

млн руб.	Прим.	2024	2023*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		4 472	7 638
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	2 413	1 980
Амортизация основных средств и нематериальных активов		1 141	749
Капитализированные проценты в составе себестоимости продаж		1 459	914
Восстановление резерва под обесценение запасов	15	(1)	(61)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		46	37
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств		48	(7)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(27)	(68)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	50	41
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение инвестиций	11	8	(10)
Списание кредиторской задолженности	11	(4)	(24)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	108	108
Доход от снижения оценочных обязательств		(594)	(22)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		13 239	4 661
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		22 358	15 936
Изменение запасов		(46 659)	(20 944)
Изменение прочих оборотных активов		(511)	(316)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные		(11 177)	(21 179)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(11 401)	(11 300)
Изменение начисленных резервов		(1 278)	1 982
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(48 668)	(35 821)
Налог на прибыль уплаченный		(379)	(391)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(8 725)	(2 880)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(57 772)	(39 092)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(4 282)	(1 282)
Приобретение и создание нематериальных активов		(1 223)	(616)
Поступления от продажи основных средств		18	32
Выдача займов		(1 554)	(1 761)
Погашение ранее выданных займов		1 210	2 697
Проценты полученные		664	350
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(5 167)	(580)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	20	153 411	78 655
Погашение заемных средств	20	(82 364)	(41 301)
Платежи по обязательствам по аренде		(3 993)	(2 845)
Операции с бенефициаром	19	(6 092)	-
Дивиденды	19	(803)	(559)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		60 159	33 950
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(2 780)	(5 722)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	18	9 916	15 638
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	18	7 136	9 916

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 2024 г. составила 54 242 млн руб. (за 2023 г.: 51 810 млн руб.), в том числе 41 829 млн руб. по объектам строительства, которые на 31 декабря 2024 г. находились в процессе строительства (за 2023 г.: 46 755 млн руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2024 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 12 413 млн руб. (за 2023 г.: 5 055 млн руб.).

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

млн руб.	2024	2023
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(57 772)	(39 092)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	41 829	46 755
Итого денежный поток (использованный в) / от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(15 943)	7 663

В 2024 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 50 687 млн руб. (2023 г.: 22 229 млн руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 2024 г. связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк в 2024 г. в сумме 35 679 млн руб., в том числе в новых городах присутствия. Группа только начала освоение данных земельных участков, первое раскрытие эскроу счетов по этим проектам ожидается в 2026 г.