

тыс. руб.	Прим.	2021	2020 (пересчитано*)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		736 720	2 267 361
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	136 205	628 767
Амортизация основных средств и нематериальных активов		286 310	220 197
(Восстановление) / начисление резерва под обесценение запасов	16	(32 140)	3 840
Убыток от списания прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	11	56 074	88 529
Прибыль от выбытия основных средств	10, 11	(458)	(13 749)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	10, 11	(3 431)	(13 293)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	12	2 176	7 140
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	12	4 270	1 383
Списание кредиторской задолженности	12	(1 223)	(12 266)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	12	100 780	60 131
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	(40 508)	(19 388)
Доход от снижения оценочных обязательств	10	(4 302)	-
Нетто-величина прочих финансовых расходов	12	2 354 128	1 538 651
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		3 594 601	4 757 303
Изменение запасов		(11 503 256)	(2 230 993)
Изменение прочих оборотных активов		(69 603)	5 600
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(15 110 399)	(12 061 658)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(681 731)	(4 511 216)
Изменение начисленных резервов		218 785	351 553
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(23 551 603)	(13 689 411)
Налог на прибыль уплаченный		(709 655)	(248 093)
Проценты уплаченные и затраты на привлечение заемных средств		(1 103 773)	(617 447)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(25 365 031)	(14 554 951)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(972 022)	(880 367)
Приобретение и создание нематериальных активов		(342 182)	(64 526)
Поступления от продажи основных средств		19 646	43 148
Приобретение инвестиций		-	(16 330)
Выдача займов		(558 499)	(37 070)
Погашение ранее выданных займов		85 043	129 757
Проценты полученные		107 577	48 747
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 660 437)	(776 641)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		32 992 862	24 325 666
Погашение заемных средств		(4 924 520)	(4 500 487)
Платежи по обязательствам по аренде		(173 581)	(142 926)
Дивиденды	20	(868 099)	(721 531)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		27 026 662	18 960 722
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		1 194	3 629 130
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	8 924 616	5 295 486
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	8 925 810	8 924 616

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

* Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 5.

*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 22 902 402 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	2021	2020
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(25 365 031)	(14 554 951)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	22 902 402	20 395 096
Итого денежный поток, (использованный в)/от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(2 462 629)	5 840 145

В конце 2021 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2017 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 13 184 202 тыс. руб. (за 2020 г.: 2 664 878 тыс. руб.), из которых 8 705 066 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (за 2020 г.: 1 959 724 тыс. руб.).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг., ожидается в 2022 – 2023 гг.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 2021 г. связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк в 2021 г. (см. Примечание 16), в том числе за счет привлечения заемного финансирования. Группа только начала освоение земельных участков, первое раскрытие эскроу счетов по этим проектам ожидается в 2023 г.