



Анна Курбатова

Старший аналитик

+7 (495) 795-3740

Олеся Воробьева

Аналитик

+7 (499) 681-3075

## ЦИАН

Рост выручки в 1К25 остался на уровне 5% г/г; размер спецдивиденда превысит 100 руб./АО - Нейтрально

Результаты Циан за 1К25 отражают сохранение сложной ситуации на рынке недвижимости: как и в предыдущем квартале выручка выросла на 5% г/г, маржа скорр. EBITDA (22,8%) остается под давлением. При этом в 2К25 компания вернулась к двузначным темпам роста выручки (10-12% г/г) на фоне постепенной адаптации застройщиков к текущим условиям рынка, а также благодаря успешной весенней монетизации. Предоставленный прогноз роста в 2025 г. (+14-18% г/г) является достаточно осторожным и не предусматривает сценарий какого-либо существенного снижения КС до конца года. Чистая денежная позиция на 31 марта составила 9,5 млрд руб. При условии успешной редомициляции CIAN PLC в РФ менеджмент намерен до конца года вынести на СД вопрос о выплате специального дивиденда в размере более 100 руб./акцию (наш прогноз предполагает 162 руб./акцию). В целом мы считаем результаты нейтральными для котировок CNRU.

**Выручка +5% г/г – динамика на уровне 4К24.** Выручка в 1К25 увеличилась на 5% г/г (-4% кв/кв) до 3,3 млрд руб. Динамика выручки *Основного бизнеса* (3,2 млрд руб.) немного замедлилась, но осталась в положительной зоне (+7% г/г против +10% г/г в 4К24) благодаря увеличению выручки от размещения объявлений и медийной рекламе, что позволило компенсировать снижение выручки от лидогенерации. Выручка Транзакционного бизнеса составила 137 млн руб., ожидаемо сократившись на 25% г/г и 6% кв/кв на фоне рекордно высоких процентных ставок и ужесточения условий по льготным ипотечным программам.

**Скорр. EBITDA остается под давлением.** Скорр. EBITDA за 1К25 составила 0,75 млрд руб. (-22% г/г и -17% кв/кв). Скорр. маржа EBITDA составила 22,8%, что на 7,6-3,6пп. ниже г/г и кв/кв на фоне увеличения операционных расходов, опережающих рост выручки.

**ЦИан немного нарастил денежную позицию.** На 31 марта денежная позиция (вкл. денежные депозиты со сроком погашения свыше 3 месяцев) составила 9,5 млрд руб. (+0,3 млрд руб. за квартал). При этом у компании по-прежнему нет обязательств по коммерческому долгу и низкий Сарех.

**Осторожный прогноз на 2025 г.** Прогноз менеджмента по росту выручки в 2025 г. - +14-18% г/г (до 14,8-15,3 млрд руб.) по сравнению с нашими более агрессивными ожиданиями по росту (на 27% г/г до 16,5 млрд руб.). Прогноз менеджмента отражает сценарий, в котором до конца текущего года не произойдет существенного снижения ключевой ставки. Формальный прогноз рентабельности по скорр. EBITDA на текущий год - более 20%. При этом менеджмент ставит задачу как минимум поддержать маржу не ниже 2024 года (24,7%), а в позитивном сценарии – улучшить ее г/г.

**Размер специального дивиденда составит 100+ руб.** Компания намерена распределить в виде дивиденда всю накопленную прибыль по состоянию на конец 2025 г. Условием для выплаты станет успешное завершение редомициляции CIAN PLC в юрисдикцию РФ, что зависит от сроков получения разрешения регулятора Кипра. Менеджмент рассчитывает, что сможет вынести рекомендацию по дивидендам на СД до конца года. Мы оцениваем размер специального дивиденда на уровне 162 руб./АО.

**Основные заявления на конференц-звонке:** 1) в апреле-мае компания наблюдает постепенное **ускорение роста выручки** до двузначных значений (с примерно 10% г/г в апреле до 11-12% г/г на текущий момент). Рост выручки от листингов опережает средний показатель, выручка от лидов вышла из «красной зоны» (4К24) в «зеленую зону» в 1К25 и продолжает постепенно улучшаться, отражая адаптацию застройщиков к условиям «холодного рынка». В последующие кварталы менеджмент ожидает ускорения роста бизнеса, чему будут способствовать осеннее «окно» повышения монетизации, запуск новых продуктов (в частности, в сегменте посуточной аренды жилья компания переходит с формата цены за листинг на формат платы за бронирование); 2) повышение **операционной эффективности** включает оптимизацию распределения бюджета на маркетинг по различным каналам, гибкую настройку сетки заработных плат; 3) компания будет выкупать собственные акции с рынка в рамках **программы обратного выкупа** на 3 млрд руб. в случае существенной просадки котировок CNRU.

## Рынок акций 21 мая 2025

### Рекомендация / Целевая цена

Тикер	CNRU RX
Рекомендация	Выше рынка
Цена закрытия, руб.	550,8
Целевая цена, руб.	720
Потенциал роста	31%

Источник: Московская биржа, Альфа-Банк

Цена закрытия CIAN RX на 20 мая 2025 г.



Таблица 1: Финансовые результаты CIAN за 1K25

Млн руб.	1K24	4K24	1K25	кв/кв	г/г
<b>Выручка</b>	<b>3 151</b>	<b>3 433</b>	<b>3 304</b>	<b>-3,8%</b>	<b>4,9%</b>
Основной бизнес	2 969	3 288	3 167	-3,7%	6,7%
Транзакционный бизнес	182	145	137	-5,5%	-24,7%
<b>ЕБИТДА скорр.</b>	<b>960</b>	<b>908</b>	<b>754</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-21,5%</b>
<b>ЕБИТДА маржа скорр.</b>	<b>30,5%</b>	<b>26,4%</b>	<b>22,8%</b>	<b>-3,6пп</b>	<b>-7,6пп</b>
<b>Чистая прибыль</b>	<b>741</b>	<b>789</b>	<b>217</b>	<b>-72,5%</b>	<b>-70,7%</b>

Источник: данные компании, Альфа-Банк



## Альфа-Банк Рынок акций

Ул. Каланчевская, 27  
+7 (495)

Москва, Россия 107078  
795-3712

**Начальник управления Акции**  
+7 (495) 783 5101

Вячеслав Савицкий  
[vsavitskiy@alfabank.ru](mailto:vsavitskiy@alfabank.ru)

### Управление аналитики

#### Начальник управления

Борис Красноженов

[bkrasnozhenov@alfabank.ru](mailto:bkrasnozhenov@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3612

### Макроэкономика

Наталья Орлова, Ph.D.

[norlova@alfabank.ru](mailto:norlova@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3677

### Рынок акций

#### Стратегия

Джон Волш

[jwalsh@alfabank.ru](mailto:jwalsh@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8238)

#### Металлы и горная добыча

Борис Красноженов

[bkrasnozhenov@alfabank.ru](mailto:bkrasnozhenov@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3612

Юлия Толстых

[yatolstyh@alfabank.ru](mailto:yatolstyh@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 8681)

Елизавета Дегтярева

[edegtyareva@alfabank.ru](mailto:edegtyareva@alfabank.ru)  
+7 (495) 010-4889

#### Нефть и Газ

Никита Блохин

[nblokhin2@alfabank.ru](mailto:nblokhin2@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 8037)

Елизавета Дегтярева

[edegtyareva@alfabank.ru](mailto:edegtyareva@alfabank.ru)  
+7 (495) 010-4889

#### Потребительский

Евгений Кипнис

[ekipnis@alfabank.ru](mailto:ekipnis@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3713

Олеся Воробьева

[oovorobyeva@alfabank.ru](mailto:oovorobyeva@alfabank.ru)  
+7 (499) 681-3075

#### Транспорт, Машиностроение, Здравоохранение

Анастасия Егазарян

[aegazaryan@alfabank.ru](mailto:aegazaryan@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 2852)

#### Долговой рынок

Мария Радченко

[mgradchenko@alfabank.ru](mailto:mgradchenko@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105074)

#### Отраслевая аналитика

##### Недвижимость

Ирина Фомкина

[ifomkina@alfabank.ru](mailto:ifomkina@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0101174)

##### ИТ

Дмитрий Протас

[dprotas@alfabank.ru](mailto:dprotas@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0784991)

#### Торговые операции и продажи (Москва)

##### Продажи

Александр Зоров

[azorov@alfabank.ru](mailto:azorov@alfabank.ru)  
+7 (495) 783-5115

Анастасия Полтавская

[apoltavskaya@alfabank.ru](mailto:apoltavskaya@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 4290)

#### ТМТ, Сельское и Лесное хоз-во

Анна Курбатова

[akurbatova@alfabank.ru](mailto:akurbatova@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3740

Олеся Воробьева

[oovorobyeva@alfabank.ru](mailto:oovorobyeva@alfabank.ru)  
+7 (499) 681-3075

#### Финансы

Евгений Кипнис

[ekipnis@alfabank.ru](mailto:ekipnis@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3713

Филипп Николаев

[fnikolaev@alfabank.ru](mailto:fnikolaev@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 7392)

#### Электроэнергетика

Анастасия Егазарян

[aegazaryan@alfabank.ru](mailto:aegazaryan@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 2852)

#### Недвижимость

Ирина Фомкина

[ifomkina@alfabank.ru](mailto:ifomkina@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0101174)

#### Редактор

Максим Сухманский

[msukhmanskiy@alfabank.ru](mailto:msukhmanskiy@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105222)

#### Спец. по данным/Аналитик

Денис Дорофеев

[didorofeev@alfabank.ru](mailto:didorofeev@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8086)

Полина Орехова

[porekhova@alfabank.ru](mailto:porekhova@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8903)

#### Стратегия по валютному рынку и процентным ставкам

Никита Еуров

[neurov@alfabank.ru](mailto:neurov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 5204)

#### Потребительский

Екатерина Тузикова

[etuzikova@alfabank.ru](mailto:etuzikova@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105172)

#### Торговые операции

Артем Белобров

[abelobrov@alfabank.ru](mailto:abelobrov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 4618)

Иван Макаров

[makaroiviv@alfabank.ru](mailto:makaroiviv@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105373)

#### РЕПО

Олег Морозов

[omorozov@alfabank.ru](mailto:omorozov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 6972)



© Альфа-Банк, 2025 г. Все права защищены. Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1326 от 16 01 2015 г.

Настоящий отчет и содержащаяся в нем информация являются исключительной собственностью Альфа-Банка. Несанкционированное копирование, воспроизводство и распространение настоящего материала, частично или полностью, в отсутствие разрешения Альфа-Банка в письменной форме строго запрещено.

Данный материал предназначен АО «Альфа-Банк» (далее – «Альфа-Банк») для распространения в Российской Федерации. Он не предназначен для распространения среди частных инвесторов. Несмотря на то, что приведенная в данном материале информация получена из публичных источников, которые по мнению Альфа-Банка, являются надежными, Альфа-Банк, его руководящие и прочие сотрудники не делают заявлений и не дают заверений ни в прямой, ни в косвенной форме, относительно своей ответственности за точность, полноту такой информации и отсутствие в данном материале каких-либо важных сведений. Любая информация и любые суждения, приведенные в данном материале, могут быть изменены без предупреждения. Альфа-Банк не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале ценные бумаги и/или суждения предназначены для всех его получателей. Данный материал распространяется исключительно для информационных целей. Распространение данного материала не является деятельностью по инвестиционному консультированию. Информация, приведенная в данном материале, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Альфа-Банк и связанные с ним компании, руководящие сотрудники и прочие сотрудники всех этих структур, в т.ч. лица, участвующие в подготовке и издании данного материала, могут иметь отношения с маркет-мейкерами, а иногда и выступать в качестве таковых, а также в качестве консультантов, брокеров или представителей коммерческого, или инвестиционного банка в отношении ценных бумаг, финансовых инструментов или компаний, упомянутых в данном материале, либо входить в органы управления таких компаний. Ценные бумаги с номиналом в иностранной валюте подвержены колебаниям валютного курса, которые могут привести к снижению их стоимости, цены или дохода от вложений в них. Кроме того, инвесторы, вкладывающие средства в ценные бумаги типа АДР, стоимость которых изменяется в зависимости от курса иностранных валют, принимают на себя валютный риск. Инвестиции в России и в российские ценные бумаги сопряжены со значительным риском, поэтому инвесторы, прежде чем вкладывать средства в такие бумаги, должны провести собственное исследование и изучить экономические и финансовые показатели самостоятельно. Инвесторы должны обсудить со своими финансовыми консультантами риски, связанные с таким приобретением. Альфа-Банк и их дочерние компании могут публиковать данный материал в других странах. Поскольку распространение данной публикации на территории других государств может быть ограничено законом, лица, в чьем распоряжении окажется данный материал, должны быть информированы о таких ограничениях и соблюдать их. Любые случаи несоблюдения указанных ограничений могут рассматриваться как нарушение закона о ценных бумагах и других соответствующих законов, действующих в той или иной стране.