

тыс. руб.	Прим	2019	2018
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		1 979 000	4 952 204
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	508 728	1 357 994
Амортизация основных средств и нематериальных активов		160 882	74 639
Убыток / (прибыль) от переоценки инвестиционного имущества	16	30 692	(180 020)
Убыток от прекращения аренды инвестиционного имущества	16	-	216 000
Убыток от реализации объектов инвестиционного имущества	16	-	133 880
Восстановление резерва под обесценение запасов	18	(16 262)	(23 198)
Убыток от выбытия внеоборотных активов	11	6 540	51 757
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	10,11	29 091	(13 982)
Выбытие обязательств по долгосрочной аренде	10	(29 647)	-
Убыток от списания дебиторской задолженности	11	14 756	17 883
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	11	7 491	-
Списание кредиторской задолженности	10	(5 288)	(5 599)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности и авансов выданных	19	74 630	33 999
Нетто-величина финансовых расходов	12	1 133 770	1 816 750
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		3 894 383	8 432 307
Изменение прочих внеоборотных активов		(1 723 231)	(1 523 625)
Изменение запасов		(607 466)	4 871 967
Изменение прочих оборотных активов		27 544	124 855
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(2 481 494)	(813 543)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(2 399 781)	(8 119 782)
Изменение начисленных резервов		102 296	42 366
Изменение активов и обязательств для продажи		(52 224)	-
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(3 239 973)	3 014 545
Налог на прибыль уплаченный		(515 245)	(425 155)
Проценты уплаченные		(343 232)	(362 663)
Чистый поток денежных средств, (использованных в) / от операционной деятельности		(4 098 450)	2 226 727
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств и прав аренды на землю		(451 901)	(38 083)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		-	179 678
Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю		2 673	20 829
Приобретение прочих инвестиций		(70 000)	-
Выдача займов		(85 300)	(213 973)
Погашение ранее выданных займов		56 136	179 936
Проценты полученные		64 884	1 646
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от инвестиционной деятельности		(483 508)	130 033
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)		7 701 754	10 104 119
Погашение заемных средств		(3 848 153)	(10 840 448)
Платежи по обязательствам по аренде		(115 059)	-
Распределение прибыли		-	(30 000)
Чистый поток денежных средств, от (использованных в) финансовой деятельности		3 738 542	(766 329)
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(843 416)	1 590 431
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	1 759 056	168 625
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	915 640	1 759 056

В связи с изменением законодательства Российской Федерации о долевом строительстве в 2019 году Группа вела строительство части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 5 471 793 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	2019	2018
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(4 034 646)	2 226 727
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	5 471 793	180 117
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	1 437 147	2 406 844

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 – 2019 гг., ожидается в 2020 – 2021 гг.