

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ՎԻՃԱԿԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ (Ձև 2)

« 31 » դեկտեմբերի 2025թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ, ՀՀ, Երևան, Վ.Սարգսյան 10
(վարկային կազմակերպության անվանումը և գտնվելու վայրը)

(հազար դրամ)

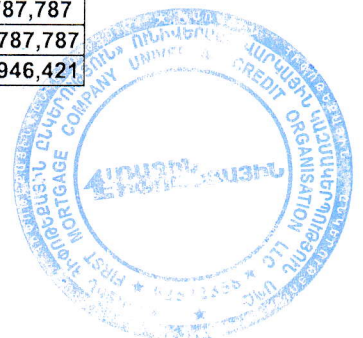
	ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ	Հաշվետու ժամանակաշրջան	Նախորդ տարվա վերջ
1	Ակտիվներ		
1.1	Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	1,284,922	972,399
1.2	Շահույթ/վնասով վերաչափվող իրական արժեքով հաշվառվող ֆինանսական ակտիվներ		
1.3	Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ		393,796
1.4	Դրամական շուկայում այլ տեղաբաշխումներ		
1.5	Հաճախորդներին տրված վարկեր և այլ փոխառություններ	5,793,441	6,874,831
1.6	Վաճառքի համար նախատեսված ներդրումներ		
1.7	Այլ գործառնությունների գծով ստացվելիք գումարներ		
1.8	Վարձակալության գծով ստացվելիք գումարներ	10,787	13,483
1.9	Մինչև մարման ժամկետը պահվող ներդրումներ		
1.10	Ներդրումներ այլ անձանց կանոնադրական կապիտալում	3,680	3,680
1.11	Կապիտալ ներդրումներ հիմնական միջոցներում և ոչ նյութական ակտիվներում	6,316	7,621
1.11.1	Վաճառքի համար պահվող ոչ ընթացիկ ակտիվներ		
			6,712
1.12	Հիմնական միջոցներ և ոչ նյութական ակտիվներ	247,634	266,679
1.13	Հետաձգված հարկային ակտիվներ		
1.14	Ստացվելիք տոկոսներ		
1.15	Այլ ակտիվներ	455,851	407,220
	Ընդամենը՝ ակտիվներ	7,802,631	8,946,421
2	Պարտավորություններ		
2.1	Բանկերից ստացված փոխառություններ և վարկեր	0	422,293
2.2	Դրամական շուկայից ստացված այլ փոխառություններ	4,349,368	5,064,106
2.3	Հաճախորդներից ներգրավված փոխառություններ	504,256	504,674
2.4	Պարտավորություններ ՀՀ կառավարության նկատմամբ	14,833	12,269
2.5	Վարձակալության գծով վճարվելիք գումարներ	14,689	17,479
2.6	Վարկային կազմակերպության կողմից թողարկված արժեթղթեր	1,061,410	1,088,672
2.7	Պահուստներ		
2.8	Վճարվելիք գումարներ		
2.9	Հետաձգված հարկային պարտավորություններ		22,336
2.10	Վճարվելիք տոկոսներ		
2.11	Այլ պարտավորություններ	26,930	26,805
	Ընդամենը՝ պարտավորություններ	5,971,486	7,158,634
3	Կապիտալ		
3.1	Կանոնադրական կապիտալ	1,000,000	1,000,000
3.2	Պահուստներ		
3.2.1	Գլխավոր պահուստ		
3.2.2	Վերագնահատման պահուստներ		
3.3	Կուտակված շահույթ	831,145	787,787
	Ընդամենը՝ կապիտալ	1,831,145	1,787,787
	Ընդամենը՝ պարտավորություններ և կապիտալ	7,802,631	8,946,421

Վարկային կազմակերպության վարչության նախագահ
(գլխավոր տնօրեն)

Գլխավոր հաշվապահ

Դ.Աթանեսյան

Գ. Կորեկյան



Ենթահավելված 1

ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Համապարփակ ֆինանսական արդյունքների մասին (ծև թիվ 1)

«31» դեկտեմբերի 2025 թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ, ՀՀ, Երևան, Վ.Սարգսյան 10
(բանկի անվանումը և գտնվելու վայրը)

ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ	(հազար դրամ)			
	Հաշվետու ժամանակաշրջան	Նախորդ ժամանակաշրջան	Հաշվետու տարվա սկզբից մինչև հաշվետու ամսաթիվը	Նախորդ տարվա սկզբից մինչև նախորդ տարվա հաշվետու ամսաթիվը
Տոկոսային և մեծածախ եկամուտներ	159,818	202,539	726,102	779,220
Տոկոսային և մեծածախ ծախսեր	(99,346)	(115,461)	(429,760)	(425,394)
Զուտ տոկոսային և մեծածախ եկամուտ	60,472	87,078	296,342	353,826
Եկամուտ շահարաժիմներից	0	0	0	783
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ	6,282	10,691	25,718	37,619
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր	(443)	(433)	(1,760)	(11,101)
Շահույթ/վնասով վերաչափվող իրական արժեքով հաշվառվող ֆինանսական ակտիվներից զուտ շահույթ/վնաս				
Վաճառքի համար նախատեսված ներդրումներից զուտ շահույթ/(վնաս)				
Մինչև մարման ժամկետը պահվող ներդրումներից զուտ շահույթ/(վնաս)				
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ շահույթ/(վնաս)	1,205	2,003	5,775	9,229
Արտարժույթային գործարքներից ստացված զուտ շահույթ/(վնաս)	2,564	(12,863)	12,726	(4,184)
Այլ գործառնական եկամուտներ	712	1,649	7,811	5,972
Գործառնական եկամուտներ	70,792	88,125	346,612	392,144
Վարկերից և այլ փոխառություններից առաջացած կորուստներ	23,236	(28,482)	63,783	20,521
Ընդհանուր վարչական ծախսեր	(68,112)	(65,288)	(218,209)	(222,271)
Այլ գործառնական ծախսեր	(3,317)	(2,614)	(13,824)	(13,008)
Շահույթ/(վնաս) մինչև հարկումը	22,599	(8,259)	178,362	177,386
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	1,124	(519)	(25,004)	(25,865)
Ժամանակաշրջանի շահույթ	23,723	(8,778)	153,358	151,521
Այդ թվում՝				
Մայր կազմակերպության բաժնեմաս				
Չվերահսկվող բաժնեմաս				
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	0	0	0	0
Փոխարժեքային տարբերություններ				
Արտերկրյա գործառնությունների վերահաշվարկից				
Վաճառքի համար մատչելի ֆինանսական ակտիվների վերագնահատումներ				
Դրամական հոսքերի հեջավորում				
Ոչ ընթացիկ ակտիվների վերագնահատումներից օգուտներ				
Այլ համապարփակ եկամտի գծով շահութահարկ				
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք հարկումից հետո	0	0	0	0
Համապարփակ ֆինանսական արդյունք	23,723	(8,778)	153,358	151,521
Այդ թվում՝				
Մայր կազմակերպության բաժնեմաս	23,723	(8,778)	153,358	151,521
Չվերահսկվող բաժնեմաս				

Հաշվետվության վավերացման ամսաթիվը _____

ԿՏ

(գործադիր տնօրեն)

Գլխավոր հաշվապահ

Դ.Աթանեսյան

Գ.Կորեկյան



Մեկնական կապիտալում փոփոխությունների մասին (ձև թիվ 3)

«31» դեկտեմբերի 2025թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ, ՀՀ, Երևան, Վ.Սարգսյան 10 (վարկային կազմակերպության անկամուսնի և գտնվելու վայրը)

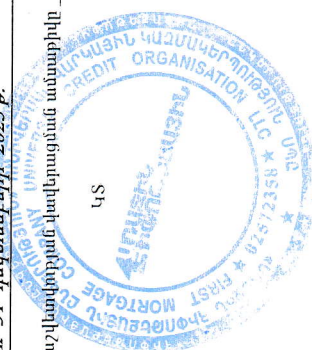
[illegible]

9. Մնացորդը նախորդ ժամանակաշրջանի սկզբում առ 01 հունվարի 2025թ. (ստուգված)									
9.1. Հաշվապահական հաշվառման բաղադրականության փոփոխությունների ընդհանուր արդյունքը և էական սխալների ճշգրտումը /ՀՀՄՄ 9-ի ազդեցություն/		1,000,000						787,787	1,787,787
10. Վերահաշվարկված մնացորդ	1,000,000							787,787	1,787,787
11. Բաժնետերերի (սեփականատերերի) հետ գործարքներ բաժնետոմսերի (բաժնեմասերի) գծով, այդ թվում՝									
11.1. Ներդրումներ կանոնադրական կապիտալում և կանոնադրական կապիտալի այլ աճ									
11.2. Կանոնադրական կապիտալի նվազում, այդ թվում՝ հետ գնված և շրջանառությունից հանված բաժնետոմսերի (բաժնեմասերի, փայերի) հաշվին									
12. Համապարփակ եկամուտ								153,358 (110,000)	153,358 (110,000)
13. Շահութաբաժիններ									
14. Մեծական կապիտալի տարրերի այլ ավելացում									
14.1. Որպես սեփական կապիտալի գործիքներ դասակարգված ածանցյալ գործիքների աճ/նվազում									
15. Ներքին շարժեր, այդ թվում՝									
15.1. Մասնաճնադրումներ գլխավոր պահուստին									
15.2. Գլխավոր պահուստի հաշվին կուտակված վնասի ծածկում									
15.3. Լնխյալում վնասի ծածկում									
15.4. Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների վերագնահատումից արժեքի աճի նվազում									
15.5. Սեփական կապիտալի այլ տարրերի ներքին շարժեր									
16. Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում առ 31 դեկտեմբերի 2025 թ.	1,000,000							831,145	1,831,145

Դ. Աթանեսյան
Գ. Կորեկյան

Վարկային կազմակերպության վարչության նախագահ
(գործադիր տնօրեն)
Գլխավոր հաշվապահ

Հաշվապահության վավերացման ամսաթիվը



ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

Դրամական միջոցների հոսքերի վերաբերյալ (Ձև 4)

«31» դեկտեմբերի 2025թ.

«Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ, ՀՀ, Երևան, Վ.Սարգսյան 10
(վարկային կազմակերպության անվանումը և գտնվելու վայրը)

(հազար դրամ)

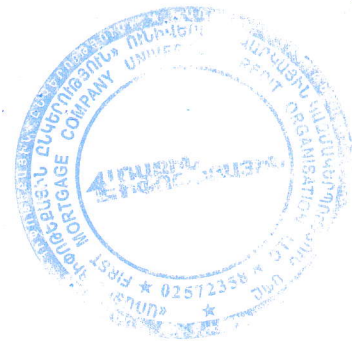
ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ	Ընթացիկ տարվա սկզբից մինչև հաշվետու ամսաթիվը	Նախորդ տարվա սկզբից մինչև հաշվետու ամսաթիվը
1. Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր գործառնական գործունեությունից	828,012	(1,521,500)
Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր մինչև գործառնական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխությունը	118,808	189,700
Ստացված տոկոսներ	710,701	769,415
Վճարված տոկոսներ	(404,571)	(411,714)
Կորուստների վերականգնում		
Ստացված շահաբաժիններ		783
Ստացված գուտ կումիսիոն գումարներ	18,119	26,518
Վճարված աշխատավարձ և դրան հավասարեցված այլ վճարումներ	(105,893)	(108,224)
Վճարված հարկեր	(99,548)	(87,078)
Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր գործառնական ակտիվների և պարտավորությունների փոփոխություններից	709,204	(1,711,200)
Տեղաբաշխված միջոցների նվազում (ավելացում)	1,392,936	(1,898,535)
Ներգրավված վարկերի ավելացում (նվազում)	(568,073)	597,283
Շահույթ/վնասով վերաչափվող իրական արժեքով հաշվառվող և վաճառքի համար մատչելի արժեքների նվազում (ավելացում)		
Ֆինանսական վարձակալության դիմաց ստացվելիք գումարների նվազում (ավելացում)		
Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր այլ գործառնական գործունեությունից	(115,659)	(409,948)
2. Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր ներդրումային գործունեությունից	(4,411)	(2,474)
Մինչև մարման ժամկետը պահվող արժեքների նվազում (ավելացում)		
Այլ անձանց կանոնադրական կապիտալում ներդրումների նվազում (ավելացում)		
Հիմնական միջոցներում և ոչ նյութական ակտիվներում կապիտալ ներդրումների նվազում (ավելացում)		
Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում	(4,411)	(2,474)
Հիմնական միջոցների և ոչ նյութական ակտիվների օտարում		
Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր այլ ներդրումային գործունեությունից		
3. Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր ֆինանսական գործունեությունից	(476,978)	1,454,652
Վճարված շահաբաժիններ	(56,978)	(55,583)
Բանկերից ստացված վարկերի ավելացում (նվազում)	(420,000)	433,075
Ստացված այլ փոխառությունների ավելացում (նվազում)		
Վարկային կազմակերպությունների կողմից թողարկված արժեքների ավելացում (նվազում)	0	1,077,160
Բաժնետերերի ներդրումները կանոնադրական հիմնադրամում		
Ֆինանսական վարձակալության գծով վճարվելիք գումարների ավելացում (նվազում)		
Դրամական միջոցների գուտ հոսքեր այլ ֆինանսական գործունեությունից		
Արտարժույթի փոխարժեքի փոփոխության ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		
	(34,100)	(19,819)
Դրամական միջոցների գուտ հոսք	346,623	(69,322)
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ ժամանակաշրջանի սկզբում	972,399	1,061,540
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ ժամանակաշրջանի վերջում	1,284,922	972,399

Վարկային կազմակերպության վարչության նախագահ
(գլխավոր տնօրեն)

Գլխավոր հաշվապահ

Դ. Աթանեսյան

Գ. Կորեկյան



«Առաջին հիփոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ-ի կողմից տրամադրվող վարկերի

պայմաններ

Վարկի տեսակ	Կանխավճար	Տարեկան տոկոսադրույք	Ժամկետ	Վարկի չափը	Մարումներ	Այլ պայմաններ
Հիփոթեքային	գույքի գնահատված արժեքի նվազագույնը 30%	սկսած 12.5 %-ից	մինչև 20 տարի	սկսած 3 մլն. ՀՀ դրամ կամ 6 հազ. ԱՄՆ դոլարից	ամսական	գույքի և/կամ կյանքի ապահովագրություն, վարկի ձևակերպման վճար 0.8%, նվազագույնը 75 հազ. ՀՀ դրամ, վարկի սպասարկման վճար՝ պայմանագրային գումարի 0.03%
Ավտոմեքենայի ձեռք բերման	գույքի գնահատված արժեքի նվազագույնը 50%	սկսած 19%-ից	մինչև 3 տարի	մինչև 12 մլն. ՀՀ դրամ	ամսական	գույքի գրավադրում և/կամ ապահովագրություն, վարկի ձևակերպման վճար 1%, նվազագույնը 50 հազ. ՀՀ դրամ
Սպառողական		սկսած 17 %	մինչև 10 տարի	գրավադրված գույքի 70 %-ից ոչ ավել	ամսական	գրավի առկայություն, վարկի ձևակերպման վճար 1.5%, նվազագույնը 40 հազ. ՀՀ դրամ, վարկի սպասարկման վճար՝ 1700 դրամ
«Բնակարան-երիտասարդների» ծրագիր	գույքի գնահատված արժեքի նվազագույնը 30%, 10%-ը՝ երկրորդ գույքի գրավադրմամբ, կամ չվճարած կանխավճարի ապահովագրմամբ	7.5%-8.5%, որից 2-4%-ը սուբսիդավորում է կառավարությունը	10-20 տարի	մինչև 22.5 մլն. ՀՀ դրամ	ամսական	գույքի և/կամ կյանքի ապահովագրություն, վարկի ձևակերպման վճար 0.8%, նվազագույնը 75 հազ. ՀՀ դրամ, վարկի սպասարկման վճար՝ 1700 դրամ

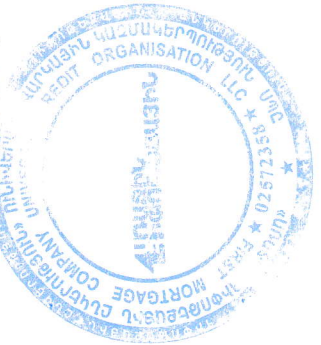
Ընկերության ինտերնետային կայքի հասցեն է՝ www.firstmortgage.am, որտեղ տեղադրված է կազմակերպության ֆինանսական հաշվետվությունների ամբողջ փաթեթը (ներառյալ կից ծանոթագրությունները):

Ընկերության աշխատակիցների միջին եռամսյակային թվաքանակը կազմել է տասներկու հոգի, որոնցից մեկը գտնվում է ֆիզիոլոգիական արձակուրդում:

Հասցեն՝ ք.Երևան, Վազգեն Սարգսյան 10 տ.122: Հեռախոսներ՝ 518181, 518989:

գլխավոր տնօրեն Դ.Աթանեսյան

գլխավոր հաշվապահ Գ.Կորեկյան



Հավելված 8
Հայաստանի Հանրապետության
կենտրոնական բանկի խորհրդի
2009 թվականի հունիսի 2-ի թիվ 166-Ն
 որոշման Հավելվածի

(եռամսյակային)

ՀՈԼՈՂԱՆՈՒՄԱՆ ՀԱՇՎԱՅԿՈՒԹՅՈՒՆ
Հիմնական տնտեսական նորմատիվների վերաբերյալ

վարկային կազմակերպության անվանումը «Առաջին հիպոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ
Ամսաթիվը 01/10/25-ից 31/12/25

Նորմատիվներ	Փաստացի մեծությունը	Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի սահմանած նորմատիվի թույլատրելի մեծությունը	Հաշվետու եռամսյակում խախտումների թիվը
1	2	3	4
Վարկային կազմակերպության կանոնադրական կապիտալի նվազագույն չափը	1,000,000	150,000	խախտում առկա չէ
Ընդհանուր (սեփական) կապիտալի նվազագույն չափը	1,650,575	1,000,000	խախտում առկա չէ
Ն1 ընդհանուր կապիտալի և թիսկով կշռված ակտիվների գումարների միջև սահմանային հարաբերակցության նվազագույն չափը	20%	10%	խախտում առկա չէ
Ն3 մեկ փոխառուի գծով թիսկի առավելագույն չափը	19%	25%	խախտում առկա չէ
Ն4 պահանջի և գրավի արժեքի սահմանային հարաբերակցության առավելագույն չափի նորմատիվից շեղումը	0%	10%	խախտում առկա չէ
Ն5 պահանջի և գրավի արժեքի սահմանային հարաբերակցության առավելագույն չափի նորմատիվից շեղումը	1%	5%	խախտում առկա չէ

Վարկային կազմակերպության վարչության նախագահ (գործադիր տնօրեն)
Գլխավոր հաշվապահ

