Ընկերության ղեկավարության հայտարարությունը

Մեր լավագույն տեղեկացվածության համաձայն Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունները ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում են Ընկերության ակտիվների և պարտավորությունների, ֆինանսական վիճակի, եկամուտների և ծախսերի իրական պատկերը, իսկ Ընկերության կառավարման մարմինների տարեկան զեկույցը ճշգրիտ և լիարժեք ձևով արտացոլում է ընդհանուր վիճակը, բիզնեսի արդյունքները և զարգացումը ու ներառում է այն հիմնական ռիսկերի նկարագիրը, որոնց հետ առնչվել կամ առնչվում է Ընկերությունը:

Ղեկավարություն

Դավիթ Աթանեսյան	**Գլխավոր տնօրեն**		28.04.2026թ
(անուն, ազգանուն)	(պաշտոն)	(ստորագրություն)	(ամսաթիվ)
Գայանե Կորեկյան	**Գլխավոր տնօրենի տեղակալ, գլխավոր հաշվապահ**		28.04.2026
(անուն, ազգանուն)	(պաշտոն)	(ստորագրություն)	(ամսաթիվ)

ՈՐՊԵՍ ՀԱՇՎԵՏՈՒ ԹՈՂԱՐԿՈՂ

<<ԱՌԱՋԻՆ ՀԻՓՈԹԵՔԱՅԻՆ ԸՆԿԵՐՈՒԹՅՈՒՆ>> ՈՒՎԿ ՍՊԸ-Ի ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՏԱՐԵԿԱՆ ԶԵԿՈՒՅՑԸ

ՆԵՐԱԾՈՒԹՅՈՒՆ

<<Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն>> ՈՒՎԿ ՍՊԸ-Ի կառավարման մարմնի՝ տարեկան սույն զեկույցը ներկայացնում է՝

- **Ընկերության բիզնեսի արդյունքների և զարգացման իրական պատկերի ներկայացում,**
- **Կարևոր դեպքերի ներկայացում,**
- **Ընկերության հնարավոր հետագա զարգացման ներկայացում:**

Սույն զեկույցը պատրաստված է ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների /ՖՀՄՍ/ համաձայն:

ԱԿՏԻՎՆԵՐ

Հաշվետու տարվա ավարտին Ընկերության ակտիվները կազմել են 7,802,631 հազ. ՀՀ դրամ, իսկ նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի տվյալներով 8,946,421 հազ. ՀՀ դրամ: 2025 թ-ի տարեվերջին ակտիվները նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի նկատմամբ նվազել են ՝ 1,143,790 հազ. դրամով:

	31 դեկտեմբեր 2025թ.	**31 դեկտեմբեր 2024թ.**
	հազ. դրամ	**հազ. դրամ**
Ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	1,284,922	972,399
Բանկերում տեղաբաշխված միջոցներ		393,796
Ներդրումներ	3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	5,793,441	6,874,831
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	253,950	274,300
Օգտագործման իրավունքի ձևով ակտիվ	10,787	13,483
Դեբիտորական պարտքեր	455,851	407,220
Այլ ակտիվներ		6,712
Ընդամենը ակտիվներ	**7,802,631**	**8,946,421**

Հաճախորդներին տրված վարկեր և այլ փոխատվություններ

Հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտին դիտվել է հաճախորդներին տրված վարկերի 1,081,390 հազ.դրամի նվազում՝ նախորդ տարվա նույն ժամանակաշրջանի համեմատ՝ մնացորդները կազմելով 5,793,441 հազ. դրամ:

Ընկերության տրամադրած վարկերը սպասարկվում են պայմանագրերին համապատասխան և վերջիններիս 99 %-ը դասակարգված է որպես ստանդարտ վարկ, ինչը վկայում է Ընկերության վարկային ռիսկի կառավարման բարձր մակարդակի մասին:

Ստորև ներկայացվում է վարկային ներդրումների և վարկերի արժեզրկման պահուստների փոփոխությունը 2025 և 2024 թթ. տարեվերջի դրությամբ:

1. Վարկեր հաճախորդներին

	2025թ. հազ. դրամ	*2024թ. հազ. դրամ*
Հաճախորդներին տրված համախառն վարկեր	5,805,392	6,910,367
Վարկերի արժեզրկման պահուստ	(11,951)	(35,536)
	5,793,441	**6,874,831**

Արտարժութային գործառնություններ

Հաշվետու տարում Ընկերության արտարժութային գործառնությունների ծավալներն ըստ արտարժույթների կազմել են.
ԱՄՆ դոլարով գործարքների ծավալը՝ 20,084,169 ԱՄՆ դոլար,
ՌԴ ռուբլով գործարքների ծավալը՝ 12,393,110 ՌԴ ռուբլի,
Եվրոյով գործարքների ծավալը՝ 106,989 Եվրո
Արաբական դիրհամով գործարքների ծավալը՝20,550 Դիրհամ
Կանադական դոլարով գործարքների ծավալը՝ 10,260 Կանադական դոլար
Անգլիական ֆունտ ստերլինգով գործարքների ծավալը՝ 3,680 Անգլիական ֆունտ ստերլինգ:

ՊԱՐՏԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

2025թ.-ի տարեվերջին Ընկերության պարտավորությունները կազմել են 5,971,486 հազ. դրամ, որոնք նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել են 1,187,148 հազ. դրամով:

Ֆինանսական պարտավորություններ	*31.12.2025թ.*	*31.12.2024թ.*
	հազ. դրամ	**հազ. դրամ**
Փոխառություններ և վարկեր	4,853,624	5,991,073
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	1,061,410	1,088,672
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	56,452	78,889
	5,971,486	7,158,634

2. Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ

	31.12. 2025թ.	*31.12.2024թ.*
	հազ. դրամ	**հազ. դրամ**
Պետական մասնակցությամբ ֆինանսական կազմակերպություններից	1,028,724	1,262,428
Միջազգային ֆինանսական կազմակերպություններից	3,280,626	3,801,679
Այլ ֆինանսական կազմակերպությունից ներգրավված միջոցներ		
Բաժնետերերից ներգրավված միջոցներ	110,216	133,250
Կազմակերպության հետ կապված վարկային կազմակերպություններից ներգրավված միջոցներ	335,635	161,097
Այլ	98,423	210,326
Բանկերից ստացված վարկեր		422,293
	4,853,624	***5,991,073***

31.12.2025 թ. դրությամբ Ընկերության՝ հիփոթեքով ապահովված արժեթղթերի ներկա արժեքը կազմել 1,061,410 հազ դրամ:

1. Թողարկված պարտքային արժեթղթեր

	2025թ.ի տարեվերջ հազ. դրամ	2024թ.ի տարեվերջ հազ. դրամ
Պարտատոմսեր ամորտիզացված արժեքով	1,061,410	1,088,672
	1,061,410	1,088,672

Հաշվետու ժամանակշրջանում Ընկերությունը հետ չի գնել իր կողմից թողարկված որևէ արժեթուղթ: Հաշվետու ժամանակաշրջանում Ընկերությունը վճարումների գծով չի ունեցել որևէ խախտումներ:

2025թ.-ի ընթացքում չորս անգամ վճարվել է արժեկտրոնների տոկոսներ՝ 89,339,550 հազ դրամ:

Թողարկված պարտատոմսերը ներառում են հետևյալ թողարկումները՝

	Թողարկման ժամկետ	Արժույթ	Քանակ	Եկամտա-բերություն	Մարման ժամկետ	Անվանական արժեք 2025թ. դեկտեմբերի 31 հազ. դրամ
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)	2024թ. հունիս	ԱՄՆ դոլար	20,000	7%	2027թ. հունիս	**762,720**
Անվանական արժեկտրոնային պարտատոմս (ապահովված)	2024թ. հունիս	ՀՀ դրամ	3,000	11.8%	2027թ հունիս	**300,000**
						1,062,720

Պարտատոմսերը ապահովված են Ընկերության հիփոթեքային վարկերի պորտֆելով:

Ընկերության կողմից թողարկված պարտատոմսերը ցուցակված են «Հայաստանի ֆոնդային բորսա» ԲԲԸ-ում:

(հազար դրամ)

	Կանոնադրական կապիտալ	Չբաշխված շահույթ	Ընդամենը
Մնացորդը 2024թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	1,000,000	777,768	1,777,768
Համապարփակ եկամուտ	-	120,019	120,019
Շահաբաժնի վճարում	-	(110,000)	(110,000)
Մնացորդը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	1,000,000	787,787	1,787,787
Համապարփակ եկամուտ	-	153,358	153,358
Շահաբաժնի վճարում	-	(110,000)	(110,000)
Մնացորդը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	1,000,000	831,145	1,831,145

Եկամուտներ և ծախսեր

Հաշվետու տարում, նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ Ընկերության զուտ տոկոսային և նմանատիպ եկամուտները նվազել են 57,084 հազ. դրամով՝ կազմելով 296,342 հազ. դրամ:

1. Զուտ տոկոսային եկամուտ

	2025թ.ի տարեվերջ	*2024թ.ի տարեվերջ*
	հազ. դրամ	*հազ. դրամ*
Տոկոսային եկամուտ	**726,102**	**778.820**

Հաճախորդներին տրված վարկերից	713,112	765,611
Ժամկետային ավանդներ բանկերում	7,860	10,175
Բանկային հաշիվներ	5,130	3,034
Տոկոսային ծախս	**(429,760)**	**(425,394)**
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	(335,507)	(373,497)
Վարձակալության գծով ծախս	(1,667)	(1,889)
Պարտքային արժեթղթեր	(92,586)	(50,008)
Զուտ տոկոսային եկամուտ	**296,342**	**353,426**

Հաշվետու տարում Ընկերության եկամուտների կազմում կոմիսիոն վճարներից ստացված զուտ եկամուտները կազմել են 23,958 հազ. դրամ, որոնք նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի համեմատ նվազել են 2,559 հազ. դրամով:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացվում է 2025 թվականի տարեվերջի և նախորդ տարվա նույն ժամանակահատվածի՝ Ընկերության եկամուտների և ծախսերի կառուցվածքը:

	2025թ.	*2024թ.*
Տոկոսային և նմանատիպ եկամուտներ	726,102	778,820
Տոկոսային և նմանատիպ ծախսեր	(429,760)	(425,394)
Զուտ տոկոսային և նմանատիպ եկամուտ	**296,342**	**353,426**
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով եկամուտներ	25,718	37,618
Կոմիսիոն և այլ վճարների տեսքով ծախսեր	(1,760)	(11,101)
Արտարժութային գործարքներից ստացված զուտ շահույթ/(վնաս)	18,501	5,041
Այլ գործառնական եկամուտներ	7,811	7,156
Գործառնական եկամուտներ	**346,612**	**392,140**
Վարկերից և այլ փոխատվություններից առաջացած կորուստներ	63,783	(6,809)
Ընդհանուր վարչական ծախսեր	(218,209)	(222,740)
Այլ գործառնական ծախսեր	(13,824)	(13,008)
Շահույթը/ (վնասը) մինչև հարկումը	**178,362**	**149,583**
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	(25,004)	(29,564)
Ժամանակաշրջանի շահույթ	**153,358**	**120,019**

Ամփոփ Ֆինանսական Տվյալներ

	2025թ. հազ. դրամ	2024թ. հազ. դրամ
Ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և բանկային հաշիվներ	1,284,922	972,399
Պահանջներ բանկերի և այլ ֆինանսական կազմակերպությունների նկատմամբ		393,796
Ներդրումներ այլ անձանց կանոնադրական կապիտալում	3,680	3,680
Հաճախորդներին տրված վարկեր	5,793,441	6,874,831
Օգտագործման իրավունքով ակտիվներ	10,787	13,483
Հիմնական միջոցներ, ոչ նյութական ակտիվներ	253,950	274,300
Դեբիտորական պարտքեր	455,851	407,220
Այլ ակտիվներ		6,712
Ընդամենը ակտիվներ	***7,802,631***	***8,946,421***
Պարտավորություններ		
Ներգրավված վարկեր, փոխառություններ	4,853,624	5,991,073
Թողարկված պարտքային արժեթղթեր	1,061,410	1,088,672
Հետաձգված հարկային պարտավորություն		
Այլ պարտավորություններ	56,452	78,889
Ընդամենը պարտավորություններ	***5,971,486***	***7,158,634***
Կապիտալ		
Կանոնադրական կապիտալ	1,000,000	1,000,000
Կուտակված շահույթ	831,145	787,787
Ընդամենը կապիտալ	**1,831,145**	**1,787,787**
Ընդամենը պարտավորություններ և կապիտալ	***7,802,631***	***8,946,421***

Կարևոր դեպքերի ներկայացում

Հաշվետու ժամանակաշրջանի սկզբից ընկերության գործունեությունում տեղի են ունեցել հետևյալ նշանակալի դեպքերը.

2025 թվականի ընթացքում.

Ընկերությունը հետ չի գնել իր կողմից թողարկված որևէ արժեթուղթ: Ընկերությունը չի ունեցել մայր գումարի, տոկոսների չվճարումներ կամ այլ խախտումներ: Ընկերությունը կատարել է արժեկտրոնների վճարումներ՝համաձայն նախատեսված ժամանակացույցերի: 2025 թ.-ի ընթացքում չորս անգամ վճարվել է արժեկտրոնների տոկոսներ՝ 89,339,550 հազ ՀՀ դրամի:

Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի գրավադրված ակտիվների և թողարկված պարտատոմսերի հարաբերակցությունը հաշվետու տարվա թողարկման սկզբին ունեցել է հետևյալ տեսքը՝

ՀՀ դրամ

Վարկերի մնացորդը	335,784,383.00
Վարկերի մնացորդը հաշվի առնելով օրենքի սահմանափակումները	335,784,383.00
Թողարկված պարտատոմսերի մնացորդը	300,000,000.00
Վարկերի մնացորդի և թողարկվող պարտատոսմերի անվանական արժեքների հարաբերակցություն*	111.93 %

ԱՄՆ դոլար

Վարկերի մնացորդը	2,425,043.94
Վարկերի մնացորդը հաշվի առնելով օրենքի սահմանափակումները	2,425,043.94
Թողարկված պարտատոմսերի մնացորդը	2,000,000.00
Վարկերի մնացորդի և թողարկվող պարտատոսմերի անվանական արժեքների հարաբերակցություն*	121.25 %

- ✓ **ՀՀ Կենտրոնական Բանկի 28.07.2025թ. թիվ 1-23 ԾԳ-Ա որոշման համաձայն «Առաջին Հիփոթեքային Ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ-ի կողմից թողարկված ապահովված հիպոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների ցանկում կատարվել են հետևյալ փոփոխությունները.**

AMFMGCB25ER4 տարբերակիչ ծածկագրով ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների ցանկը ավելացել է յոթ նոր ակտիվներով:

AMFMGCB26ER2 տարբերակիչ ծածկագրով ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի ապահովման միջոց հանդիսացող ակտիվների ցանկը ավելացել է 12 նոր ակտիվներով:

Ապահովված հիփոթեքային պարտատոմսերի գրավադրված ակտիվների և թողարկված պարտատոմսերի հարաբերակցությունը հաշվետու տարվա ավարտին ունեցել է հետևյալ տեսքը՝

ՀՀ դրամ

Վարկերի մնացորդը	425,578,036.90
Վարկերի մնացորդը հաշվի առնելով օրենքի սահմանափակումները	425,578,036.90
Թողարկված պարտատոմսերի մնացորդը	300,000,000.00
Վարկերի մնացորդի և թողարկվող պարտատոսմերի անվանական արժեքների հարաբերակցություն*	141.86 %

ԱՄՆ դոլար

Վարկերի մնացորդը	2,764,573.77
Վարկերի մնացորդը հաշվի առնելով օրենքի սահմանափակումները	2,764,573.77
Թողարկված պարտատոմսերի մնացորդը	2,000,000.00
Վարկերի մնացորդի և թողարկվող պարտատոսմերի անվանական արժեքների հարաբերակցություն*	138.23 %

Կատարված փոփոփոխությունների արդյունքում արդյունքում չեն խախտվել «Ապահովված Հիփոթեքային Պարտատոմսերի մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված գործակիցները:

- ✓ **«Առաջին հիփոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ-ի տարեկան ընդհանուր ժողովի 30.06 2025թ.-ի արձանագրությամբ հաստատվել են 2024թ.-ի աուդիտով հաստատված տարեկան հաշվետվությունները և հաշվապահական հաշվեկշիռը:**
- ✓ **Առաջին հիփոթեքային ընկերություն» ՈՒՎԿ ՍՊԸ-ի արտահերթ ընդհանուր ժողովի 10.09.2025թ.-ի արձանագրությամբ 2017թ.-ից չբաշխված շահույթից 110,000,000 ՀՀ դրամը բաշխվել է ընկերության մասնակիցների միջև՝ իրենց պատկանող բաժնեմասերին համամասնորեն:**

Ընկերության հնարավոր հետագա զարգացման ներկայացում

Հաշվետու տարում ընկերությունը շարունակում է ամրապնդել իր դիրքերը ֆինանսական շուկայում՝ որպես կայուն, իրացվելի և մրցունակ: Ընկերության առաքելությունն է ստեղծել ֆինանսական և տեխնոլոգիական վստահելի միջավայր՝ առաջարկելով կյանքի որակը բարելավելու ամբողջական լուծումներ:

Ընկերությունը հաճախորդներին ծառայություններ մատուցելիս որդեգրել է հետևյալ

արժեքները

- ✓ Թափանցիկություն
- ✓ Փոխվստահություն
- ✓ Ազնվություն
- ✓ Նորարարություն
- ✓ Հուսալիություն
- ✓ Պատասխանատվություն
- ✓ Հոգատարություն հաճախորդների նկատմամբ

Ընկերությունը կիրառում է հետևյալ կորպորատիվ արժեքները.

- ✓ Ընկերության համբավ
- ✓ Արհեստավարժություն
- ✓ Նորարարություն
- ✓ Պատասխանատվություն
- ✓ Թիմային աշխատանք
- ✓ Ուսուցում և զարգացում
- ✓ Ոգեշնչվածություն

Ընկերության հետագա զարգացման խնդիրները և նպատակները պայմանավորված են ընկերության ռազմավարական զարգացման հեռանկարներով, ուստի ընկերությունը կարևորում է հետևյալ առաջնահերթությունները.

✓ Լինել թիրախային շուկաներում առաջատար՝ սպասարկման որակով և մատուցվող ֆինանսական ծառայություններով

✓ Ներգրավել նոր հաճախորդներ՝ բավարարելով նրանց ֆինանսական պահանջները և աջակցել նրանց հասնել հաջողությունների՝ ապահովելով սպասարկման բարձր որակ և ծառայությունների հասանելիություն ինչպես ընկերությունում, այնպես էլ հեռահար ծառայությունների բոլոր եղանակներով

- ✓ Ընդլայնել գործարար հարաբերությունները
- ✓ Գրավել նոր վարկային միջոցներ
- ✓ Մշակել նոր վարկային պրոդուկտներ