

тыс. руб.	Прим.	2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		1 279 753	736 720
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	330 476	136 205
Амортизация основных средств и нематериальных активов		501 789	286 310
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение запасов	16	43 429	(32 140)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов	11	30 753	56 074
Прибыль от выбытия основных средств	10, 11	(8 000)	(458)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	10, 11	(1 951)	(3 431)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	12	14 808	2 176
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	12	37 020	4 270
Списание кредиторской задолженности	12	(8 391)	(1 223)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	12	108 026	100 780
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	(31 069)	(40 508)
Доход от снижения оценочных обязательств	10	(6 754)	(4 302)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		4 672 373	2 354 128
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		6 962 262	3 594 601
Изменение запасов		(9 896 371)	(11 503 256)
Изменение прочих оборотных активов		(60 264)	(69 603)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(27 771 042)	(15 110 399)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(10 204 229)	(681 731)
Изменение начисленных резервов		206 639	218 785
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(40 763 005)	(23 551 603)
Налог на прибыль уплаченный		(254 679)	(709 655)
Проценты уплаченные		(1 833 925)	(1 103 773)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(42 851 609)	(25 365 031)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(852 203)	(972 022)
Приобретение и создание нематериальных активов		(274 863)	(342 182)
Поступления от продажи основных средств		36 698	19 646
Приобретение инвестиций		(14 997)	-
Выдача займов		(3 405 030)	(558 499)
Погашение ранее выданных займов		175 310	85 043
Проценты полученные		169 681	107 577
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(4 165 404)	(1 660 437)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		61 621 571	32 992 862
Погашение заемных средств		(7 381 095)	(4 924 520)
Платежи по обязательствам по аренде		(430 973)	(173 581)
Дивиденды	20	(80 605)	(868 099)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		53 728 898	27 026 662
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		6 711 885	1 194
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	8 925 810	8 924 616
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	15 637 695	8 925 810

*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 23 627 317 тыс. руб.

В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(42 851 609)	(25 365 031)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	<u>23 627 317</u>	<u>22 902 402</u>
Итого денежный поток, использованный в операционной деятельности и поступления на эскроу счета	<u>(19 224 292)</u>	<u>(2 462 629)</u>

В течение 2022 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 22 025 235 тыс. руб. (за 2021 г.: 13 184 202 тыс. руб.), из которых 18 926 959 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (за 2021 г.: 8 705 066 тыс. руб.), см. Примечание 21(а).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг., ожидается в 2023 – 2026 гг.