

тыс. руб.	Прим	2020	2019
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		2 094 402	1 979 000
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	585 527	508 728
Амортизация основных средств и нематериальных активов		220 197	160 882
Убыток от переоценки инвестиционного имущества	16	-	30 692
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение запасов	17	3 840	(16 262)
Убыток от списания прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	11	88 529	6 540
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	10, 11	(13 749)	5 656
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	10, 11	(13 293)	(6 212)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	12	7 140	14 756
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	12	1 383	7 491
Списание кредиторской задолженности	12	(12 266)	(5 288)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	12	60 131	74 630
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	18	(19 388)	-
Нетто-величина прочих финансовых расходов	12	1 954 615	1 133 770
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		4 957 068	3 894 383
Изменение запасов		(2 430 758)	(2 330 697)
Изменение прочих оборотных активов		5 600	27 544
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(10 678 028)	(2 481 494)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(3 791 325)	(2 399 781)
Изменение начисленных резервов		351 553	102 296
Изменение активов и обязательств для продажи		-	(52 224)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(11 585 890)	(3 239 973)
Налог на прибыль уплаченный		(248 093)	(515 245)
Проценты уплаченные и затраты на привлечение заемных средств		(761 244)	(343 232)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(12 595 227)	(4 098 450)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(880 367)	(451 901)
Приобретение и создание нематериальных активов		(64 526)	-
Поступления от продажи основных средств		43 148	2 673
Приобретение инвестиций		(16 330)	(70 000)
Выдача займов		(37 070)	(85 300)
Погашение ранее выданных займов		129 757	56 136
Проценты полученные		48 747	64 884
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(776 641)	(483 508)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		24 325 666	7 701 754
Погашение заемных средств		(9 510 074)	(3 848 153)
Платежи по обязательствам по аренде		(142 926)	(115 059)
Дивиденды	21	(721 531)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		13 951 135	3 738 542
Увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		579 267	(843 416)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	915 640	1 759 056
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	1 494 907	915 640

*Группа ведет строительство 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 20 395 096 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	2020	2019
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(12 595 227)	(4 098 450)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	20 395 096	5 471 793
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	7 799 869	1 373 343

В конце 2020 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 г. Общая сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов за 2020 г. составила 2 664 878 тыс. руб., и была отражена в операционной и финансовой деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2019 – 2020 гг., ожидается в 2021 – 2022 гг.