

Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2026 г.

Международная компания публичное акционерное общество	по ОКПО	85467946
Организация: «Циан»	ИНН	3900031141
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКОПФ	12247
Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества	по ОКФС	16
Форма собственности Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения 236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г Калининград, ул Октябрьская, д. 37		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Совет директоров

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2026 г.

Международная компания публичное акционерное общество	Форма по ОКУД	Коды		
Организация: «Циан»	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения тыс. руб.	(число, месяц, год)	30	09	2026
	по ОКПО	85467946		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Нематериальные активы	1110	1 965	2 493	-
	Основные средства	1150	1 902	2 406	2 171
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	53 339 206	43 119 170	35 354 803
	Отложенные налоговые активы	1180	804	822	1 072
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	53 343 877	43 124 892	35 358 046
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	-	-	-
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19	19	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 001 437	3 626	4 947
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	29 822	2 199 929	8 029
	Прочие оборотные активы	1260	11	25	10
	Итого по разделу II	1200	1 031 288	2 203 598	12 986
	БАЛАНС	1600	54 375 165	45 328 490	35 371 032

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	2 617	2 617	2 617
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	60 226 001	50 005 966	50 005 966
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(10 129 874)	(14 723 829)	(14 698 205)
	Итого по разделу III	1300	50 098 745	35 284 754	35 310 378
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	4 240 793	-	25 805
	Отложенные налоговые обязательства	1420	433	555	715
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 058	1 403	1 806
	Итого по разделу IV	1400	4 242 284	1 958	28 326
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	9 415 045	-
	Кредиторская задолженность	1520	32 479	625 574	31 821
	Обязательство по аренде	1520	1 650	1 154	507
	Оценочные обязательства	1540	6	6	-
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 135	10 041 778	32 328
	БАЛАНС	1700	54 375 165	45 328 490	35 371 032

Генеральный директор
(наименование должности)

Григорьев Дмитрий Константинович
(расшифровка подписи)

15 октября 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2026 г.**

		Форма по ОКУД		Коды		
		Отчетная дата (число, месяц, год)		0710002		
				30	09	2026
Международная компания публичное акционерное общество		по ОКПО		85467946		
Организация: «Циан»		по ОКЕИ		384		
Единица измерения тыс. руб.						

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(134 603)	(256 758)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(134 603)	(256 758)
	Доходы от участия в других организациях	2310	8 211 142	-
	Проценты к получению	2320	141 817	912
	Проценты к уплате	2330	(293)	(14 927)
	Прочие доходы	2340	2	7 764 357
	Прочие расходы	2350	(1 003)	(6 281)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	8 217 062	7 487 303
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 874)	26 621
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 977)	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	103	158
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	(26 463)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 215 188	7 487 461

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	8 215 188	7 487 461
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	120,01	109,40
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	105,77	96,43

Генеральный директор
(наименование должности)



Григорьев Дмитрий Константинович
(расшифровка подписи)

15 октября 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 9 месяцев 2026 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710004		
30	09	2026
85467946		
384		

Международная компания публичное акционерное общество
Организация: «Циан»
Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО
по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенна я прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3100	2 617	-	-	50 005 966	-	(14 698 205)	35 310 378
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	2 617	-	-	50 005 966	-	(14 698 205)	35 310 378

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	7 487 461	7 487 461
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 сентября 2025 г.	3250	2 617	-	-	50 005 966	-	(7 210 744)	42 797 839
	На 31 декабря 2025 г.	3200	2 617	-	-	50 005 966	-	(14 723 829)	35 284 754
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	2 617	-	-	50 005 966	-	(14 723 829)	35 284 754

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 9 месяцев 2026 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	8 215 188	8 215 188
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(3 621 233)	(3 621 233)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	10 220 035	-	-	10 220 035
	На 30 сентября 2026 г.	3300	2 617	-	-	60 226 001	-	(10 129 873)	50 098 745

Генеральный директор
(наименование должности)



Григорьев Дмитрий Константинович
(расшифровка подписи)



15 октября 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 9 месяцев 2026 г.**

Международная компания публичное акционерное общество Организация: «Циан» Единица измерения тыс. руб.		Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год) по ОКПО по ОКЕИ	Коды		
			0710005		
			30	09	2026
			85467946		
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	141 831	48
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	141 831	48
	Платежи - всего	4120	(1 035 051)	(234 272)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(41 686)	(151 846)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(97 961)	(39 193)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	(865 582)	(375)
	прочие платежи	4129	(29 822)	(42 858)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(893 220)	(234 224)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	7 219 137	912
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	7 219 137	912
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	(1 135)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	(1 125)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 219 137	(223)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	237 000
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	237 000
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2026 г.	За 9 месяцев 2025 г.
	Платежи - всего	4320	(8 496 024)	-
	в том числе: собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(3 321 631)	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 174 393)	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(8 496 024)	237 000
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(2 170 107)	2 553
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	2 199 929	8 029
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	29 822	10 582
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

15 октября 2026 г.



(подпись)

Григорьев Дмитрий Константинович

(расшифровка подписи)



**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ,
ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ
МКПАО «ЦИАН» ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2026 ГОД**

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Международная компания публичное акционерное общество «ЦИАН» (далее – МКПАО «ЦИАН» или «Компания») является публичной компанией, зарегистрированной в России, чьи акции обращаются на Московской Бирже (МОЕХ). Компания зарегистрирована по адресу: 236006, Калининградская область, г.о. Город Калининград, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 37, пом. XIV, офис 13. 13 июля 2025 года Межрегиональной инспекцией ФНС по централизованной обработке данных зарегистрирована смена наименования компании.

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

Уставом Компании предусмотрен единоличный исполнительный орган в лице Генерального директора.

Целью деятельности Компании является извлечение прибыли в интересах самой Компании и ее акционеров. Основным видом деятельности МКПАО «ЦИАН» является деятельность холдинговых компаний.

Дополнительно Компания осуществляет следующие виды деятельности: деятельность по управлению холдинг-компаниями, деятельность головных офисов, предоставление прочих финансовых услуг, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления и др.

Деятельность Компании с даты ее регистрации в РФ регламентируется законодательством Российской Федерации (далее – «РФ»).

Численность работающих в Компании на 30 сентября 2026 и 31 декабря 2025 года составила 4 человека и 4 человека соответственно.

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

2. ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Бухгалтерская отчетность Компании сформирована согласно действующим в РФ правилам бухгалтерского учета и отчетности.

Бухгалтерский учет в Компании организован в соответствии с требованиями законодательства РФ о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Компании, утвержденной приказом генерального директора.

Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

Бухгалтерская отчетность подготовлена руководством Компании, исходя из допущения о том, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Компании, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

План счетов бухгалтерского учета

Компания разработала и применяет рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года № 94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства по российским стандартам, а также требованиям раздельного учета затрат.

Проведение инвентаризации

Инвентаризация активов и обязательств проводится в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Начиная с 1 января 2025 года Компания досрочно применила ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация». ФСБУ 28/2023 внес ряд изменений в порядок проведения инвентаризации и документирование ее результатов, но не оказал влияния на представление и оценку отдельных видов активов и обязательств, а также не повлиял на представление и раскрытие в бухгалтерской отчетности статей капитала

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс рубля, установленный Центральным банком Российской Федерации (далее – «ЦБ РФ»), действующий на день совершения операции. Активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе официального курса рубля, установленного ЦБ РФ, на 30 сентября 2026 года.

Порядок учета активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, регулируется ПБУ 3/2006. В соответствии с ПБУ 3/2006 активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, подлежат пересчету в рубли по состоянию:

- на дату их принятия к учету;
- на последнюю дату месяца, на отчетную дату и на дату совершения операции;
- на дату погашения актива (обязательства).

Курсовые разницы отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов или прочих расходов свернуто.

Оборотные и внеоборотные активы и обязательства

Активы, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе оборотных, предполагаются к использованию в производственной и иной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты или, соответственно, имеют срок обращения (погашения) не более

12 месяцев после отчетной даты. Обязательства, отраженные в бухгалтерской отчетности в составе краткосрочных, предполагаются к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

Учет финансовых вложений

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на прочие расходы или доходы.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется Компанией исходя из последней оценки.

По состоянию на 31 декабря каждого отчетного периода, а также при наличии признаков обесценения финансовых вложений, проводится проверка на обесценение активов, по которым не определяется рыночная стоимость. При выявлении признаков существенного снижения стоимости финансовых вложений в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений в соответствии с ПБУ 19/02. Резерв определяется как разница между балансовой и расчетной стоимостью финансовых вложений. Сумма увеличения/уменьшения резерва за отчетный период относится на финансовый результат Компании в составе прочих (расходов)/доходов.

Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения не более трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса. Банковские депозиты с первоначальным сроком погашения, не превышающим три месяца, представлены в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса.

Учет доходов

Выручка по обычным видам деятельности признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- Компания имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом.
- Сумма выручки может быть определена.
- Имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Компании. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод Компании,

имеется в случае, когда Компания в будущем получит в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива.

- Право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Компании к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана).
- Расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Все обычные виды деятельности Компании указаны в Пояснении 1.

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими поступлениями и отражаются в составе прочих доходов.

Учет расходов

Расходы признаются в бухгалтерском учете независимо от намерения получить выручку, прочие или иные доходы и от формы осуществления расхода.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления.

Расходы по обычным видам деятельности формируют:

- расходы, направленные на получение прибыли по основной деятельности;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы.

Управленческими расходами признаются затраты, связанные с управлением Компании в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом. К коммерческим расходам относятся затраты, связанные с продажей продукции, товаров, работ и услуг.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Расходы, отличные от расходов от обычных видов деятельности, отражаются в составе прочих расходов.

Учет затрат по кредитам и займам

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, являются:

проценты на сумму займа (кредита), подлежащие уплате заимодавцу (кредитору) в размере и на условиях, предусмотренных договорами займа (кредита);
дополнительные расходы по займам.

Дополнительными расходами по займам являются:

суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов), включаются в состав прочих расходов равномерно в течение срока займа (кредита). Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в стоимость этого инвестиционного актива равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, включаются в состав прочих расходов равномерно независимо от условий их оплаты согласно договорам займа (кредита).

Порядок учета внеоборотных активов

Классификация основных средств, введенных в эксплуатацию, осуществляется в соответствии с Учетной политикой и ФСБУ 6/2020.

При установлении сроков полезного использования приобретаемого имущества в целях его отнесения в бухгалтерском учете к основным средствам Компании исходит из следующего:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств.

Срок полезного использования определяется ответственным сотрудником и утверждается приказом Генерального директором.

Начисление амортизации по основным средствам, принадлежащим Компании, производится независимо от результатов его хозяйственной деятельности за отчетный период, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем передачи его в эксплуатацию и производится до полного погашения стоимости этого объекта либо списания этого объекта с бухгалтерского учета.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным методом с использованием счета 02.

Компания не проводит переоценку основных средств и нематериальных активов.

Начиная с 1 января 2025 года Компания применяет положения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность». ФСБУ 4/2023 внес ряд изменений в порядок раскрытия отдельных видов активов и обязательств, а также изменил презентацию показателей бухгалтерского баланса. Изменения не оказали существенного влияния на показатели бухгалтерской отчетности.

Учет налога на прибыль

Расход (доход) по налогу на прибыль определяется как сумма текущего налога на прибыль и отложенного налога на прибыль.

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Отложенный налог на прибыль определяется как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за период, за исключением результатов операций, не включаемых в бухгалтерскую прибыль (убыток).

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства на начало и конец периода определяются на основе временных разниц, рассчитанных путем сравнения

балансовой стоимости активов и обязательств с их стоимостью, которая будет учитываться при расчете налога на прибыль.

Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы, а отложенные налоговые активы – в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того (то есть когда это более вероятно, чем нет), что Компания получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

Под условным расходом по налогу на прибыль понимается величина, определяемая как произведение бухгалтерской прибыли и ставки налога на прибыль.

В аналитическом учете постоянные разницы учитываются дифференцированно по видам доходов и расходов, временные разницы – по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница, и отражаются в бухгалтерском учете обособленно.

3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 30 сентября 2026 года представлены следующим образом:

	(тыс. руб.)		
	Доля в капитале на 30 сентября 2026 года, в %	30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года
Акции МКАО «ЦН»/Cian PLC	93,91%	38 355 107	28 135 071
Акции Cian Investments Limited	100%	14 984 089	14 984 089
Акции Ц-Решения	100%	10	10
Итого долгосрочные финансовые вложения		53 339 206	43 119 170

В рамках корпоративной реструктуризации группы Циан Cian PLC редомицилировано в Российскую Федерацию в качестве МКАО «ЦН» 15 октября 2025 года.

В соответствии с требованиями действующего российского законодательства после регистрации МКАО «ЦН» расторгло депозитарный договор в отношении программы депозитарных расписок Cian PLC (ISIN: US83418T1088) и провело процедуру автоматической конвертации расписок в акции МКАО «ЦН». Также проводился обмен (конвертация) акций непубличной МКАО «ЦН» на обращающиеся акции публичной МКПАО «Циан». Коэффициент обмена составил 1:1 (одна акция МКПАО «Циан» за одну акцию МКАО «ЦН»).

В рамках завершения реструктуризации группы Циан, а также в целях финансирования и поддержания деятельности МКПАО «Циан» Циан Инвестментс Лимитед, являясь акционером МКПАО «Циан», передала по договору в качестве вклада в имущество Компании МКПАО «Циан» принадлежащие ей обыкновенные акции МКАО «ЦН» в количестве 16 765 150 штук.

Расчетная стоимость финансового вложения, таким образом, составила 10 220 035 440 рублей исходя из средневзвешенной цены акции на Московской бирже на 10.04.2026 в размере 609,60 рублей.

На 30 сентября 2026 года по акциям МКАО «ЦН» не определяется текущая рыночная стоимость.

4. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 сентября 2026 года	30 сентября 2025 года
Текущие счета в банках	622	10 582
Денежные эквиваленты	29 200	-
	29 822	10 582

По состоянию на 30 сентября 2026 года денежные эквиваленты представлены банковскими депозитами со сроком погашения менее 3-х месяцев в российских рублях по ставкам от 11,5% до 13,1%.

Денежные средства на текущих счетах и денежные эквиваленты размещены в российских банках с кредитным рейтингом не ниже AAA(RU) (АКРА).

5. КАПИТАЛ

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 сентября 2026 и 31 декабря 2025 года представлен следующим образом:

Количество акций	Номинал, руб	Утвержденный к выпуску		Выпущенный и полностью оплаченный	
		30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года	30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года
Обыкновенные акции, шт.	0,0337	250 000 000 000	250 000 000 000	77 670 490	77 670 490
Итого		250 000 000 000	250 000 000 000	77 670 490	77 670 490

Размер уставного капитала на 30 сентября 2026 года составляет 2 617 45,51 рубля.

Добавочный капитал Компании по состоянию на 30 сентября 2026 года представляет собой разницу между номинальной стоимостью и ценой размещения акций, а также вклада от акционера Cian Investments Limited.

10 апреля 2026 года на основании Решения акционера Cian Investments Limited («Циан Инвестментс Лимитед» о внесении ценных бумаг о внесении ценных бумаг в имущество, на лицевой счет владельца ценных бумаг МКПАО «Циан» были зачислены 16 765 150 акций МКАО «ЦН», что в рублевом эквиваленте составляет 10 220 035 тыс. руб. В результате указанной сделки размер добавочного капитала Компании увеличился и составляет 60 226 001 тыс. руб.

В декабре 2024 г. Компанией была утверждена программа долгосрочного стимулирования. За период с 1 января по 30 сентября 2026 года в рамках программы долгосрочного стимулирования сотрудникам было исполнено 408 555 акции МКПАО «Циан».

3 апреля 2025 года на Московской бирже после проведенной реструктуризации стартовали торги акциями МКПАО «Циан».

Протоколом №2026-1.1 от 11.06.2026 общим собранием акционеров на основании бухгалтерской отчетности за 1 квартал 2026 года было решено выплатить в денежной форме дивиденды по обыкновенным акциям МКПАО «Циан» в размере 53 рубля на одну обыкновенную акцию Компании, без учета акций, находящихся у Администратора программы мотивации. Датой, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, была установлена 22 июня 2026 года. Начисленная сумма дивидендов составила 3 621 233 тыс. руб. По состоянию на отчетную дату дивиденды выплачены в полном объеме, за исключением суммы налога у источника, отраженного в составе кредиторской задолженности.

Часть дивидендов Компания выплачивала через брокера, таким образом, денежные средства, предназначенные для выплаты дивидендов с участием брокера, в полном объеме

были отправлены Компанией брокеру для последующего перечисления дивидендов на счета владельцев обыкновенных акций.

6 июля 2026 года Совет Директоров Компании одобрил рыночный выкуп акций Компании на сумму до 4 000 000 тыс. руб. сроком 12 месяцев. Обратный выкуп осуществляется на организованных торгах Московской биржи дочерним Обществом – АО «Ц-Решения».

Рыночная стоимость акций компании на 30 сентября 2026 года составила 657,60 руб.

6. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на 30 сентября 2026 года представлена следующим образом:

	30 сентября 2026 года	(тыс. руб.) 31 декабря 2025 года
Поставщики и подрядчики	3 763	13 334
Расчеты по налогам и сборам	8 779	569 546
Прочие кредиторы	443	2 387
Расчеты по выплате вознаграждения Совету директоров	19 494	19 307
Итого	32 479	625 574

7. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

Прочие доходы за отчетный период представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 01.01.2026 – 30.09.2026
Дивиденды полученные	8 211 142
Проценты полученные (депозиты)	141 817
Курсовые разницы	5
Итого	8 352 964

8. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

Прочие расходы за отчетный период представлены следующим образом:

	(тыс. руб.) 01.01.2026 – 30.09.2026
Внереализационные расходы	1 003
Проценты уплаченные	293
Курсовые разницы	3
Итого	1 299

9. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

В рамках корпоративной реструктуризации в течение 2025 года три дочерних общества редомицилировались в РФ:

Наименование общества	Дата редомициляции
МКООО "МИМОНС ИНВЕСТМЕНТС"	5 августа 2025 года
МКООО "ФАСТРАННЕР ИНВЕСТМЕНТС"	5 августа 2025 года
МКАО "ЦН"	15 октября 2025 года

Операции и остатки в расчетах по группам связанных сторон

Дебиторская задолженность

			(тыс. руб.)
		30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года
Вид операции			
Непосредственные акционеры МКАО "ЦН"	Прочая задолженность	18	16
	Дивиденды	992 005	
Итого		998 023	16

Резерв по дебиторской задолженности от связанных сторон на 30 сентября 2026 года и 31 декабря 2025 года не начислялся.

Кредиторская задолженность

			(тыс. руб.)
		30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года
Вид операции			
ООО "Айриэлтор"	Заемные средства и проценты	-	40 342
МКООО "МИМОНС ИНВЕСТМЕНТС"	Заемные средства	-	9 398 000
МКАО "ЦН"	Заемные средства	4 240 793	
Итого		4 240 793	9 438 342

Операции со связанными сторонами

19 января Компания погасила ранее полученный заем от дочерней компании ООО «Айриэлтор» в размере 17 000 тыс. руб. и проценты по нему. По состоянию на отчетную дату заем полностью погашен.

	<u>01.01.2026 – 30.09.2026</u>
Проценты к уплате	(142)
Итого	(142)

1 апреля Компания заключила Договор уступки права требования №1 по займу на сумму 7 275 793 тыс. руб. в пользу МКАО «ЦН», согласно которого требования по вышеуказанному договору перешло от МКООО «Мимонс инвестментс» к МКАО «ЦН». По состоянию на отчетную дату остаток задолженности в пользу МКАО «ЦН» составляет 4 240 793 тыс.рублей.

31 марта 2026 года общее годовое собрание акционеров МКАО «ЦН» одобрило выплату дивидендов по итогам 2025 года в размере 104 рубля на акцию. На момент составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов МКПАО «Циан» владело 65 695 709 акций. По состоянию на отчетную дату дивиденды получены в полном объеме.

8 апреля 2026 года Решением совета Директоров Cian Investments Limited («Циан Инвестментс Лимитед»), единственным акционером которого является МКПАО «Циан» были распределены дивиденды за 12 месяцев 2025 года в размере 373 923 тыс.руб. По состоянию на отчетную дату дивиденды получены в полном объеме.

16 сентября 2026 года на основании Решения общего собрания акционеров МКАО «ЦН» одобрило выплату дивидендов по итогам первого полугодия 2026 года в размере 15 рублей 10 копеек на акцию. На момент составления списка лиц, имеющих право на получение дивидендов МКПАО «Циан» владело 65 695 709 акций.

Информация о размере вознаграждения основному управленческому персоналу

На 30 сентября 2026 и 31 декабря 2025 в состав основного управленческого персонала Компании входили Генеральный директор, члены Совета директоров.

Общая сумма вознаграждения за период с 01 января по 30 сентября 2026 года, выплаченная основному управленческому персоналу, составила 93 338 тыс. руб. (за период с 01 января 2025 года по 31 декабря 2025 года – 102 741 тыс. руб.). Все выплаты представляли собой краткосрочные вознаграждения.

Информация о составе членов Совета директоров Компании

В состав Совета директоров Компании за период с 01 января по 30 сентября 2026 года входили:

ФИО	Должность
Мельников М. А.	Председатель Совета директоров
Антипов Д. В.	Член Совета директоров
Крюков Д. В.	Член Совета директоров
Григорьев Д. К.	Член Совета директоров
Сергиенков Д.С	Член Совета директоров
Гарднер Дуглас Вейр (Gardner Douglas Ware)	Член Совета директоров
Зеленский Е.Н.	Член Совета директоров
Новиков А.Н.	Член Совета директоров
Верхошинский В.В.	Член Совета директоров

10. КУРСЫ ВАЛЮТ

Курсы Центрального банка Российской Федерации, действовавшие на дату составления бухгалтерской отчетности:

Валюта	30 сентября 2026 года	31 декабря 2025 года
Доллар США	82,8676	78,2267
Евро	97,1410	92,0938

11. БАЗОВАЯ ПРИБЫЛЬ

Базовая прибыль за отчетный период составила: 8 215 188 тыс.руб.

На отчетную дату Компания не имеет конвертируемых ценных бумаг или купли - продажи обыкновенных акций у эмитента по цене ниже их рыночной стоимости.

12. Информация о сегментах

Компания осуществляет холдинговую деятельность, при этом отсутствуют виды деятельности, которые необходимо выделить в отдельные сегменты в соответствии с ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам». Соответственно информация по сегментам не формируется и не раскрывается Компанией.

13. РИСКИ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Операционная среда – Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Компании 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 вкпе 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 Компания, 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 с 16% 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. Несмотря на то что с июня 2024 года торги долларами США и евро на Московской бирже были приостановлены вследствие санкций, операции продолжают проводиться на внебиржевом рынке. В течение последних лет курс рубля по отношению к основным мировым валютам колебался в очень широком диапазоне.

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 на Компанию 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 Компании может быть существенным, но на данном этапе определить его сложно. В число текущих и будущих рисков для Компании 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.

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

Налогообложение – Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Компании 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.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;

введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применяемых при расчете данного налога;

Основываясь на своей трактовке налогового законодательства, руководство Компании полагает, что все применимые обязательства по налогам были начислены. Тем не менее налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут оказать существенное влияние на бухгалтерскую отчетность Компании.

14. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

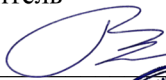
Обратный выкуп акций МКПАО «Циан», одобренный Советом Директоров Компании и осуществляющийся на организованных торгах Московской биржи дочерним Обществом – АО «Ц-Решения» был начат 15.07.2026 года и по состоянию на 02 октября было выкуплено 2 041 760 акций.

5 октября 2026 года МКАО «ЦН» полностью погасил задолженность в размере 992 005 тыс.руб., образовавшуюся на основании Решения общего собрания акционеров МКАО «ЦН» от 15 сентября 2026 года.

Восьмого и с одиннадцатого по двенадцатое октября сайт cian.ru и мобильное приложение работали нестабильно в результате форс-мажорной ситуации на объектах инфраструктурного

партнера, которая не могла быть заранее предотвращена и повлияла на доступность сервисов. Инфраструктура Циана распределена по нескольким объектам партнера и имеет систему резервного копирования: при сбое на одной площадке производится переключение на другую.

Руководитель



Григорьев Дмитрий Константинович

15 октября 2026 года

