

млн руб.	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		7 605	4 472
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	2 491	2 413
Амортизация основных средств и нематериальных активов	14, 15	1 538	1 141
Капитализированные проценты и расходы на привлечение, учтенные в себестоимости продаж		4 932	1 459
Восстановление резерва под обесценение запасов	16	-	(1)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		68	46
Убыток от выбытия основных средств		11	48
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(187)	(27)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	3	50
Начисление резерва под обесценение инвестиций	11	3	8
Списание кредиторской задолженности	11	(5)	(4)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	109	108
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	21	-
Расход от увеличения / (доход от снижения) оценочных обязательств		25	(594)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		27 732	13 239
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		44 346	22 358
Изменение запасов		(25 534)	(46 659)
Изменение прочих оборотных активов		(868)	(511)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные		(29 785)	(11 177)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(31 906)	(11 401)
Изменение начисленных резервов		(1 951)	(1 278)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(45 698)	(48 668)
Налог на прибыль уплаченный		(726)	(379)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(10 107)	(8 725)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(56 531)	(57 772)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(3 470)	(4 282)
Приобретение и создание нематериальных активов		(1 033)	(1 223)
Поступления от продажи основных средств		131	18
Выдача займов		(1 023)	(1 554)
Погашение ранее выданных займов		757	1 210
Проценты полученные		866	664
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(3 772)	(5 167)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	21	129 262	153 411
Погашение заемных средств	21	(68 522)	(82 364)
Платежи по обязательствам по аренде		(3 552)	(3 993)
Операции с бенефициаром		-	(6 092)
Дивиденды	20	-	(803)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		57 188	60 159
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(3 115)	(2 780)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	7 136	9 916
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	4 021	7 136

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 2025 г. составила 88 274 млн руб. (за 2024 г.: 54 242 млн руб.), в том числе 79 974 млн руб. по объектам строительства, которые на 31 декабря 2025 г. находились в процессе строительства (за 2024 г.: 41 829 млн руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2025 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 8 300 млн руб. (за 2024 г.: 12 413 млн руб.).

Согласно условиям генеральных кредитных соглашений проценты за время пользования проектным финансированием до открытия эскроу счетов могут быть погашены за счет привлечения соответствующих лимитов по проектному финансированию с использованием эскроу счетов.

За 2025 г. уплаченные проценты и расходы на привлечение составили 10 107 млн руб. (за 2024 г.: 8 725 млн руб.), в том числе уплаченные за счет привлечений проектного финансирования с эскроу счетами в сумме 1 447 млн руб. (за 2024 г.: 3 866 млн руб.).

Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

млн руб.	2025	2024
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(56 531)	(57 772)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	79 974	41 829
Итого скорректированный денежный поток от / (использованный в) операционной деятельности и поступления на эскроу счета	23 443	(15 943)

В 2025 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 43 289 млн руб. (2024 г.: 50 687 млн руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.

Отрицательное значение скорректированного денежного потока от операционной деятельности за 2024 г. связано 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.