

тыс. руб.	Прим.	2023	2022*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		7 637 922	1 279 753
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	1 980 381	330 476
Амортизация основных средств и нематериальных активов		748 679	501 789
(Восстановление) / начисление резерва под обесценение запасов	15	(61 479)	43 429
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		37 316	30 753
Прибыль от выбытия основных средств		(6 530)	(8 000)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(68 244)	(1 951)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	40 754	14 808
(Восстановление) / увеличение резерва под обесценение инвестиций	11	(10 465)	37 020
Списание кредиторской задолженности	11	(24 453)	(8 391)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	107 521	108 026
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	(31 069)
Доход от снижения оценочных обязательств		(22 403)	(6 754)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		4 663 042	4 672 373
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		15 022 041	6 962 262
Изменение запасов		(20 029 845)	(9 896 371)
Изменение прочих оборотных активов		(315 712)	(60 264)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные*		(21 179 025)	(8 844 083)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(11 302 739)	(9 884 503)
Изменение начисленных резервов		1 982 475	206 639
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(35 822 805)	(21 516 320)
Налог на прибыль уплаченный		(390 756)	(254 679)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(2 879 640)	(2 153 651)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(39 093 201)	(23 924 650)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(1 282 159)	(852 203)
Приобретение и создание нематериальных активов		(615 625)	(274 863)
Поступления от продажи основных средств		32 203	36 698
Приобретение инвестиций		-	(14 997)
Выдача займов		(1 760 995)	(3 405 030)
Погашение ранее выданных займов		2 697 210	175 310
Проценты полученные		350 212	169 681
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(579 154)	(4 165 404)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		78 655 398	61 621 571
Погашение заемных средств		(41 300 804)	(26 308 054)
Платежи по обязательствам по аренде		(2 844 739)	(430 973)
Дивиденды	19	(558 850)	(80 605)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		33 951 005	34 801 939
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(5 721 350)	6 711 885
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	18	15 637 695	8 925 810
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	18	9 916 345	15 637 695

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.

Общая сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2023 г. составила 51 809 936 тыс. руб. (за 2022 г.: 23 627 317 тыс. руб.), в том числе 46 754 708 тыс. руб. по объектам строительства, которые по состоянию на 31 декабря 2023 г. находились в процессе строительства (за 2022 г.: 19 580 452 тыс. руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2023 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 5 055 228 тыс. руб. (за 2022 г.: 4 046 865 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	2023	2022
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(39 093 201)	(23 924 650)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	46 754 708	19 580 452
Итого денежный поток от / (использованный в) операционной деятельности и поступления на эскроу счета	7 661 507	(4 344 198)

В 2023 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 22 229 300 тыс. руб. (2022 г.: 22 025 235 тыс. руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.