циан ПиЭлСи). В результате реструктуризации Компания стала владельцем 94,53% акций МКАО «ЦН» (31 декабря 2025 г.: 93,91%). Таким образом, основными акционерами МКПАО «Циан» стали акционеры МКАО «ЦН», а МКПАО «Циан» является новой материнской компанией Группы.

Дочерняя компания Циан Инвестментс Лимитед владеет 9 345 343 обыкновенных акций Компании (31 декабря 2025 г.: 10 074 028) для целей обмена акционерами обыкновенных акций МКАО «ЦН» на обыкновенные акции МКПАО «Циан» в рамках реструктуризации, а также как администратор для реализации программ долгосрочной мотивации Группы. Акции, зарезервированные для реализации программ долгосрочной мотивации, до момента их передачи участникам программ не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов и по ним не начисляются дивиденды.

Неконтролирующая доля участия

На отчетную дату часть акционеров не обменяли обыкновенные акции МКАО «ЦН» на обыкновенные акции МКПАО «Циан». В результате Группа признала неконтролирующую долю участия в размере 5,47% акций МКАО «ЦН» (31 декабря 2025 г.: 6,09%).

Ниже представлена неконтролирующая доля участия по состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г.:

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Неконтролирующая доля участия МКПАО «Циан» в МКАО «ЦН»	421	469
Нераспределенная прибыль, относящаяся к держателям неконтролирующих долей, отраженные через прибыли или убытки	398	261
Дивиденды начисленные	(443)	—
Итого неконтролирующая доля участия	376	730

31 марта 2026 года общее годовое собрание акционеров МКАО «ЦН» одобрило выплату дивидендов по итогам 2025 года в размере 104 рубля на акцию.

10. ВЫПЛАТЫ НА ОСНОВЕ АКЦИЙ

План расчетов акциями с ограниченным правом пользования (с погашением долевыми инструментами) с 2021 года

Дочерней компанией Группы МКАО «ЦН» (ранее Циан ПиЭлСи) была утверждена программа долгосрочного стимулирования (далее «План 2021»), которая начала действовать с 1 декабря 2021 г. Согласно Плану 2021, Группа могла предоставлять своим работникам, должностным лицам, директорам и подрядчикам акции с ограниченным правом пользования. Срок действия Плана 2021 истек 31 декабря 2031 г.; права на ранее предоставленные вознаграждения, неисполненные до даты окончания действия Плана 2021, были бы утрачены, как предусмотрено условиями их предоставления.

Право на вознаграждения, предусмотренные Планом 2021, переходило в течение четырех лет при условии, что участник продолжает трудовые отношения с Группой (и (или) оказание услуг Группе), при этом 1/4 права на получение вознаграждения переходило ровно через год после даты предоставления, а последующие 1/4 права переходили каждый следующий календарный год для работников и ежеквартально — для директоров. Право на акции с ограниченным правом пользования, не перешедшее на дату прекращения трудовых отношений участника или оказания им услуг, при таком прекращении утрачивалось.

В рамках Плана 2021 дочерняя компания могла предоставлять акции с ограниченным правом пользования в количестве, равном максимальному количеству обыкновенных акций, которое эквивалентно 6,5% всех обыкновенных акций дочерней компании, выпущенных и находящихся в обращении (по количеству) на дату принятия Плана 2021. Каждая акция с ограниченным правом пользования подразумевала право на получение одной обыкновенной акции при выполнении применимых условий для перехода права.

**План расчетов акциями с ограниченным правом пользования (с погашением долевыми инструментами)
с 2024 года**

В декабре 2024 г. Компанией была утверждена новая программа долгосрочного стимулирования, ключевые условия по которой аналогичны Плану 2021 (далее «План 2024»). В марте 2025 года сотрудники перешли из Плана 2021 в План 2024, путем расторжения договоров в рамках старой программы и заключения опционных договоров по новой программе, с сохранением существующих графиков перехода прав и основных условий. В течение второго квартала 2025 г. аналогичным образом были перенесены опционные договоры внешних консультантов и директоров. В отношении директоров перенос коснулся прав, перешедших в рамках Плана 2021, так как текущее вознаграждение не подразумевает выплат на основе акций. По части директоров было принято решение произвести расчеты денежными средствами.

Далее в таблице представлены изменения в количестве акций с ограниченным правом пользования за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.:

	Кол-во акций с ограниченны м правом пользования	Средневзвешен- ная справедливая стоимость каждого инструмента на дату предоставления, руб.
Не исполнено на 31 декабря 2025 г.	1 686 631	528
Подлежащие исполнению на 31 декабря 2025 г.	747 915	495
Предоставлено в течение периода	241 896	468
Право утрачено в течение периода	(204 160)	536
Исполнено в течение периода	(290 384)	552
Не исполнено на 30 июня 2026 г.	1 433 983	512
Подлежащие исполнению на 30 июня 2026 г.	665 437	488

Справедливая стоимость акций с ограниченным правом пользования оценивается на дату предоставления исходя из котировочных цен обыкновенных акций компании на дату предоставления и с учетом условий предоставления, таких как ограничение на получение дивидендов.

Общая сумма расходов по выплатам на основе акций с расчетами долевыми инструментами, признанная за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составила 115 (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 88).

11. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Торговая кредиторская задолженность	817	814
Резерв по годовым премиям	146	247
Резерв по неиспользованным отпускам	217	142
Прочие выплаты работникам	172	24
Дивиденды к выплате	2	—
Прочая кредиторская задолженность	132	117
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	1 486	1 344

12. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами считаются акционеры, конечные собственники и ключевой управленческий персонал Группы, а также компании, в отношении которых акционеры или конечные собственники Группы имеют юридическое право собственности, на которые акционеры или конечные собственники Группы оказывают существенное влияние или контролируют их.

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Операции с ключевым управленческим персоналом

В состав ключевого управленческого персонала входят директора Группы, в том числе генеральный директор и финансовый директор. За три и шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 и 2025 гг. ключевому управленческому персоналу были выплачены следующие суммы вознаграждения:

	Три месяца, закончившиеся 30 июня		Шесть месяцев, закончившиеся 30 июня	
	2026	2025	2026	2025
Краткосрочные вознаграждения работникам	(67)	(53)	(131)	(93)
Доходы / (расходы) по выплатам на основе акций	(14)	29	(31)	(1)
Итого вознаграждение ключевому управленческому персоналу	(81)	(24)	(162)	(94)

Операции с прочими связанными сторонами

Далее в таблице представлена информация об общей сумме сделок, проведенных с прочими связанными сторонами за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 и 2025 гг., а также об остатках по расчетам по состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г.:

		Продажи связанным сторонам	Покупки у связанных сторон	Задолжен- ность связанных сторон	Задолжен- ность перед связанными сторонами
Предприятия с совместным контролем или существенным влиянием	2026	—	2	1	—
	2025	—	1	3	—

Все остатки по расчетам со связанными сторонами на конец года являются необеспеченными, беспроцентными и подлежат оплате денежными средствами. Группа не выдавала и не получала гарантий.

13. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Судебные разбирательства

В отчетных периодах, рассматриваемых в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы, и в последующих периодах до момента ее утверждения Группа являлась и продолжает являться время от времени объектом судебных разбирательств, ни одно из которых не оказало, как по отдельности, так и в совокупности, существенного отрицательного влияния на деятельность Группы. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких судебных разбирательств, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

Налоговая и нормативно-правовая база Российской Федерации

Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Группы может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

ГРУППА «ЦИАН»

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

С 1 января 2026 года в рамках продолжающейся налоговой реформы вступили в силу следующие изменения в области налогообложения в России, а именно:

- повышение базовой ставки НДС с 20% до 22%;
- повышение базовой ставки страховых взносов для ИТ-компаний с 7,6% до 15%.

Основываясь на своей трактовке налогового законодательства, руководство Группы полагает, что все применимые обязательства по налогам были начислены. Руководство оценивает максимальную подверженность возможному налоговому риску на 30 июня 2026 года в размере, не превышающем 22. Тем не менее налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут оказать существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Деятельность Группы сосредоточена на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и нормативно-правовая база продолжает развиваться и допускает различные толкования и частые изменения, что вкупе с другими юридическими и фискальными препятствиями усугубляет проблемы, с которыми сталкиваются предприятия, ведущие свою деятельность в Российской Федерации.

В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа, влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом в Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки вплоть до 21%, и, несмотря на то, что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан Российской Федерации. Высокая ключевая процентная ставка, ужесточение субсидируемых ипотечных программ как со стороны российского правительства, так и со стороны застройщиков, а также общая высокая нестабильность и недостаточная прозрачность привели к общему снижению спроса на первичную и вторичную недвижимость. Нестабильность рынка, высокий уровень инфляции, снижение доходов населения привели к снижению покупательной способности населения и оказали негативное влияние на доверие потребителей. Это оказало и может продолжать оказывать негативное влияние на российский рынок недвижимости, поскольку снижение располагаемого дохода и покупательной способности, вероятно, негативно скажется на способности или готовности потребителей инвестировать в новое жилье или недвижимость.

Несмотря на то, что экономика Российской Федерации в значительной степени адаптировалась к новым условиям, смена поставщиков, изменения логистических и производственных цепочек, а также продолжающееся санкционное давление заметно усложняют эти процессы.

Хотя ни на Компанию, ни на ее дочерние предприятия не распространяются какие-либо санкции, объявленные на данный момент США, Великобританией, Европейским союзом или другими странами, влияние этих и дальнейших изменений на будущую деятельность и финансовое положение Группы может быть существенным, но на данном этапе определить его сложно. В число текущих и будущих рисков для Группы входят, помимо прочего, ухудшение экономической ситуации в России, риск сокращения или закрытия доступа к рынкам капитала, а также снижения возможности получения финансирования, и риск ограничений на использование определенного программного обеспечения.

ГРУППА «ЦИАН»
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (НЕАУДИРОВАННЫЕ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

14. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

6 июля 2026 года Совет Директоров Компании одобрил рыночный выкуп акций Компании на сумму до 4 млрд руб. сроком 12 месяцев. Обратный выкуп осуществляется на организованных торгах Московской биржи дочерней структурой Компании – АО «Ц-Решения». 15 июля 2026 года выкуп был начат, по состоянию на 17 августа было выкуплено 1 076 520 акций.