

ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ԼՐԱՑՈՒՄ

ՀՀ կենտրոնական բանկի նախագահի 2026թ. հունվարի 21-ի թիվ 1/29 Ա որոշմամբ գրանցված ծրագրային ազդագրի



RENSHIN
urban investments

«ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊԸ
Թողարկողի ֆիրմային անվանումը

սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
Կազմակերպա-իրավական ձևը

ՀՀ, Երևան 0002, Բուզանդ փ. 97
Հեռ.՝ +374 11 900 100
Էլ. փոստ՝ info@renshin.am
Կայք՝ <https://renshin.am/>

«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ
Գլխավոր տեղաբաշխողի անվանումը

փակ բաժնետիրական ընկերություն
Կազմակերպա-իրավական ձևը

ՀՀ, ք. Երևան 0010, Վ. Սարգսյան 2
Հեռ.՝ (+37410) 56 11 11, Ֆաքս՝ (+37410) 51 31 33
Էլ.-փոստ՝ info@ameriabank.am
Կայք՝ www.ameriabank.am

ՀՀ ԿԵՆՏՐՈՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԿՈՂՄԻՑ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ
ՉԻ ՀԱՎԱՍՏՈՒՄ ՆԵՐԴՐՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ
ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՃՇՏՈՒԹՅՈՒՆԸ ԿԱՄ ԻՍԿՈՒԹՅՈՒՆԸ:

Արժեթղթերի տեսակը՝

անվանական, արժեկտրոնային պարտատոմս (այսուհետ՝ Պարտատոմս)

Արժեթղթերի ձևը՝

ոչ փաստաթղթային

Արժեթղթերի քանակը՝

համապատասխան Թողարկման ծավալի ու անվանական արժեքի

Արժեթղթերի անվանական արժեքը՝

1,000,000 (մեկ միլիոն) ՀՀ դրամ, 10,000 (տասը հազար) ԱՄՆ դոլար

Արժեթղթերի թողարկման ծավալը՝

10,000,000,000 (տասը միլիարդ) ՀՀ դրամին համարժեք

Արժեկտրոնը՝

ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող անսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ

Շրջանառության ժամկետը՝

ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող անսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ


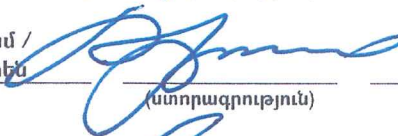
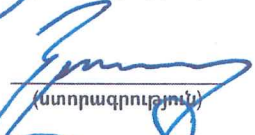
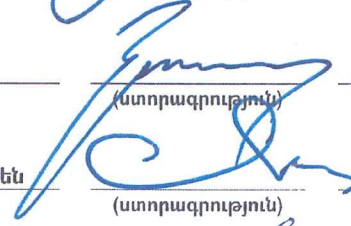

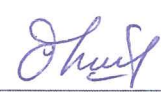
ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁԻՆՔ	3
ՄԱՍ 1 ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	4
1.1 Տեղեկատվություն թողարկողի և նրա գործունեության վերաբերյալ	4
1.2 Թողարկողին և Պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերը	8
1.3 Թողարկողի տնտեսական գործունեության զարգացման և ֆինանսական վիճակի փոփոխության միտումները	11
1.4 Թողարկողի աուդիտն իրականացնող անձի և խորհրդատուների ինքնության մասին տեղեկություններ	13
1.5 Թողարկողի կառավարման մարմնի անդամները, աշխատակիցները և խոշոր մասնակիցները	14
1.6 Առաջարկվող արժեթղթերի հիմնական վիճակագրական տվյալները	14
1.7 Արժեթղթերի առաջարկի համակողմանի նկարագիրը	15
1.8 Վերջնական պայմանների հրապարակման ձևը	16
1.9 Ամփոփ ֆինանսական տվյալներ	16
ՄԱՍ 3 ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	20
3.3 Տեղեկատվություն թողարկողի մասին	20
3.4 Բիզնեսի նկարագիրը	21
3.5 Թողարկողի կառուցվածքը	23
3.6 Թողարկողի հիմնական միջոցները	24
3.7 Զարգացման վերջին միտումները	25
3.8 Շահույթի կանխատեսումը կամ գնահատումը	26
3.12 Տեղեկատվություն թողարկողի ակտիվների և պարտավորությունների, ֆինանսական վիճակի, եկամուտների և ծախսերի մասին	31
ՄԱՍ 4 ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ	33
4.4 ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4: Ֆինանսական հաշվետվություններ	33

ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁԻՆՔ

«Մենք՝ ստորագրող անձինք, հավաստիացնում ենք, որ գործադրել ենք բոլոր ողջամիտ ջանքերը, որպեսզի պարզենք ազդագրում ներառված տեղեկությունների ճշգրիտ և լիարժեք լինելը: Ըստ այդմ, մենք հավաստիացնում ենք, որ մեր լավագույն տեղեկացվածության համաձայն ազդագրում ներառված տեղեկությունները ճշգրիտ և լիարժեք են, չեն պարունակում բացթողումներ, որոնք կարող են խեղաթուրել ազդագրի բովանդակությունը»:

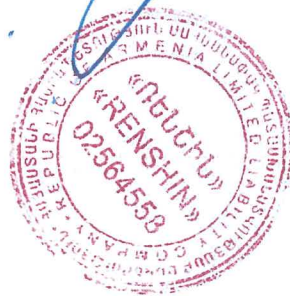
Ստորագրող անձինք՝

Արայիկ Կարապետյան (անուն, ազգանուն)	Խորհրդի նախագահ (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
Էդուարդ Մարության (անուն, ազգանուն)	Խորհրդի անդամ / Գլխավոր տնօրեն (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
Լևոն Կասպարով (անուն, ազգանուն)	Խորհրդի անդամ (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
Քրիստինե Զիչյան (անուն, ազգանուն)	Ֆինանսական տնօրեն (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
Աննա Սերգոյան (անուն, ազգանուն)	Հաշվապահական հաշվառման բաժնի ղեկավար (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
«Ամերիաբանկ» ՓԲԸ՝ ի դեմս Շուշանիկ Հովսեփյանի (անուն, ազգանուն)	Տեղաբաշխող	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)

Ստորագրությունները հավաստում են՝

Էդուարդ Մարության (անուն, ազգանուն)	Գլխավոր տնօրեն (պաշտոն)	 (ստորագրություն)	29.04.26 (ամսաթիվ)
--	----------------------------	--	-----------------------

Կ.Տ.



ՄԱՍ 1 ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՂԻՆ

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹԸ ՊԵՏՔ Է ԴԻՏՎԻ ՈՐՊԵՍ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ՆԵՐԱԾԱԿԱՆ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ:

ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԱՐԺԵԹՂԹԵՐՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՒՄ ԱՆԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԴՐՈՂԻ ՈՐՈՇՈՒՄԸ ՊԵՏՔ Է ՀԻՄՆՎԱԾ ԼԻՆԻ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ՎՐԱ:

Ամփոփաթերթի կազմման համար պատասխանատու անձինք ամփոփաթերթում պարունակվող տեղեկատվության ոչ ամբողջական կամ ապակողմնորոշիչ լինելու համար (այդ թվում՝ թարգմանությանը վերաբերող մասով) կրում են քաղաքացիական պատասխանատվություն, եթե այն ոչ ամբողջական կամ ապակողմնորոշիչ է սույն ազդագրի մյուս մասերի հետ դիտարկելու դեպքում:

Ներդրողը կարող է ձեռք բերել սույն ծրագրային ազդագիրը (այսուհետ՝ նաև Ծրագրային Ազդագիր կամ Ազդագիր) և վերջինիս կից ներկայացվող փաստաթղթերն էլեկտրոնային տարբերակով <https://renshin.am/> և www.ameriabank.am կայքերից:

1.1 Տեղեկատվություն թողարկողի և նրա գործունեության վերաբերյալ

1.1.1 Թողարկողի տվյալները և կապի միջոցները

Լրիվ ֆիրմային անվանում

Հայերեն՝ «ՌԵՆՇԻՆ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
Ռուսերեն՝ Общество с ограниченной ответственностью «РЕНШИН»
Անգլերեն՝ “RENSHIN” Limited liability company

Կրճատ ֆիրմային անվանում

Հայերեն՝ «ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊԸ
Ռուսերեն՝ ООО “РЕНШИН”
Անգլերեն՝ “RENSHIN” LLC

Պետական գրանցման վայր՝ ՀՀ, ք. Երևան, Կենտրոն, 0010, Փալատոս Բուզանդի փ. 91

Պետական գրանցման համար՝ 286.110.04705

Գործունեության վայր՝ ՀՀ, ք. Երևան, Կենտրոն, 0010, Փալատոս Բուզանդի փ. 97

Կապի միջոցներ՝ Հեռ.՝ +374 11 900 100
Էլ. փոստ՝ info@renshin.am
Կայք՝ <https://renshin.am/>

Թողարկողին առնչվող հարցերի առաջացման դեպքում կարելի է դիմել հետևյալ եղանակներով՝ էլ. փոստ՝ info@renshin.am, հեռ.՝ +374 11 900 100:

1.1.2 Թողարկողի համառոտ պատմությունը և ռազմավարությունը

«ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊԸ-ն (այսուհետ նաև՝ «Ընկերություն», «Թողարկող» կամ «Ռենշին») հանդիսանում է Հայաստանի քաղաքաշինական ոլորտի առաջատար ներդրումային կազմակերպություններից մեկը: 2002թ.-ից սկսած՝ Ընկերությունը ձևավորել է ռազմավարություն, որը հիմնված է ոչ թե պարզապես բնակարանային ֆոնդի ավելացման, այլ ժամանակակից քաղաքային միջավայրի ստեղծման վրա: Վերջին երկու տասնամյակներում Ռենշինը համագործակցել է մի շարք միջազգային հեղինակավոր կազմակերպությունների հետ, ներդրել է առաջադեմ տեխնոլոգիաներ և իր գործունեությամբ դարձել է Հայաստանում նորարարական ու բարձրակարգ անշարժ գույքի զարգացման համատեքստում ճանաչելի բրենդ: Այսօր Ռենշինը համարվում է ՀՀ-ում բազմաֆունկցիոնալ նախագծերի հիմնական իրականացնողներից մեկը:

Ընկերությունը կառուցապատման ոլորտում գործում է ավելի քան երկու տասնամյակ՝ իրականացնելով բազմաբնակարան համալիրների, բիզնես և ներդրումային շենքերի կառուցում: Ընկերությունն ունի կայուն ֆինանսական դիրք, բարձր բրենդային ճանաչում և միջազգային համագործակցության փորձ, ինչը թույլ է տալիս վստահորեն ընդլայնել իր գործունեությունը Հայաստանի շուկայում:

Ռենշինը, որպես շուկայում հնարնակ և փորձառու կառուցապատող ընկերություն, ձևավորել է վստահելի և ճանաչելի դիրք՝ առաջարկելով ժամանակակից, աննախադեպ նախագծային լուծումներ և շինարարության բարձր որակ: Այս մոտեցումը ոչ միայն Ընկերության գլխավոր սկզբունքներից է, այլ նաև հանդիսանում է կարևոր հանգամանք միջազգային գործընկերների հետ արդյունավետ համագործակցության և համաշխարհային ապրանքանիշերի ներքո նախագծեր իրականացնելու համար:

Ռենշինն առանձնանում է հատկապես նորարար քաղաքաշինական նախագծերի իրականացման ոլորտում, որոնք իրականացվում են բարձր որակավորում, միջազգային փորձ ունեցող ավելի քան 200 մասնագետների և առաջատար ընկերությունների հետ համագործակցությամբ: Այս նախագծերը թույլ են տալիս ոչ միայն բարձրացնել շենքերի և համալիրների որակն ու արդյունավետությունը, այլ նաև ձևավորել նորագույն ճարտարապետական և շինարարական ստանդարտներ՝ դառնալով շուկայում մրցակցային առավելություն:

Ընկերության ռազմավարական նպատակներից է ֆինանսական կայունության ամրապնդումը և կապիտալի կառավարման արդյունավետության բարձրացումը: Ռազմավարական հիմնական ուղղություններն են.

- նախագծերի համապատասխանեցում համաշխարհային շուկայի պահանջներին,

- նորարարական տեխնոլոգիաների ու նյութերի կիրառություն,
- շենքերի և համալիրների բարձրորակ շինարարություն,
- երկարաժամկետ գործընկերային կապերի հաստատում՝ ներգրավելով միջազգային բրենդներ և մասնագետներ:

Այս ուղղությունները ոչ միայն ամրապնդում են Ընկերության շուկայական դիրքը, այլ նաև ապահովում են կայուն միջավայր ներդրողների համար և վստահելիություն ֆինանսական կառույցների մոտ:

1.1.3 Թողարկողի կանոնադրական կապիտալը և դրա կառուցվածքը

Ընկերության կանոնադրական կապիտալն առ 31.12.2025թ. կազմել է 3,000,000,000 (երեք միլիարդ) ՀՀ դրամ, որը բաղկացած է 2 (երկու) հատ տեղաբաշխված բաժնեմասից՝ յուրաքանչյուրը 1,500,000,000 (մեկ միլիարդ հինգ հարյուր միլիոն) ՀՀ դրամ անվանական արժեքով: Թողարկողի մասնակիցների ցանկը (ներառյալ բաժնեմասերի չափերը) ներկայացված է [Ազդագրի 3.5.1 ենթագլխում](#):

1.1.4 Թողարկողի բիզնեսի նկարագիրը

Ընկերությունն իրականացնում է բազմաբնակարան համալիրների, բիզնես և ներդրումային շենքերի կառուցում՝ առաջարկելով ժամանակակից, աննախադեպ նախագծային լուծումներ և շինարարության բարձր որակ:

2002թ.-ից մինչ այսօր Ընկերությունն իրականացրել (իրականացնում) է բարձրակարգ կառուցապատում ընդհանուր շուրջ 1,000,000 քմ մակերեսով: Քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման համար Թողարկողն իրականացրել է շուրջ 1 մլրդ ԱՄՆ դոլարի ներդրումներ:

Ներկա պահին Ընկերության կողմից իրականացվող հիմնական խոշոր նախագծերից է «Արտլայֆ Կեմպինսկի Ռեսիդենսիս Երևան» բնակելի համալիրը, որը կառուցվում է Երևանի փոքր կենտրոնում: Համալիրի շինարարական աշխատանքները գտնվում են ակտիվ փուլում, և նախատեսվում է ավարտել 2026թ.-ին: 2023թ.-ին «Ռենշին» ՍՊԸ-ի և հյուրանոցային ցանցերի և բնակելի համալիրների կառավարման ոլորտում առաջատար Kempinski բրենդի համագործակցության պայմանագրի ստորագրությամբ «Արտլայֆ Կեմպինսկի Ռեսիդենսիս Երևան» բնակելի համալիրը բրենդավորվեց՝ դառնալով Kempinski ցանցի անդամ: Այս ամենի հետևանքով անկնկալվում է, որ Եվրոպայի ամենափորձառու հյուրանոցային օպերատորը իր 125 տարվա կառավարման փորձը կներդնի համալիրի զարգացման մեջ:

Ընկերության կողմից իրականացվող մյուս կարևոր նախագիծը «Աքայլայն» բնակելի համալիրի կառուցումն է, որն իր մեջ ներառում է ոչ միայն բնակարաններ, այլ նաև

գրասենյակային տարածքներ, սպորտի և առողջության համար նախատեսված կենտրոններ, տարաբնույթ ժամանցի վայրեր, ինչպես նաև տրանսպորտային ժամանակակից ենթակառուցվածք: Համալիրը կառուցվում է Երևանի Բաղրամյան և Օրբելի փողոցների խաչմերուկում և նախատեսվում է ավարտել 2028-29թթ.-ին:

Վերջին շրջանում Ռենշինի կարևոր նախաձեռնություններից է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի (այսուհետ նաև՝ WTCY) կանոնադրական կապիտալում մասնակցությունը՝ ընդհանուր շուրջ 12.3 մլրդ ՀՀ դրամի ներդրումով: WTCY ծրագիրը հանդիսանում է Հայաստանի պետություն-մասնավոր խոշոր նախաձեռնություններից մեկը՝ մոտ 300 մլն ԱՄՆ դոլար ընդհանուր ներդրումով: 2021 թ.-ին WTCY-ը միացավ World Trade Centers Association, Inc. համաշխարհային ցանցին, որը միավորում է ավելի քան 320 կենտրոն 100 երկրում՝ նպաստելով քաղաքային զարգացմանը, միջազգային առևտրին և արտասահմանյան ներդրումների ներգրավմանը: Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 07.09.2023 թվականի N 1529-Ա որոշմամբ հավանության է արժանացել «ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊԸ-ի ներկայացրած «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC))» կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագրը, որը կյանքի կոչելու նպատակով պետություն-մասնավոր համագործակցության շրջանակում հիմնադրվել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն: Նախագծի նպատակն է ձևավորել հենքը, որի վրա կկառուցվի Հայաստանի Հանրապետության նոր դարաշրջանը՝ համատեղելով նորարարությունը, մշակույթը և առևտրատնտեսական ակտիվությունը մեկ բազմաֆունկցիոնալ միջավայրում:

2026թ.-ին Ռենշինի պորտֆելը համալրվել է ռազմավարական նշանակություն ունեցող նոր ձեռքբերմամբ: Ընկերությունը ձեռք է բերել «Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերը: Գործարքի ընդհանուր արժեքը կազմել է շուրջ 10.4 մլրդ ՀՀ դրամ, որն ամբողջությամբ ֆինանսավորվել է ներգրավված վարկային միջոցների հաշվին: Նշված ակտիվի հիման վրա նախատեսվում է ապարտիոթելների կառուցման նախագիծ, որը միտված է Ընկերության գործունեության հետագա ընդլայնմանը և եկամտի աղբյուրների դիվերսիֆիկացմանը:

Գործելով Հայաստանի բնակարանաշինության շուկայում առկա մրցակցության պայմաններում, որտեղ կառուցապատման գործունեություն են իրականացնում մի քանի այլ խոշոր և միջին չափի կառուցապատող ընկերություններ՝ Ընկերությունն առանձնանում է հետևյալ առավելություններով՝

- Բարձր որակ և ժամանակակից լուծումներ – շենքերի և համալիրների ճարտարապետական, տեխնոլոգիական և էկոլոգիական ստանդարտների բարձր մակարդակ:
- Միջազգային համագործակցություն – համաշխարհային բրենդեր, միջազգային լիցենզիաներ, առաջատար մասնագետների ներգրավում:

- Ֆինանսական կարգապահություն – կայուն բյուջետային կառավարման, պարտավորությունների համատեղելիության և երկարաժամկետ ֆինանսավորման ապահովում:
- Նորարար նախագծեր – բարձրորակ, նորարարական բնակարանային համալիրներ, որոնք համապատասխանում են շուկայի և ներդրողների պահանջներին:
- Հաճախորդների վստահություն – շուկայում ամուր հեղինակություն, հաճախորդների բարձր գնահատական և երկարաժամկետ գործընկերներ:

Հաշվի առնելով ՀՀ-ում բնակարանային պահանջարկի շարունակական աճը, ֆինանսավորման նոր գործիքների հասանելիությունը և շինարարական նախագծերի դիվերսիֆիկացիան՝ Ռենժինը նախատեսում է ընդլայնել իր գործունեությունը կառուցապատման ոլորտում՝ իրականացնելով մի շարք նոր ծրագրեր Երևանում:

1.1.5 Թողարկողի կազմակերպչական կառուցվածքը

Թողարկողի կազմակերպչական կառուցվածքը ներկայացված է [Հավելված 2-ում](#):

1.1.6 Թողարկողի խմբի կառուցվածքը

Թողարկողի խմբի կառուցվածքը հասանելի է [Ազդագրի 3.5.1](#) ենթագլխում:

1.1.7 Ակտիվների որակը

2025թ.-ի դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Թողարկողի ընդհանուր ակտիվների մեծությունը կազմել է 133.53 մլրդ ՀՀ դրամ: Նույն պահի դրությամբ կապիտալի համարժեքության գործակիցը (ընդհանուր կապիտալի հարաբերությունն ընդհանուր ակտիվներին) կազմել է 10.17%:

1.2 Թողարկողին և Պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերը

1.2.1 Թողարկողին առնչվող ռիսկերի համառոտ նկարագիրը

Գործառնական ռիսկ: Շինարարական նախագծերի կառուցվածքային բարդ բնույթը կարող է հանգեցնել սխալ ծախսային գնահատականների կամ բյուջետային գերազանցումների: Շուկայի հումքային և էներգակիրների գների տատանումները, ինչպես նաև մատակարարման շղթայի խափանումները կարող են բարձրացնել նախագծերի ինքնարժեքը՝ առանց Ընկերության հաճախորդներին ծախսերի փոխանցման հնարավորության: Բացի այդ, ենթակապալառուների կամ մատակարարների կողմից առաջացած ուշացումները, որակի թերությունը կամ

սնանկությունը կարող են հանգեցնել նախագծերի ուշացումների և պայմանագրային տուգանքների կիրառման: Այս գործոնները կարող են նվազեցնել շահութաբերությունը և բացասաբար անդրադառնալ Թողարկողի դրամական հոսքերի վրա:

Տարածքային կենտրոնացման ռիսկ: Հայաստանում կառուցապատման և շինարարական գործունեության զգալի մասը կենտրոնացած է Երևանում: Գործունեության սահմանափակ աշխարհագրական դիվերսիֆիկացիան բարձրացնում է կախվածությունը մայրաքաղաքի տնտեսական, մրցակցային, կարգավորվող միջավայրից: Տնտեսական ակտիվության նվազումը, բնակչության գնողունակության փոփոխությունը, շինարարական թույլտվությունների սահմանափակումը կամ շուկայում առաջարկի ավելացումը կարող են զգալիորեն ազդել Ընկերության վաճառքների տեմպի, եկամուտների և շահութաբերության վրա:

Ֆինանսավորման ռիսկ: Ընկերության գործունեության աջակցման և ընթացիկ նախագծերի իրականացման համար պահանջվում են խոշոր ծավալի ֆինանսական միջոցներ, որոնք կարող են անհրաժեշտ լինել ինչպես նախնական փուլերում, այնպես էլ շինարարական գործընթացի ընթացքում: Հաշվի առնելով, որ վաճառքներից առաջացած գումարների զգալի մասը սառեցված են բանկային հաշիվներում, զսպելով գնորդների ռիսկը, առաջանում է լրացուցիչ ֆինանսավորման անհրաժեշտություն: Անկախ ֆինանսավորման աղբյուրներից, չկա երաշխիք, որ պահանջվող միջոցները միշտ հասանելի կլինեն կամ կտրվեն ժամանակին և անհրաժեշտ չափով: Ֆինանսավորման ուշացումը կամ անհասանելիությունը կարող է հանգեցնել նախագծերի ժամկետների հետաձգումների, ծախսերի ավելացման, ներդրումային ծրագրերի սահմանափակման և շահութաբերության նվազման:

Մակրոտնտեսական ռիսկ: Մակրոտնտեսական անորոշությունը, գնաճային ճնշումները, հիփոթեքային և սպառողական վարկերի տոկոսադրույքների տատանումները, ինչպես նաև սպառողների գնողունակության անկումը կարող են բացասաբար ազդել գործարքների ծավալների վրա: Սույն գործոնների միաժամանակյա ազդեցությունը կարող է հանգեցնել շուկայական ակտիվության նվազման, գների տատանման և, ըստ այդմ, եկամուտների ու շահութաբերության անկման կառուցապատող ընկերությունների համար:

Օրենսդրական դաշտի ռիսկ: Ընկերության գործունեությունը գտնվում է ոլորտը կարգավորող օրենքների, ենթաօրենսդրական ակտերի, լիցենզավորման պահանջների և վերահսկող մարմինների կանոնակարգերի ազդեցության ներքո: Օրենսդրական դաշտի փոփոխությունները կարող են հանգեցնել նոր պահանջների սահմանմանը, գործող ընթացակարգերի վերանայմանը կամ գործառնական սահմանափակումների առաջացմանը:

Մրցակցային ռիսկ: Հաշվի առնելով ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում կառուցապատումների շարունակական աճը, և շուկայում առաջարկի ավելացման հետևանքով սահմանափակ գնային ճկունությունը, Թողարկողը չի բացառում գների նվազումը կամ վաճառքների անկումը: Կառուցապատող ընկերությունները, գործնականում, չեն կարող իրական ազդեցություն ունենալ շուկայական գնագոյացման վրա և հարկադրված են համապատասխանեցնել իրենց առաջարկը շուկայում առկա պահանջարկին:

Իրացվելիության ռիսկ: Իրացվելիության ռիսկը կարող է առաջանալ այն դեպքում, երբ Ընկերությունը չունենա բավարար դրամական հոսքեր կամ իրացվելի ակտիվներ իր կարճաժամկետ պարտավորությունները կամ գործառնական ծախսերը կատարելու համար: Հաշվի առնելով Ընկերության բիզնես մոդելի առանձնահատկությունները և նախագծերի ավարտի ժամկետները՝ Ընկերության եկամուտները և դրամական հոսքերը մեծ չափով կարող են տարբերվել ըստ տարիների, ինչի արդյունքում Թողարկողը կարող է ունենալ դրամական ներհոսքերի և արտահոսքերի անհամապատասխանություն:

1.2.2 **Պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերի համառոտ նկարագիրը**

Տոկոսադրույքի ռիսկ: Շուկայում Պարտատոմսերի գները գտնվում են հակադարձ կախվածության մեջ տոկոսադրույքների մակարդակից, այսինքն տոկոսադրույքների բարձրացումը, այլ հավասար պայմաններում, հանգեցնում է Պարտատոմսերի գնի անկմանը և հակառակը:

Շուկայական ռիսկ: Երկրորդային շուկայում Պարտատոմսերի գինը և դրանց նկատմամբ պահանջարկը կարող են նվազել ներքին/միջազգային տնտեսություններում տնտեսական ընթացիկ ցուցանիշների և դրանց փոփոխությունների սպասումների հետ կապված: Ներդրողը պետք է հաշվի առնի, որ արժեթղթերի գները շուկայում կարող են ժամանակի ընթացքում իջնել կամ բարձրանալ:

Վերաներդրման ռիսկ: Վերաներդրման ռիսկը պայմանավորված է Պարտատոմսերից պարբերաբար ստացվող արժեկտրոնային եկամուտների առնվազն համարժեք եկամտաբերությամբ (ձեռքբերման գործարքով սահմանված մինչև մարումը եկամտաբերությամբ) ներդրում կատարելու հնարավորության բացակայությամբ:

Վարկային/դեֆոլտի ռիսկ: Ներդրողները Պարտատոմսեր ձեռք բերելիս իրենց վրա են վերցնում Թողարկողի վարկային ռիսկը, որը կապված է ապագայում Թողարկողի ֆինանսական վիճակի հնարավոր վատթարացման, արժեկտրոնային վճարումներ

իրականացնելու կամ Պարտատոմսերն իրենց անվանական արժեքով մարման անհնարինության և հավանական սնանկացման հետ:

Արտարժույթային ռիսկ: Արտարժույթային ռիսկն առկա է այն ներդրողների մոտ, ովքեր, իրենց դրամական միջոցները, Պարտատոմսերում ներդնելու նպատակով, պետք է փոխարկեն մի արժույթից մեկ այլ արժույթի:

Իրացվելիության ռիսկ: Թողարկողը չի կարող երաշխավորել, որ Պարտատոմսերի շրջանառության ողջ ժամկետի ընթացքում ներդրողները ցանկացած պահի կարող են իրացնել կամ ձեռք բերել Պարտատոմսերը երկրորդային շուկայում (կարգավորվող շուկայում) իրենց համար տնտեսապես շահավետ գնով:

Գնաճի կամ գնողունակության ռիսկ: ՀՀ-ում գնաճի առկայության պարագայում, Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի դիմաց առաջարկվող անվանական արժեկտրոնային եկամտաբերությունը գնահատելիս ներդրողները պետք է հաշվի առնեն, որ իրական եկամտաբերությունը կարող է լինել անվանական արժեկտրոնային եկամտաբերությունից ավելի ցածր:

1.3 Թողարկողի տնտեսական գործունեության զարգացման և ֆինանսական վիճակի փոփոխության միտումները

Վերջին տարիների ընթացքում Ռենշինի տնտեսական ակտիվությունը արձանագրում է կայուն աճ՝ պայմանավորված մեծածավալ քաղաքաշինական նախագծերի իրականացման, միջազգային գործընկերների ներգրավման և նորարարական մոտեցումների ներդրման միջոցով: Շուկայի պահանջարկն աճում է՝ հատկապես խոշոր, բարձրակարգ և բազմաֆունկցիոնալ նախագծերի նկատմամբ, ինչին համապատասխան Ընկերությունն ընդլայնել է իր ներդրումային պորտֆելը:

Ընկերության ռազմավարությունը կենտրոնանում է կայուն զարգացման, էներգաարդյունավետ լուծումների և նորարարական տեխնոլոգիաների կիրառման վրա, ինչը թույլ է տալիս շարունակաբար բարձրացնել իրացման ծավալները և երկարաժամկետ կերպով ապահովել եկամտաբերություն: Ընդհանուր միտումները ցույց են տալիս, որ Ռենշինի գործունեությունը դառնում է ավելի բազմազան և ներդրումային առումով գրավիչ:

Ընկերությունը կառուցապատման գործունեություն իրականացնելու համար ստացել է անհրաժեշտ բոլոր լիցենզիաները/թույլտվությունները, որոնք ներկայացված են Ազդագրի 3.4.1 ենթագլխում: Գործունեության ընթացքում նոր լիցենզիաների/թույլտվությունների անհրաժեշտության դեպքում Ընկերությունը

պատշաճ կերպով դիմում է համապատասխան մարմիններին դրանք ստանալու համար:

2025թ.-ին Ընկերության ընդհանուր հասույթը կազմել է շուրջ 333 մլն ՀՀ դրամ, իսկ 2024թ.-ին՝ շուրջ 401 մլն ՀՀ դրամ: Հասույթը հիմնականում ձևավորվել է ավարտված բնակելի տարածքների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից: Ընդ որում, 2025թ.-ին ներդրումային գույքի վարձակալությունից եկամուտները կազմել են հասույթի ավելի քան 95%-ը (2024թ.-ին՝ ավելի քան 80%-ը): Սակայն պետք է հաշվի առնել, որ հասույթի մակարդակը հնարավորություն չի տալիս ամբողջությամբ պատկերացում կազմել Ընկերության ընդհանուր շրջանառության, իրականացվող նախագծերի կամ դրամական հոսքերի վերաբերյալ՝ պայմանավորված հասույթի ճանաչման առանձնահատկություններով: Մասնավորապես, հասույթը ճանաչվում է միայն այն պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից, և ձևակերպվում է սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը, իսկ մինչև շինարարության ավարտը բնակարանների վաճառքի մասով հաճախորդներից ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ: Արդյունքում Ընկերության կողմից կառուցվող գույքային պաշարների վաճառքից եկամուտները կլինեն բավականին տարբեր՝ ըստ տարիների. դրանք մեծամասամբ կարտացոլվեն այն տարվա (տարիների) համար, երբ ավարտվեն բնակելի համալիրների կառուցումը:

2025թ.-ին Ընկերության գործառնական շահույթը կազմել է շուրջ -830 մլն ՀՀ դրամ: Ընդ որում, գործառնական եկամուտներում մեծ մասնաբաժին են կազմել ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխությունները, որի աճը նախորդ տարվա համեմատ ավելի քիչ է: 2025.-ին ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխությունները կազմել են շուրջ 726 մլն ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ շուրջ 1.1 մլրդ ՀՀ դրամ):

2025թ.-ին Ընկերության զուտ շահույթը կազմել է շուրջ 822 մլն ՀՀ դրամ, իսկ 2024թ.-ին՝ 1.8 մլրդ ՀՀ դրամ: Ընդ որում, զուտ շահույթի վրա էական ազդեցություն են ունեցել ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխությունից առաջացող արդյունքները, ինչպես նաև զուտ ֆինանսական եկամուտ/ծախսերը: Վերջիններս աճել են շուրջ 164%-ով՝ 2025թ. և 2024թ. կազմելով համապատասխանաբար 1.8 մլրդ ՀՀ դրամ և 703 մլն ՀՀ դրամ: Պետք է հաշվի առնել, որ ինչպես հասույթի դեպքում է, այնպես էլ զուտ շահույթն ամբողջությամբ չի արտահայտում Ընկերության շահութաբերության մակարդակը՝ պայմանավորված Ընկերության բիզնես մոդելի առանձնահատկություններով:

Ընկերության ընդհանուր ակտիվների արժեքը 2025թ.-ին կազմել է շուրջ 133.5 մլրդ ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ 102.6 մլրդ ՀՀ դրամ, տարեկան աճը՝ շուրջ 30%): Ակտիվների աճը պայմանավորված է եղել ոչ ընթացիկ ակտիվների համար ստացված

կանխավճարների, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդների, ինչպես նաև պաշարների աճով: :

Ընկերության ներդրումային գույքի արժեքը 2025թ.-ին կազմել է շուրջ 13 մլրդ ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ 12.9 մլրդ ՀՀ դրամ, տարեկան աճը՝ շուրջ 0.78%): Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը, որը պահվում է արժեքի աճի կամ վարձակալությունից եկամուտ վաստակելու նպատակով:

Ընկերության պաշարների ընդհանուր արժեքը 2025թ.-ին կազմել է շուրջ 82.7 մլրդ ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ 60.5 մլրդ ՀՀ դրամ, տարեկան աճը՝ շուրջ 37%), որի ավելի քան 90%-ը կազմել են Երևանի Կենտրոն վարչական շրջանում կառուցվող բնակելի համալիրները:

Ընկերության սեփական կապիտալի արժեքը 2025թ.-ին կազմել է շուրջ 13.6 մլրդ ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ 12.5 մլրդ ՀՀ դրամ, տարեկան աճը՝ շուրջ 8.9%):

Ընկերության պարտավորությունների արժեքը 2025թ.-ին կազմել է շուրջ 120 մլրդ ՀՀ դրամ (2024թ.-ին՝ 90.1 մլրդ ՀՀ դրամ, տարեկան աճը՝ շուրջ 33.2%): Պարտավորությունների աճը պայմանավորված է եղել հիմնականում կարճաժամկետ բանկային վարկերի աճով (2025թ.-ին՝ 15 մլրդ ՀՀ դրամ, 2024թ.-ին՝ 6.2 մլրդ ՀՀ դրամ), ինչպես նաև կառուցվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարների աճով (2025թ.-ին՝ 62.4 մլրդ ՀՀ դրամ, 2024թ.-ին՝ 46.6 մլրդ ՀՀ դրամ):

Թողարկողը ներգրավված չէ դատական, արբիտրաժային և (կամ) վարչական որևէ վարույթում, որը ունեցել կամ կարող է ունենալ էական ազդեցություն Թողարկողի ֆինանսական վիճակի կամ արդյունքների վրա: Բացի այդ, Թողարկողի կառավարման մարմինների դիտարկմամբ մոտակա տարիներին չեն սպասվում այնպիսի կազմակերպական փոփոխություններ կամ այնպիսի գործոնների առաջացում, որոնք կարող են ունենալ էական ազդեցություն Ընկերության ընթացիկ գործունեության վրա:

1.4 Թողարկողի աուդիտն իրականացնող անձի և խորհրդատուների ինքնության մասին տեղեկություններ

Թողարկողի 2023 և 2024 թթ. ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտն իրականացրել է «Քեյ-Փի-Էմ-Ջի Արմենիա» ՍՊԸ-ն: Վերջինս հանդիսանում է Հայաստանի աուդիտորների և փորձագետ հաշվապահների պալատի անդամ:

Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան 0010, Վազգեն Սարգսյան 26/1 հեռ.՝ +374 10 595 999

1.5 Թողարկողի կառավարման մարմնի անդամները, աշխատակիցները և խոշոր մասնակիցները

Թողարկողի կառավարման մարմիններն են՝ Ընկերության ընդհանուր ժողովը (այսուհետ Ընդհանուր ժողով), Տնօրենների խորհուրդը (այսուհետ՝ Խորհուրդ) և գործադիր մարմինը՝ Գլխավոր տնօրենը:

Ընդհանուր ժողովի մասնակիցների կառուցվածքը՝

Մասնակից	Բաժնեմաս (<< դրամ)	Բաժնեմաս (%)
Էդուարդ Մարության	1,500,000,000	50%
Արայիկ Կարապետյան	1,500,000,000	50%

Խորհրդի կառուցվածքը՝

Անունը, ազգանունը	Պաշտոնը	Փորձառությունը ոլորտում
Արայիկ Կարապետյան	Խորհրդի նախագահ	23 տարի
Էդուարդ Մարության	Խորհրդի անդամ	23 տարի
Լևոն Կասպարով	Խորհրդի անդամ	10 տարի

Թողարկողի գործադիր մարմնի կառուցվածքը՝

Անունը, ազգանունը	Պաշտոնը	Փորձառությունը ոլորտում
Էդուարդ Մարության	Գլխավոր տնօրեն	23 տարի

Թողարկողի աշխատակիցների ընդհանուր թիվն առ 30.09.2025թ. կազմել է 77:

1.6 Առաջարկվող արժեթղթերի հիմնական վիճակագրական տվյալները

Թողարկվող Պարտատոմսերն անվանական ոչ փաստաթղթային են, բաժանելի չեն և փոխարկելի չեն:

Պարտատոմսերի դիմաց տոկոսային եկամուտը վճարվելու է արժեկտրոնների տեսքով:

Պարտատոմսերի թողարկման (առաջարկի) ընդհանուր ծավալը դրամային արտահայտությամբ կազմում է առավելագույնը 10 (տասը) միլիարդ ՀՀ դրամ: Թողարկման արժույթը ՀՀ դրամն է և/կամ ԱՄՆ դոլարը:

ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով Պարտատոմսերը տեղաբաշխվելու և մարվելու են համապատասխանաբար ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով:

ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով Պարտատոմսերի դիմաց նախատեսվող արժեկտրոնային եկամուտը հաշվարկվելու և վճարվելու է համապատասխանաբար ՀՀ դրամով և ԱՄՆ դոլարով:

Տեղաբաշխվող (վաճառվող) Պարտատոմսերի քանակը որոշվելու է Թողարկման ծավալին ու անվանական արժեքին համապատասխան:

Մեկ Պարտատոմսի անվանական արժեքը ՀՀ դրամով թողարկվող Պարտատոմսերի դեպքում կազմում է 1,000,000 (մեկ միլիոն) ՀՀ դրամ, իսկ ԱՄՆ դոլարով թողարկվող Պարտատոմսերի դեպքում՝ 10,000 (տասը հազար) ԱՄՆ դոլար:

Ընկերությունը Պարտատոմսերի տեղաբաշխման արդյունքում ներգրավված միջոցները ուղղելու է կապիտալ ծախսերի իրականացմանը և/կամ վարկային պարտավորությունների վերաֆինանսավորմանը: Նախատեսվում է ներգրավված միջոցների մոտ 60%-ն ուղղել գործող վարկերի վերաֆինանսավորմանը, իսկ մոտ 40%-ը՝ կապիտալ ծախսերին:

Կապիտալ ծախսերը հիմնականում ներառում են բնակելի համալիրների կառուցման հետ կապված շինարարական ծախսերը:

1.7 Արժեթղթերի առաջարկի համակողմանի նկարագիրը

Պարտատոմսերը տեղաբաշխվելու են ֆոնդային բորսայից դուրս, ուղիղ վաճառքի միջոցով:

Պարտատոմսերի տեղաբաշխումն սկսելու և ավարտելու օրը, ձեռքբերման գործընթացի մանրամասները և վաճառքի պայմանները ենթակա են որոշման Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

1.8 Վերջնական պայմանների հրապարակման ձևը

Պարտատոմսերի թողարկման, տեղաբաշխման, շրջանառության ու մարման վերջնական պայմանները ենթակա են որոշման Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Արժեթղթերի յուրաքանչյուր թողարկման համար կազմվող թողարկման վերջնական պայմանները ՀՀ կենտրոնական բանկ (այսուհետ նաև՝ ՀՀ ԿԲ) են ներկայացվում և հրապարակվում հրապարակային տեղաբաշխումը սկսելուց առնվազն 2 (երկու) աշխատանքային օր առաջ:

Արժեթղթերի յուրաքանչյուր թողարկման վերջնական պայմանները Թողարկողը պարտավորվում է հրապարակել առնվազն իր հնտերնետային կայքում:

1.9 Ամփոփ ֆինանսական տվյալներ

1.9.1 ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

հազ. դրամ

Ցուցանիշի անվանումը	2025թ. (Աուդիտ չանցած)	2024թ. (Աուդիտ անցած)	2023թ. (Աուդիտ անցած)	2022թ. (Աուդիտ անցած)
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ	333,376	400,650	505,928	675,566
Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք	(4,480)	(37,000)	(185,222)	(310,529)
Համախառն շահույթ (վնաս)	328,896	363,650	320,706	365,037
Իրացման ծախսեր	-	(786,367)	(714,579)	(14,023)
Վարչական ծախսեր	(1,198,796)	(774,240)	(580,047)	(347,891)
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից շահույթ (վնաս)	(869,900)	(1,196,957)	(973,920)	3,123
Գործառնական այլ եկամուտներ	737,938	3,162,448	2,300,045	1,687,206
Գործառնական այլ ծախսեր	(698,272)	(167,543)	(49,576)	(204,835)
Գործառնական շահույթ (վնաս)	(830,234)	1,797,948	1,276,549	1,485,494
Ֆինանսական ծախսեր/եկամուտ	1,853,328	703,030	(1,241,755)	913,855
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումների գծով շահույթ (վնաս)	-	-	-	-
Ընդհատվող գործառնությանը վերագրելի ակտիվների վաճառքներից և պարտավորությունների մարումներից շահույթ (վնաս)	-	-	-	-
Այլ ոչ գործառնական շահույթ (վնաս)	-	-	-	-
Սովորական գործունեությունից շահույթ (վնաս)	1,023,094	2,500,978	34,794	2,399,349

Արտասովոր դեպքերից շահույթ (վնաս)	-	-	-	-
Զուտ շահույթ (վնաս) նախքան շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումը	1,023,094	2,500,978	34,794	2,399,349
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	(201,030)	(691,017)	(12,004)	(284,209)
Զուտ շահույթ (վնաս) շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո	822,064	1,809,961	22,790	2,115,140

1.9.2 ԱՄՓՈՓ ՀԱՇՎԱՊԱՀԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵԿՇԻՈՒ

հազ. դրամ

Ցուցանիշի անվանումը	2025թ. (Աուդիտ չանցած)	2024թ. (Աուդիտ անցած)	2023թ. (Աուդիտ անցած)	2022թ. (Աուդիտ անցած)
Հիմնական միջոցներ	2,365,117	2,019,428	1,147,912	950,357
Անավարտ ոչ ընթացիկ նյութական ակտիվներ	13,678,961	10,815,851	-	-
Ներդրումային գույք	13,033,818	12,890,139	12,470,605	9,756,541
Ոչ նյութական ակտիվներ	110,181	126,911	158,647	152,842
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումներ	6,433,670	10,557,783	-	-
Այլ ոչ ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	3,007,057	87,151	-	-
Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ	1,163	438	-	-
Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ	38,629,967	36,497,701	13,777,164	10,859,740
Պաշարներ	82,655,901	60,540,347	40,560,981	25,879,947
Տրված ընթացիկ կանխավճարներ	308,357	355,766	318,641	91,021
Դեբիտորական պարտքեր վաճառքների գծով	1,063,994	823,544	424,412	258,361
Այլ դեբիտորական պարտքեր	5,467,785	-	-	-
Ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ	-	-	-	-
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	602,773	1,288,201	1,074,831	1,637,665
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	9,804,322	2,635,382	1,061,738	611,620
Այլ ընթացիկ ակտիվներ	467,000	467,000	145,000	125,000
Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ	94,902,347	66,110,240	43,585,603	28,603,614
Ընդամենը ակտիվներ	133,532,314	102,607,941	57,362,767	39,463,354
Կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի զուտ գումար	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Էմիսիոն եկամուտ	-	-	-	-
Կուտակված շահույթ	5,513,182	4,754,802	2,974,026	2,951,236
Պահուստային կապիտալ	810,454	522,669	426,418	343,159
Սեփական կապիտալի այլ տարրեր	4,259,381	4,195,697	-	-
Ընդամենը սեփական կապիտալ	13,583,017	12,473,168	6,400,444	6,294,395
Երկարաժամկետ բանկային վարկեր և փոխառություններ	28,024,436	22,544,967	11,744,014	10,009,211

Վճարվելիք հատուցում	3,352,546	3,574,390	-	-
Այլ ոչ ընթացիկ պարտավորություններ	1,976,781	3,134,257	3,286,223	3,922,677
Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ	33,353,763	29,253,614	15,030,237	13,931,888
Կարճաժամկետ բանկային վարկեր և փոխառություններ	14,966,386	6,221,436	6,025,358	1,296,588
Վճարվելիք հատուցում	863,081	1,403,835	-	-
Կրեդիտորական պարտքեր գնումների գծով	8,263,224	6,602,759	4,256,363	3,020,457
Ստացված ընթացիկ կանխավճարներ	62,416,382	46,604,445	25,610,682	14,920,026
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	-	-	-	-
Այլ ընթացիկ պարտավորություններ	86,461	48,684	39,683	-
Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ	86,595,534	60,881,159	35,932,086	19,237,071
Ընդամենը պարտավորություններ	119,949,297	90,134,773	50,962,323	33,168,959
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ	133,532,314	102,607,941	57,362,767	39,463,354

1.9.3 ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԱՄՓՈՓ ՏՎՅԱԼՆԵՐ

հազ.դրամ

Ցուցանիշի անվանումը	2025թ. (Աուդիտ չանցած)	2024թ. (Աուդիտ անցած)	2023թ. (Աուդիտ անցած)	2022թ. (Աուդիտ անցած)
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի սկզբին	1,288,201	1,074,831	1,637,665	903,167
Գործառնական գործունեությունից զուտ հոսքեր	(20,641,602)	1,089,632	(5,823,672)	(6,923)
Ներդրումային գործունեությունից զուտ հոսքեր	5,006,826	(12,013,226)	(600,708)	(1,602,348)
Ֆինանսական գործունեությունից զուտ հոսքեր	14,944,810	11,130,777	5,881,670	2,447,416
Փոխարժեքային տարբերությունների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա	4,538	6,187	(20,124)	(103,647)
Մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին	602,773	1,288,201	1,074,831	1,637,665

1.9.4 ԱՄՓՈՓ ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԳՈՐԾԱԿԻՑՆԵՐ

Ցուցանիշի անվանումը	2025թ.	2024թ.	2023թ.	2022թ.
Չուտ շահույթը մեկ բաժնետոմսի հաշվով* (EPS)	-	-	-	-
Սեփական կապիտալի շահութաբերություն (ROE)	6.31%	19.18%	0.36%	38.67%
Ակտիվների շահութաբերություն (ROA)	0.70%	2.26%	0.05%	7.39%
Չուտ շահույթի մարժա (NPM)	246.59%	451.76%	4.50%	313.09%
Կապիտալի համարժեքության գործակից	0.10	0.12	0.11	0.16
Ֆինանսական կախվածության գործակից	8.83	7.23	7.96	5.27
Բացարձակ իրացվելիության գործակից	0.01	0.02	0.03	0.09
Ընթացիկ իրացվելիության գործակից	0.09	0.04	0.05	0.10

Ընդհանուր իրացվելիության գործակից	1.10	1.09	1.21	1.49
Դեբիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից**	0.35	0.64	1.48	2.79
Դեբիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով**	1033.29	568.46	246.29	130.95
Պաշարների շրջանառելիության գործակից*	-	-	-	-
Պաշարների շրջապտույտի տևողությունն օրերով*	-	-	-	-
Կրեդիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից*	-	-	-	-
Կրեդիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով*	-	-	-	-

* Նշված գործակիցները կիրառելի չեն Ընկերության համար:

** Ներկայացված ցուցանիշները միջինացված են:

Ֆինանսական գործակիցների հաշվարկման բանաձևերը ներկայացված են [Հավելված 1](#)-ում:

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՂԻՆ

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹԸ ՊԵՏՔ Է ԴԻՏՎԻ ՈՐՊԵՍ ԱԶԴԱԳՐԻ ՆԵՐԱԾԱԿԱՆ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ:

ԱՌԱՋԱՐԿՎՈՂ ԱՐԺԵԹՂԹԵՐՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՒՄ ԱՆԵԼՈՒ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՆԵՐԴՐՈՂԻ ՈՐՈՇՈՒՄԸ ՊԵՏՔ Է ՀԻՄՆՎԱԾ ԼԻՆԻ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ՎՐԱ:

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹԻ ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹՈՒՄ ՊԱՐՈՒՆԱԿՎՈՂ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՈՉ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԿԱՄ ԱՊԱԿՈՂՄՆՈՐՈՇԻՉ ԼԻՆԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ (ԱՅԴ ԹՎՈՒՄ՝ ԹԱՐԳՄԱՆՈՒԹՅԱՆԸ ՎԵՐԱԲԵՐՈՂ ՄԱՍՈԿ) ԿՐՈՒՄ Է ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ, ԵԹԵ ԱՅՆ ՈՉ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԿԱՄ ԱՊԱԿՈՂՄՆՈՐՈՇԻՉ Է ԱԶԴԱԳՐԻ ՄՅՈՒՍ ՄԱՍԵՐԻ ՀԵՏ ԴԻՏԱՐԿԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ:

ՄԱՍ 3 ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՎԵՐԱԲԵՐՅԱԼ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

3.3 Տեղեկատվություն թողարկողի մասին

3.3.2 Նշանակալի դեպքերը

Վերջին շրջանում Ռենշինի համար տեղի ունեցած նշանակալի իրադարձությունները ներառում են միջազգային գործընկերների հետ նոր համագործակցությունների հաստատումը, մասնավորապես՝

- Kempinski հյուրանոցային բրենդի հետ բացառիկ համագործակցությունը՝ ստեղծելով տարածաշրջանում առաջին և միակ բրենդավորված բնակելի համալիրը՝ «Արտլայֆ Կեմպինսկի Ռեսիդենսիս Երևան»-ը («Artlife Kempinski Residences Yerevan»):
- «Սքայլայն» («Skyline») ինովացիոն թաղամասի շինարարության մեկնարկը՝ ստեղծելով Հայաստանում առաջին երկնաքերերը «քաղաք քաղաքում» կոնցեպտով, Համաշխարհային առաջատարներ ARUP, Laguarda.Low, 1508London ընկերությունների հետ համագործակցությամբ:
- ՀՀ Կառավարության և Ռենշինի համատեղ ծրագիրը՝ «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» նախագծի իրականացման պայմանագրի ստորագրումը, այնուհետև, նախագծի շրջանակում միջազգային հեղինակավոր Colliers ընկերության հետ համագործակցության պայմանագրի կնքումը:
- «Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերի ձեռքբերումը՝ նախատեսելով ապարտիոթելների կառուցման նոր նախագիծ:

3.3.3 Ներդրումները

Պատմական ֆինանսական ժամանակաշրջանի ընթացքում և մինչև Ազդագիրը ՀՀ ԿԲ գրանցման ներկայացնելու պահը Ընկերության կողմից կատարվել են հետևյալ էական ներդրումները.

- Երևանում գտնվող անշարժ գույքերի, այդ թվում՝ հողամասի, ձեռքբերում (շուրջ 10 մլրդ ՀՀ դրամ արժեքով):
- «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի կանոնադրական կապիտալի 56.2% բաժնեմասնակցության ձեռքբերում (շուրջ 12.3 մլրդ ՀՀ դրամ արժեքով):

«Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերի ձեռքբերում (շուրջ 10.4 մլրդ ՀՀ դրամ արժեքով), որն ամբողջությամբ ֆինանսավորվել է ներգրավված վարկային միջոցների հաշվին: Թողարկողի կառավարման մարմինները որևէ պարտավորություն չեն ստանել ապագայում էական ներդրումներ կատարելու համար: Էական ներդրումներ կատարելու մասին Ընկերության կառավարման մարմինները որոշում կայացնում են ըստ անհրաժեշտության:

3.4 Բիզնեսի նկարագիրը

3.4.2 Հիմնական շուկաները

Ընկերությունն իրականացնում է բազմաբնակարան համալիրների, բիզնես և ներդրումային գույքերի կառուցում՝ առաջարկելով ժամանակակից, աննախադեպ նախագծային լուծումներ և շինարարության բարձր որակ:

2002թ-ից մինչ այսօր Ընկերությունն իրականացրել (իրականացնում) է բարձրակարգ կառուցապատում ընդհանուր շուրջ 1,000,000 քմ մակերեսով: Քաղաքաշինական ծրագրերի իրականացման համար Թողարկողն իրականացրել է շուրջ 1 մլրդ ԱՄՆ դոլարի ներդրումներ:

Ներկա պահին Ընկերության կողմից իրականացվող հիմնական խոշոր նախագծերից է «Արտլայֆ Կենյինսկի Ռեսիդենսիս Երևան» բնակելի համալիրը, որը կառուցվում է Երևանի փոքր կենտրոնում: Համալիրի շինարարական աշխատանքները գտնվում են ակտիվ փուլում, և նախատեսվում է ավարտել 2026թ.-ին: 2023թ.-ին «Ռենշին» ՍՊԸ-ի և հյուրանոցային ցանցերի և բնակելի համալիրների կառավարման ոլորտում առաջատար Kempinski բրենդի համագործակցության պայմանագրի ստորագրությամբ «Արտլայֆ Կենյինսկի Ռեսիդենսիս Երևան» բնակելի համալիրը բրենդավորվեց՝ դառնալով Kempinski ցանցի անդամ: Այս ամենի հետևանքով անկնկալվում է, որ Եվրոպայի ամենափորձառու հյուրանոցային օպերատորը իր 125 տարվա կառավարման փորձը կներդնի համալիրի զարգացման մեջ:

Ընկերության կողմից իրականացվող մյուս կարևոր նախագիծը «Սքայլայն» բնակելի համալիրի կառուցումն է, որն իր մեջ ներառում է ոչ միայն բնակարաններ, այլ նաև գրասենյակային տարածքներ, սպորտի և առողջության համար նախատեսված կենտրոններ, տարաբնույթ ժամանցի վայրեր, ինչպես նաև տրանսպորտային ժամանակակից ենթակառուցվածք: Համալիրը կառուցվում է Երևանի Բաղրամյան և Օրբելի փողոցների խաչմերուկում և նախատեսվում է ավարտել 2028-29թթ.-ին:

Վերջին շրջանում Ռենշինի կարևոր նախաձեռնություններից է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի կանոնադրական կապիտալում մասնակցությունը՝ ընդհանուր շուրջ 12.3 մլրդ ՀՀ դրամի ներդրումով: WTCY ծրագիրը հանդիսանում է Հայաստանի պետություն-մասնավոր խոշոր նախաձեռնություններից մեկը՝ մոտ 300

մին ԱՄՆ դոլար ընդհանուր ներդրումով: 2021 թ.-ին WTCY-ը միացավ World Trade Centers Association, Inc. համաշխարհային ցանցին, որը միավորում է ավելի քան 320 կենտրոն 100 երկրում՝ նպաստելով քաղաքային զարգացմանը, միջազգային առևտրին և արտասահմանյան ներդրումների ներգրավմանը: Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 07.09.2023 թվականի N 1529-Ա որոշմամբ հավանության է արժանացել «ՌԵՆՇԻՆ» ՍՊԸ-ի ներկայացրած «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC))» կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագիրը, որը կյանքի կոչելու նպատակով պետություն-մասնավոր համագործակցության շրջանակում հիմնադրվել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն:

2026թ.-ին Ռենշինի պորտֆելը համալրվել է նոր՝ ռազմավարական նշանակություն ունեցող ակտիվով. Ընկերությունը ձեռք է բերել «Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ի ամբողջական՝ 100% բաժնետիրական փաթեթը: Գործարքի արժեքը կազմել է շուրջ 10.4 մլրդ ՀՀ դրամ: Նշված ակտիվի հիման վրա նախատեսվում է ապարտիոթելների կառուցման ծրագիր, որը նպատակ ունի ընդլայնել Ընկերության գործունեության շրջանակները և ապահովել եկամուտների աղբյուրների դիվերսիֆիկացում:

Գործելով Հայաստանի բնակարանաշինության շուկայում առկա մրցակցության պայմաններում, որտեղ կառուցապատման գործունեություն են իրականացնում մի քանի այլ խոշոր և միջին չափի կառուցապատող ընկերություններ՝ Ընկերությունն առանձնանում է հետևյալ առավելություններով՝

- Բարձր որակ և ժամանակակից լուծումներ – շենքերի և համալիրների ճարտարապետական, տեխնոլոգիական և էկոլոգիական ստանդարտների բարձր մակարդակ:
- Միջազգային համագործակցություն – համաշխարհային բրենդեր, միջազգային լիցենզիաներ, առաջատար մասնագետների ներգրավում:
- Ֆինանսական կարգապահություն – կայուն բյուջետային կառավարման, պարտավորությունների համատեղելիության և երկարաժամկետ ֆինանսավորման ապահովում:
- Նորարար նախագծեր – բարձրորակ, նորարարական բնակարանային համալիրներ, որոնք համապատասխանում են շուկայի և ներդրողների պահանջներին:
- Հաճախորդների վստահություն – շուկայում ամուր հեղինակություն, հաճախորդների բարձր գնահատական և երկարաժամկետ գործընկերներ:

Հաշվի առնելով ՀՀ-ում բնակարանային պահանջարկի շարունակական աճը, ֆինանսավորման նոր գործիքների հասանելիությունը և շինարարական նախագծերի դիվերսիֆիկացիան՝ Ռենշինը նախատեսում է ընդլայնել իր գործունեությունը կառուցապատման ոլորտում՝ իրականացնելով մի շարք նոր ծրագրեր Երևանում:

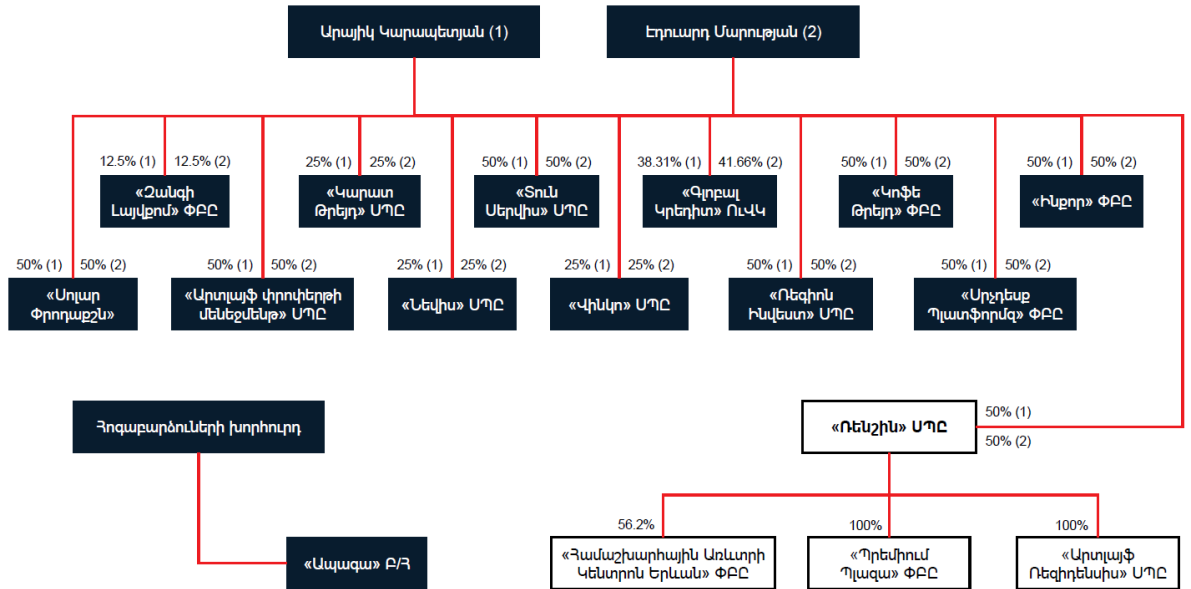
2025թ.-ին Ընկերության ընդհանուր հասույթը կազմել է շուրջ 333 մլն ՀՀ դրամ, իսկ 2024թ.-ին՝ շուրջ 401 մլն ՀՀ դրամ: Հասույթը հիմնականում ձևավորվել է ավարտված բնակելի տարածքների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից: Ընդ որում, 2025թ.-ին ներդրումային գույքի վարձակալությունից եկամուտները կազմել են հասույթի ավելի քան 95%-ը (2024թ.-ին՝ ավելի քան 80%-ը): Սակայն պետք է հաշվի առնել, որ հասույթի մակարդակը հնարավորություն չի տալիս ամբողջությամբ պատկերացում կազմել Ընկերության ընդհանուր շրջանառության, իրականացվող նախագծերի կամ դրամական հոսքերի վերաբերյալ՝ պայմանավորված հասույթի ճանաչման առանձնահատկություններով: Մասնավորապես, հասույթը ճանաչվում է միայն այն պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից, և ձևակերպվում է սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը, իսկ մինչև շինարարության ավարտը բնակարանների վաճառքի մասով հաճախորդներից ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ: Արդյունքում Ընկերության կողմից կառուցվող գույքային պաշարների վաճառքից եկամուտները կլինեն բավականին տարբեր՝ ըստ տարիների. դրանք մեծամասամբ կարտացոլվեն այն տարվա (տարիների) համար, երբ ավարտվեն բնակելի համալիրների կառուցումը:

2025թ.-ին Ընկերության գործառնական շահույթը կազմել է շուրջ -830 մլն ՀՀ դրամ: Ընդ որում, գործառնական եկամուտներում մեծ մասնաբաժին են կազմել ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխությունները (2025թ.-ին՝ 726 մլն ՀՀ դրամ, 2024թ.-ին՝ 1.1 մլրդ ՀՀ դրամ):

2025թ.-ին Ընկերության զուտ շահույթը կազմել է շուրջ 822 մլն ՀՀ դրամ, իսկ 2024թ.-ին՝ 1.8 մլրդ ՀՀ դրամ: Ընդ որում, զուտ շահույթի վրա մեծ ազդեցություն են ունեցել գործառնական գործունեության արդյունքները, որոնք 2025թ. և 2024թ. կազմել են համապատասխանաբար շուրջ -830 մլն ՀՀ դրամ և 1.8 մլրդ ՀՀ դրամ: Պետք է հաշվի առնել, որ ինչպես հասույթի դեպքում է, այնպես էլ զուտ շահույթն ամբողջությամբ չի արտահայտում Ընկերության շահութաբերության մակարդակը՝ պայմանավորված Ընկերության բիզնես մոդելի առանձնահատկություններով:

3.5 Թողարկողի կառուցվածքը

3.5.1 Խմբի կառուցվածքը



Ռենշինի դուստր կազմակերպություններն են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն, որում Թողարկողն ունի 56.2% մասնակցություն (մյուս 43.8%-ը պատկանում է ՀՀ-ին և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ին), և «Արտլայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն ու «Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ն, որոնցում Թողարկողն ունի 100-ական տոկոս մասնակցություն: Երեք դուստր կազմակերպությունն էլ հիմանդրվել են ՀՀ-ում:

3.6 Թողարկողի հիմնական միջոցները

Թողարկողի տրամադրության տակ գտվող հիմնական միջոցները ներկայացված են ստորև նշված աղյուսակում.

Հիմնական միջոցներ (31.12.2025թ. դրությամբ)	Հաշվեկշռային արժեք (հազար դրամ)
Շենքեր	2,048,171
Այլ (այդ թվում՝ փոխադրամիջոցներ, գրասենյակային սարքավորումներ և համակարգիչներ, վարձակալված գույքի բարելավումներ)	316,946
Ընդամենը	2,365,117

2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շուրջ 1.35 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով հիմնական միջոցները գրավադրված են գրավով ապահովված վարկային գծի դիմաց:

Ընկերությունը չունի էական մեծություն կազմող հիմնական միջոցներ, որոնք վարձակալությամբ է վերցրել: Ընկերությունը չունի նաև մոտակայքում պլանավորվող էական մեծություն կազմող հիմնական միջոցներ:

Թողարկողի կառավարման մարմինները չեն ակնկալում այնպիսի փոփոխություններ, որոնք կարող են սահմանափակել Թողարկողի կողմից նշված հիմնական միջոցների օգտագործումը:

Բացի վերոնշյալ հիմնական միջոցներից՝ Ընկերությունը 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ունի¹.

- կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք՝ շուրջ 13.7 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով, որը ներառում է հողամասեր,
- ներդրումային գույք՝ շուրջ 13 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով, որը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը (պահվում է արժեքի աճի կամ վարձակալությունից եկամուտ վաստակելու կամ միաժամանակ այդ երկու նպատակներով) և չորոշված ապագա նպատակով գույքը: Ընդ որում, շուրջ 10 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով ներդրումային գույքը գրավադրված է գրավով ապահովված վարկային գծի դիմաց,
- պաշարներ՝ շուրջ 82.7 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով, որը ներառում է կառուցվող և ավարտված գույքային պաշարներ, ինչպես նաև շուրջ 5.5 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվառողների կողմից տրված կանխավճարները: Ընդ որում, շուրջ 43.6 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները գրավադրված են գրավով ապահովված բանկային վարկի դիմաց, իսկ 13.2 մլրդ ՀՀ դրամ հաշվեկշռային արժեքով կառուցվող գույքային պաշարները ծառայում են որպես ապահովություն հետաձգված վճարումների կատարման և նախապես որոշված ընդհանուր ներդրումների համար՝ ՀՀ կառավարության հետ կնքված առքուվաճառքի պայմանագրի շրջանակում: Գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել:

Ընդ որում, գրավի առարկա կամ այլ պարտավորության ապահովման միջոց հանդիսացող վերոնշյալ ակտիվների օգտագործման հետ կապված Կադաստրի կոմիտեում գրանցումներն իրականացվում են գրավառուների գրավոր համաձայնությամբ:

3.7 Զարգացման վերջին միտումները

¹ Մանրամասները ներկայացված են Թողարկողի 2025թ. համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում:

2025թ.-ին Ընկերության ընդհանուր հասույթը և զուտ շահույթը կազմել են համապատասխանաբար շուրջ 333 մլն ՀՀ դրամ և 822 մլն ՀՀ դրամ:

Թողարկողի 2025թ. երրորդ եռամսյակի միջանկյալ ֆինանսական հաշվետվությունների վերջին օրվանից (2025թ. սեպտեմբերի 30-ից) մինչև Ազդագիրը ՀՀ ԿԲ գրանցման ներկայացնելու օրն ընկած ժամանակահատվածում տեղի չեն ունեցել հասույթի, ինքնարժեքի, անշարժ գույքի վաճառքի գների կամ ծավալների էական փոփոխություններ, որոնք կարող են զգալի ազդեցություն ունենալ Ընկերության 2025թ. ընդհանուր ֆինանսական ցուցանիշների վրա:

Թողարկողի 2025թ. ֆինանսական հաշվետվությունների վերջին օրվանից (2025թ. դեկտեմբերի 31-ից) մինչև Ազդագրի լրացումը ՀՀ ԿԲ գրանցման ներկայացնելու օրն ընկած ժամանակահատվածում տեղի չեն ունեցել հասույթի, ինքնարժեքի, անշարժ գույքի վաճառքի գների կամ ծավալների էական փոփոխություններ, որոնք կարող են զգալի ազդեցություն ունենալ Ընկերության 2026թ. ընդհանուր ֆինանսական ցուցանիշների վրա:

Վերջին շրջանում Ռենժինի գործողությունները մտնում են խոշորագույն կառուցապատման ծրագրերի իրականացման փուլ, որոնք ներառում են նորարարական քաղաքաշինական լուծումներ, թվայնացված կառավարման մեխանիզմներ և միջազգային ստանդարտներին համապատասխան նախագծային մոտեցումներ: Ընկերությունը ընդլայնում է իր ներդրումային ակտիվները՝ ուղղվելով դեպի համալիր բազմաֆունկցիոնալ տարածքներ, բարձրահարկ կառուցապատման նոր բեռներ և էներգասարդյունավետ ենթակառուցվածքներ:

Շուկայում պահանջարկի շարունակական աճն ամրապնդում է Ընկերության դիրքերը՝ ապահովելով ինչպես իրացվելիության բարձր մակարդակ, այնպես էլ նոր նախագծերի հաջող մեկնարկ: Շուկայում բարձր պահանջարկը, ինչպես նաև Ընկերության նախագծերի միջազգային մակարդակի ճանաչումը նպաստում են իրացման աճին և ներդրումային պորտֆելի ընդլայնման ներուժին: Ընկերությունը շարունակում է զարգանալ որպես ոլորտի հիմնական նորարարական սկզբունքներ թելադրող՝ ձևավորելով Երևանի քաղաքաշինական նոր կերպարը:

3.8 Շահույթի կանխատեսումը կամ գնահատումը

Ինչպես նշվել է Ազդագրի այլ հատվածներում, Ընկերության հասույթի կամ շահույթի մակարդակները հնարավորություն չեն տալիս ամբողջությամբ պատկերացում կազմել Ընկերության ընդհանուր շրջանառության, իրականացվող նախագծերի կամ դրամական հոսքերի վերաբերյալ՝ պայմանավորված դրանց ճանաչման առանձնահատկություններով:

Այդ պատճառով Թողարկողն իրականացրել է բոլոր նախագծերից սպասվող դրամական ներհոսքերի և արտահոսքերի կանխատեսում 2026-29թթ. համար, որոնք հնարավորություն կտան պատկերացում կազմել Ընկերության ապագա եկամուտների և շահույթի վերաբերյալ²:

մյոդ << դրամ ³	2026	2027	2028	2029
Դրամական ներհոսք	39	92	193	67
Դրամական արտահոսք	-91	-96	-95	-82
Դրամական զուտ հոսքեր	-52	-4	98	-15

Ընդհանուր դրամական արտահոսքի շուրջ 90%-ը կազմում են կապիտալ ծախսերը, իսկ մյուս 10%-ը՝ վարկերի և դրանց գծով տոկոսագումարների մարումը:

Ինչպես երևում է վերոնշյալ աղյուսակից, Թողարկողն ակնկալում է մեծ ծավալով դրամական ներհոսք 2028թ.-ին, ինչը պայմանավորված է «Աքայլայն» բնակելի համալիրի նախագծի սպասվող ավարտով:

Թողարկողի գնահատմամբ՝ ներկայացված կանխատեսումները կարող են տարբերվել փաստացի ցուցանիշներից 5-15% շեղումներով, բացառությամբ, եթե ի հայտ են եկել անորոշ և անկանխատեսելի իրավիճակներ, որոնց դեպքում շեղումները կարող են ավելի մեծ լինել նշվածից:

Նշված կանխատեսումների համար հիմք են հանդիսացել հետևյալ գործոնները և ենթադրությունները.

- **«Աքայլայն» բնակելի համալիր.** նախագծի ավարտ 2028-29թթ.-ին՝ հաշվի առնելով շինարարական աշխատանքների մեկնարկը և ընթացքը.
- **Վաճառքի ենթակա գույքի ծավալներ և գներ.** վաճառքի ենթակա գույքի ծավալը և միջին արժեքը ներկայացված է ստորև աղյուսակով: Վաճառքի փուլային գրաֆիկը համահունչ է շինարարական փուլերին և հանձման ժամկետներին:

Գույքի տեսակ	Գույքի ծավալ	Չ/Մ	Միջին վաճառքի գին (<< դրամ միավորի համար)
Բնակարաններ	112,097	բՄ	1,517,766

³ Նշված ցուցանիշները զուտ Թողարկողի կողմից կատարված կանխատեսումներ են, և Թողարկողը կամ Տեղաբաշխողը որևէ ձևով չեն երաշխավորվում, որ ապագայում փաստացի ցուցանիշները չեն շեղվի կանխատեսված ցուցանիշներից, և որևէ պատասխանատվություն չեն կրում նման շեղումների համար: Ներդրողները պետք է հաշվի առնեն, որ չնայած նշված կանխատեսումների համար Թողարկողը հիմք է ընդունել մի շարք հիմնավոր ենթադրություններ և գործոններ, այնուամենայնիվ բազմաթիվ անորոշ գործոնների ի հայտ գալու պարագայում նշված կանխատեսումները կարող են զգալիորեն շեղվել կանխատեսված ցուցանիշներից:

Գույքի տեսակ	Գույքի ծավալ	Չ/Մ	Միջին վաճառքի գին (ՀՀ դրամ միավորի համար)
Կոմերցիոն տարածքներ	36,198	քՄ	1,376,705
Ավտոկայանատեղիներ	1,008	Հատ	7,015,000

- **Գնային ենթադրություններ.** գները ձևավորվել են՝ ելնելով շուկայական համադրելի նախագծերի վերլուծությունից, գնաճի կանխատեսված մակարդակից և նախագծի դիրքի ու ապրանքանիշի («Skyline») բրենդային արժեքից: Հաշվի է առնվել միջին տարեկան 10% գնաճ: Գնաճն արտացոլում է ներդրողի ռիսկի գործոնի նվազեցումը շինարարության տեմպին համընթաց:
- **Հարկային և օրենսդրական միջավայր.** ենթադրվում է գործող հարկային դրույքաչափերի և օրենսդրական դաշտի կայունություն:
- **Վճարային հոսքեր և կանխիկացման տեմպեր.** վաճառքների ներհոսքերից ստացվող թույլատրելի գումարների օգտագործման տեմպը ՀՀ օրենսդրության համաձայն 50% դրույքաչափով է, մնացյալ վճարումներն՝ ըստ շինարարական առաջընթացի՝ փուլային վճարումների գրաֆիկով:
- **Մակրոտնտեսական ենթադրություններ.** կանխատեսումները հիմնված են Հայաստանի մակրոտնտեսական կայուն իրավիճակի վրա. ՀՆԱ-ի տարեկան միջին 4% աճ, շինարարական շուկայի ակտիվության ինդեքս՝ 0-3% տատանումով⁴: Ի լրումն նշվածի՝ արտաքին տնտեսական հարաբերությունների հեռանկարը գնահատվում է դրական՝ հաշվի առնելով միջազգային համագործակցությունների ընդլայնման բարձր հավանականությունը և դրական ազդեցությունն առևտրի ոլորտում:
- **Շուկայի կառուցվածք և պահանջարկի** միտումներ. անշարժ գույքի շուկայում ակտիվության որոշ չափով նվազումը տեղ է տալիս բարձրորակ նախագծերի առաջատար դիրքավորմանը: Կանխատեսվում է, որ «Skyline» նախագիծը կպահպանի պահանջարկի կայուն մակարդակ՝ պրեմիում սեգմենտում շուկայական հագեցվածության աճի պայմաններում:
- **Կախյալ շուկաների կայունություն.** շինարարության ոլորտի մրցակցային վիճակը, պահանջարկի նվազումը և միջազգային ընկերությունների ներթափանցումը նպաստում են շուկայի կայունությանը:

⁴ Աղբյուրը՝ Հայաստանի վիճակագրական կոմիտե. https://armstat.am/file/article/gner_2024_5.pdf

Ներկայացված կանխատեսումների իրագործելիությունը գնահատելու համար անհրաժեշտ է դիտարկել այն գործոնները, որոնց վրա Թողարկողի կառավարման մարմինները կարող են ազդեցություն ունենալ կամ չունենալ:

Այսպիսով, Թողարկողի կառավարման մարմինները կարող են ազդեցություն ունենալ հետևյալ գործոնների վրա.

- **Վաճառքի ռազմավարության և գների քաղաքականության կառավարում.** Ընկերության ղեկավարությունը սահմանում է վաճառքների փուլայնացման, գների ձևավորման, գեղչային և խթանման քաղաքականությունը՝ ելնելով շուկայի պահանջարկի և մրցակցային միջավայրի վերլուծությունից: «Skyline» նախագիծը հանդիսանում է շուկայի բարձրակարգ սեգմենտի ներկայացուցիչ, որտեղ գնային քաղաքականությունը կառավարվում է ոչ թե զանգվածային մրցակցության, այլ «Renshin» ապրանքանիշի արժեքի և որակի դիրքավորման միջոցով:

- **Որակի ապահովում.** «Skyline» նախագծի նախագծումն ու ինժեներական լուծումները իրականացվում են աշխարհի առաջատար նախագծային և շինարարական ինժեներների կողմից՝ ապահովելով բարձր սեյսմակայունություն և որակի միջազգային չափանիշներին համապատասխանություն:

Նախագիծը ենթարկվում է բազմաշերտ տեխնիկական փորձաքննության, իսկ շինարարական վերահսկողությունը կատարվում է անկախ փորձագիտական կառույցների կողմից՝ ապահովելով ներդրողների վստահությունը և պրոյեկտի երկարաժամկետ արժեքը: Եվրոպական ստանդարտների կիրառման արդյունքում բարելավվում է և՛ անհատ գնորդների վստահությունը, և՛ նմանատիպ ստանդարտների պահանջմունքով ձեռնարկությունների, միջազգային ներդրողների հետաքրքրությունը:

- **Շինարարական գործընթացների պլանավորում և վերահսկում.** կառավարման թիմը վերահսկում է շինարարական աշխատանքների ժամանակացույցի պահպանումը, ծախսերի օպտիմալացումը և կապալառուների ընտրությունը՝ ապահովելով աշխատանքի արդյունավետություն և բյուջետային կարգապահություն: Արտահոսքերի կառավարումն իրականացվում է հետվճարային սխեմաների և փուլային վճարային պայմանագրերի միջոցով:

Ընկերությունն ունի ձևավորված գնումների և պայմանագրային կառավարման համակարգ, որը հիմնված է միջազգային մոտեցումներին համարժեք ընթացակարգերի վրա:

Կառուցվածքային վերահսկողությունը և կապալառուների ընտրության մրցակցային մեխանիզմները նվազեցնում են ծախսերի գերազանցման և ժամկետների խախտման ռիսկերը:

- Արժուրային քաղաքականություն.** քանի որ շինարարական և ինժեներական մատակարարումներն իրականացվում են արտասահմանյան շուկաներից, Ընկերությունը համապատասխանեցրել է ֆինանսավորումը ծախսերի արժույթին՝ ապահովելով արտարժույթով եկամուտների և ծախսերի բալանս: Գները ֆիքսվում են արտաքին գործընկերների հետ համապատասխան արտարժույթով, ինչի արդյունքում նվազեցվում է փոխարժեքային տատանումների ազդեցությունը, և ապահովվում է բյուջեի կանխատեսելիությունը:
- Շուկայավարման և վաճառքների խթանման ռազմավարություն.** Ընկերությունը վերահսկում է շուկայավարման բյուջեն, հաղորդագրությունների ուղղությունները և վաճառքի թիմերի գործունեությունը՝ ազդելով պահանջարկի ձևավորման վրա: «Skyline» ապրանքանիշը կառուցվում է երկարաժամկետ բրենդային ռազմավարությամբ, ինչը բարձրացնում է գնորդների վստահությունը և բարելավում կանխավաճառքների մակարդակը: Գովազդային և թվային մարքեթինգային գործիքների օգտագործումը թույլ է տալիս արագ արձագանքել շուկայի տատանումներին: Շուկայավարման բյուջեն կազմում է եկամուտների միջինում 1.3%-ը, իսկ թվային գործիքները թույլ են տալիս արագ արձագանքել շուկայական փոփոխություններին:
- Գործընկերային հարաբերությունների և մատակարարման շղթայի կառավարում.** կառավարման մարմիններն ապահովում են վստահելի կապալառուների, մատակարարների և դիզայնի գործընկերների ընտրություն, ինչն անմիջական ազդեցություն ունի որակի, ժամկետների և ծախսերի վրա: Ընկերությունն առաջիններից է, որը ներմուծել է արտասահմանյան գործընկերների ներգրավման մոդել՝ բարձր որակի ստանդարտներով, ինչը նպաստում է տեղական շուկայի որակի բարելավմանը և գների կայունացմանը: Դիվերսիֆիկացված մատակարարման շղթան և միաժամանակյա համագործակցությունը մի քանի միջազգային ընկերությունների հետ նվազեցնում են կախվածությունը մեկ մատակարարից:
- Օպերացիոն և կառավարչական վերահսկում.** Ընկերությունը օպտիմալացնում է կառավարման ծախսերը, ավտոմատացնում ընթացակարգերը և բարելավում օպերացիոն արդյունավետությունը՝ օգտագործելով թվային հարթակներ: Նախագծման, կառավարման և տեխնիկական հսկողության թվայնացված գործընթացները նվազեցնում են մարդկային սխալի և ոչ նպատակային ծախսերի ռիսկերը և ապահովում արագ արձագանքումը խնդիրներին:

Թողարկողի կառավարման մարմինները չեն կարող ազդեցություն ունենալ հետևյալ գործոնների վրա.

- **Մակրոտնտեսական միջավայրի փոփոխություններ.** Հայաստանի ՀՆԱ-ի աճի տեմպերի, գնաճի մակարդակի կամ տնտեսական ճգնաժամերի անսպասելի տատանումներ, որոնք կարող են ազդել անշարժ գույքի պահանջարկի և գնորդների գնողունակության վրա:
- **Հարկային և օրենսդրական փոփոխություններ.** պետության կողմից հարկային դրույքաչափերի, շինարարական կամ անշարժ գույքի հետ կապված օրենսդրության անսպասելի փոփոխություններ, որոնք կարող են ազդել նախագծերի շահութաբերության վրա:
- **Արտարժույթի փոխարժեքի զգալի տատանումներ.** ՀՀ դրամի նկատմամբ հիմնական արտարժույթների (ԱՄՆ դոլար, եվրո) կտրուկ փոխարժեքային փոփոխություններ, որոնք կարող են ազդել ներմուծվող նյութերի և ծառայությունների արժեքի վրա:
- **Արտաքին քաղաքական և աշխարհաքաղաքական ռիսկեր.** տարածաշրջանային անկայունություն, միջազգային պատժամիջոցներ կամ առևտրային սահմանափակումներ, որոնք կարող են ազդել ներդրումային մթնոլորտի և գնորդների վստահության վրա:
- **Բնական աղետներ կամ ֆորս-մաժորային հանգամանքներ.** երկրաշարժեր, ջրհեղեղներ կամ այլ անկանխատեսելի իրադարձություններ, որոնք կարող են խոչընդոտել շինարարության ընթացքին կամ վնասել Ընկերության գույքերը:

3.12 Տեղեկատվություն թողարկողի ակտիվների և պարտավորությունների, ֆինանսական վիճակի, եկամուտների և ծախսերի մասին

3.12.1 Պատմական ֆինանսական տեղեկատվություն

Ընկերության 2023թ. և 2024թ. ֆինանսական տարիների համար աուդիտորական եզրակացությամբ հաստատված ֆինանսական հաշվետվությունները, ինչպես նաև 2025թ. ֆինանսական տարվա ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են [Հավելված 4](#)-ում:

3.12.2 Միջանկյալ ֆինանսական տեղեկատվություն

Ընկերության 2026թ. միջանկյալ հաշվետվություններ դեռևս պատրաստված չեն:

3.12.3 Թողարկողի ֆինանսական վիճակի էական փոփոխությունները

Թողարկողի 2025թ. երրորդ եռամսյակի միջանկյալ ֆինանսական հաշվետվությունների վերջին օրվանից (2025թ. սեպտեմբերի 30-ից) մինչև Ազդագիրը ՀՀ ԿԲ գրանցման ներկայացնելու օրն ընկած ժամանակահատվածում տեղի չեն ունեցել այնպիսի իրադարձություններ, որոնք ունեցել կամ կարող են ունենալ էական ազդեցություն Ընկերության ֆինանսական վիճակի կամ արդյունքների վրա:

2026թ.-ին Ընկերությունը ձեռք է բերել «Պրեմիում Պլազա» ՓԲԸ-ի 100% բաժնետոմսերը: Գործարքի ընդհանուր արժեքը կազմել է շուրջ 10.4 մլրդ ՀՀ դրամ, որն ամբողջությամբ ֆինանսավորվել է ներգրավված վարկային միջոցների հաշվին: Գործարքի հետևանքով Ընկերության պարտավորությունների ծավալն ավելացել է 10.4 մլրդ ՀՀ դրամով:

Թողարկողի 2025թ. ֆինանսական հաշվետվությունների վերջին օրվանից (2025թ. դեկտեմբերի 31-ից) մինչև Ազդագրի լրացումը ՀՀ ԿԲ գրանցման ներկայացնելու օրն ընկած ժամանակահատվածում տեղի չեն ունեցել այլ իրադարձություններ, որոնք ունեցել կամ կարող են ունենալ էական ազդեցություն Ընկերության ֆինանսական վիճակի կամ արդյունքների վրա:

ՄԱՍ 4 ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ

4.4 ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4: Ֆինանսական հաշվետվություններ

«Ռենշին» ՍՊԸ

**Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններ
2025թ. համար**

Բովանդակություն

Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն	6
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն	7
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին համախմբված հաշվետվություն	8
Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն	9
Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	10

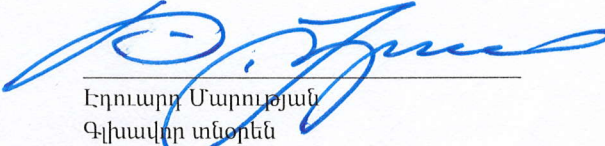
Ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվություն առ 31 դեկտեմբերի 2025թ.

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	9	2,365,117	2,019,428
Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք	10	13,678,961	10,815,851
Ներդրումային գույք	11	13,033,818	12,890,139
Ոչ նյութական ակտիվներ		110,181	126,911
Կանխավճար ոչ ընթացիկ ակտիվների համար		3,007,057	87,151
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	8	1,163	438
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		32,196,297	25,939,918
Պաշարներ	12	82,655,901	60,540,347
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ	13	9,804,322	2,635,382
Բանկային ավանդ	14	6,433,670	10,557,783
Տրամադրված փոխառություններ		467,000	467,000
Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	15	1,372,351	1,179,310
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	13	602,773	1,288,201
Ընթացիկ ակտիվներ		101,336,017	76,668,023
Ընդամենը ակտիվներ		133,532,314	102,607,941
Սեփական կապիտալ			
Կանոնադրական կապիտալ	16	3,000,000	3,000,000
Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի ան	16	810,454	522,669
Զբաղիված շահույթ		5,513,182	4,754,802
Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի կապիտալ		9,323,636	8,277,471
Զիջված բաժնեմաս		4,259,381	4,195,697
Ընդամենը սեփական կապիտալ	16	13,583,017	12,473,168
Պարտավորություններ			
Վարկեր և փոխառություններ	18	28,024,436	22,544,967
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		124,595	142,509
Վճարվելիք հատուցում	21	3,352,546	3,574,390
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	-	1,322,934
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	8	1,852,186	1,668,814
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		33,353,763	29,253,614
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	19	62,416,382	46,604,445
Վարկեր և փոխառություններ	18	14,966,386	6,221,436
Վարձակալության գծով պարտավորություններ		11,939	13,655
Վճարվելիք հատուցում	21	863,081	1,403,835
Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	20	8,263,224	6,602,759
Ընթացիկ հարկային պարտավորություն		74,522	35,029
Ընթացիկ պարտավորություններ		86,595,534	60,881,159
Ընդամենը պարտավորություններ		119,949,297	90,134,773
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		133,532,314	102,607,941

Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվություն 2025թ. համար

հազ. դրամ	Ծնագ.	2025թ.	2024թ.
Հասույթ	5	333,376	400,650
Վաճառքի ինքնարժեք	6	(4,480)	(37,000)
Համախառն շահույթ		328,896	363,650
Ներդրումային գույքի իրական արժեքի փոփոխություն	11(ա)	725,959	1,118,900
Եկամուտ պետական շնորհից	21	-	2,034,448
Շուկայավարման և վաճառքի ծախսեր		-	(786,367)
Վարչական ծախսեր		(1,198,796)	(774,240)
Այլ եկամուտ		11,979	9,100
Այլ ծախսեր		(698,272)	(167,543)
Գործառնական գործունեության արդյունքներ		(830,234)	1,797,948
Ֆինանսական եկամուտ	7	2,457,724	1,284,105
Ֆինանսական ծախսեր	7	(604,396)	(581,075)
Չուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)		1,853,328	703,030
Ճահույթ մինչև շահույթահարկով հարկումը		1,023,094	2,500,978
Ճահույթահարկի գծով ծախս	8	(201,030)	(691,017)
Տարվա շահույթ		822,064	1,809,961
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք			
<i>Հոդվածներ, որոնք երբեք չեն վերադասակարգվի որպես շահույթ կամ վնաս</i>			
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	9	350,957	117,379
Համապատասխան շահույթահարկ	8(գ)	(63,172)	(21,128)
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք՝ առանց շահույթահարկի	9(ա)	287,785	96,251
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք		1,109,849	1,906,212
Ճահույթ վերագրելի՝			
Ընկերության սեփականատերերին		758,380	1,780,776
Չհսկող բաժնեմասին		63,684	29,185
		822,064	1,809,961
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք վերագրելի՝			
Ընկերության սեփականատերերին		1,046,165	1,877,027
Չհսկող բաժնեմասին		63,684	29,185
		1,109,849	1,906,212

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են ղեկավարության կողմից 2026թ. մարտի 30-ին և ստորագրվել են վերջինիս անունից:


 Էդուարդ Մարտիայան
 Գլխավոր տնօրեն


 Բրիտան Չիչյան
 Ֆինանսական տնօրեն

Ճահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին համախմբված հաշվետվություն 2025թ. համար

հազ. դրամ	Ընկերության սեփականատերերին վերագրելի					Ընդամենը սեփական կապիտալ
	Կանոնադրական կապիտալ	Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճ	Չբաշխված շահույթ	Ընդամենը	Չհսկող բաժնեմաս	
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	3,000,000	426,418	2,974,026	6,400,444	-	6,400,444
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						-
Տարվա շահույթ	-	-	1,780,776	1,780,776	29,185	1,809,961
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	96,251	-	96,251	-	96,251
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	96,251	-	96,251	-	96,251
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	96,251	1,780,776	1,877,027	29,185	1,906,212
Սեփականության բաժնեմասի փոփոխություններ						
Չհսկող բաժնեմասով ակտիվների ձեռքբերում (Ծնթ. 21)	-	-	-	-	4,166,512	4,166,512
Ընդամենը սեփականության բաժնեմասի փոփոխություններ	-	-	-	-	4,166,512	4,166,512
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	3,000,000	522,669	4,754,802	8,277,471	4,195,697	12,473,168
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2025թ.	3,000,000	522,669	4,754,802	8,277,471	4,195,697	12,473,168
Ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Տարվա շահույթ	-	-	758,380	758,380	63,684	822,064
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք						
Հիմնական միջոցների վերագնահատում	-	287,785	-	-	-	287,785
Տարվա ընդամենը այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	287,785	-	287,785	-	287,785
Տարվա ընդամենը համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	287,785	758,380	1,046,165	63,684	1,109,849
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2025թ.	3,000,000	810,454	5,513,182	9,323,636	4,259,381	13,583,017

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին համախմբված հաշվետվությունը պետք է դիտարկվի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվություն 2025թ. համար

հազ. Դրամ	Ծնթգ.	2025թ.	2024թ.
Դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից			
Հանախորդներից ստացված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		10,468,424	16,075,309
- Օգտագործման սահմանափակումով հաշվից փոխանցված	13(ա)	6,134,560	4,184,177
- Կանխավճարներ կառուցվող գույքային պաշարների համար (մուտքեր ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		3,896,114	11,457,199
- Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից և ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացված դրամական միջոցներ		437,750	433,933
Կապիտալ ծախսումներ կառուցվող գույքային պաշարների գծով ներառյալ ԱԱՀ-ն և տրված կանխավճարները		(23,277,711)	(11,302,483)
Գույքի ձեռքբերում կառուցապատման համար		(1,884,542)	(2,874,328)
Մատակարարներին և աշխատակիցներին վճարված դրամական միջոցներ՝ ներառյալ ԱԱՀ		(2,577,577)	(1,460,680)
Հանախորդներին վերադարձված կանխավճարներ		(755,920)	(135,351)
Պետական բյուջեից վերադարձված ԱԱՀ		2,369,546	3,093,101
Վճարված հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի և ԱԱՀ-ի		(236,663)	(252,051)
Վճարված ԱԱՀ		(5,931)	-
Այլ դրամական հոսքեր գործառնական գործունեությունից		(1,483,096)	(58,920)
Գործառնական գործունեությունից ստացված/գործառնական գործունեության համար (օգտագործված) դրամական հոսքեր մինչև շահութահարկի և տոկոսների վճարումը		(17,383,470)	3,084,597
Վճարված շահութահարկ		(35,029)	(19,620)
Վճարված տոկոսներ		(3,223,103)	(1,975,345)
Գործառնական գործունեությունից ստացված/գործառնական գործունեության համար (օգտագործված) գուտ դրամական միջոցներ		(20,641,602)	1,089,632
Դրամական հոսքեր ներդրումային գործունեությունից			
Ավանդի տեղաբաշխում		-	(10,900,000)
Ավանդի ելքագրում		4,081,359	350,000
Տրամադրված փոխառություններ		(4,000,000)	(380,000)
Մուտքեր տրամադրված փոխառություններ		4,000,000	58,000
Ստացված տոկոսներ		977,991	373,562
Ոչ նյութական ակտիվների ձեռքբերում		-	(660)
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում		(21,362)	(92,563)
Ներդրումային գույքի ձեռքբերում		(31,162)	(1,421,565)
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված գուտ դրամական միջոցներ		5,006,826	(12,013,226)
Դրամական հոսքեր ֆինանսավորման գործունեությունից			
Մուտքեր վարկերից և փոխառություններից		18,747,578	29,470,135
Վարկերի և փոխառությունների մարում		(3,802,768)	(18,339,358)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված գուտ դրամական միջոցներ		14,944,810	11,130,777
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների գուտ աճ/(նվազում)			
		(689,966)	207,183
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 1 հունվարի		1,288,201	1,074,831
Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումների ազդեցությունը դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների վրա		4,538	6,187
Դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները առ 31 դեկտեմբերի	13	602,773	1,288,201

2025թ. համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

Ծանոթագրություն	Էջ	Ծանոթագրություն	Էջ
1. Հաշվետու ընկերություն	11	18. Վարկեր և փոխառություններ	25
2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ	12	19. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	27
3. Փունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ	12	20. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր	28
4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում	12	21. Ակտիվների ձեռքբերում	29
5. Հասույթ	13	22. Խոշոր դուստր ընկերություններ	31
6. Վանաքի ինքնարժեք	14	23. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում	32
7. Չուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)	15	24. Վարձակալություն	35
8. Ծահլոթահարկի գծով ծախս	15	25. Հանձնառություններ	35
9. Հիմնական միջոցներ	18	26. Պայմանական դեպքեր	36
10. Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք	20	27. Կապակցված կողմեր	37
11. Ներդրումային գույք	20	28. Չափման հիմունքներ	38
12. Պաշարներ	21	29. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր	38
13. Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	23	30. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ	46
14. Բանկային ավանդ	24		
15. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր	24		
16. Կապիտալ և պահուստներ	24		
17. Կապիտալի կառավարում	25		

1. Հաշվետու ընկերություն

(ա) Կառուցվածքը և հիմնական գործունեությունը

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են 2025թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար՝ «Ռենշին» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) և վերջինիս դուստր ընկերությունների համար (միասին՝ Խումբ):

«Ռենշին» ՍՊԸ-ն հիմնադրվել է որպես սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն 2002թ. հոկտեմբերի 2-ին Հայաստանի Հանրապետությունում:

Ընկերության իրավաբանական հասցեն է՝ Հայաստանի Հանրապետություն, Երևան 0002, Փավստոս Բուզանդի փ. 91, 72 տարածք:

Խմբի հիմնական գործունեությունը բնակելի և բիզնես տարածքների կառուցապատումն է վանառքի և վարձակալության նպատակով Երևանում:

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, որոնք իրավունք ունեն կառավարել Ընկերության գործառնություններն իրենց հայեցողությամբ և իրենց շահերից ելնելով: Բացի այդ, նրանք ունեն Ընկերությանը չառնչվող մի շարք այլ մասնակցություններ:

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել էր «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն: 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիա» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը: 2024թ. մայիսի 31-ին Ընկերությունը հիմնել է «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն): Դուստր ընկերությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 22-ում:

Կապակցված կողմերի հետ գործարքների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 27-ում:

(բ) Հայաստանի գործարար միջավայրը

Խումբն իր գործունեությունն իրականացնում է Հայաստանի Հանրապետությունում: Հետևաբար, Խմբի գործունեության վրա ազդեցություն են ունենում Հայաստանի Հանրապետության տնտեսությունը և ֆինանսական շուկան, որին բնորոշ է զարգացող շուկայի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական համակարգերը շարունակում են զարգանալ, սակայն կարող են ունենալ տարբեր մեկնաբանություններ և ենթակա են հաճախակի փոփոխությունների, ինչը, այլ իրավական և ֆինանսական խոչընդոտների հետ մեկտեղ, լրացուցիչ բարդություններ է ստեղծում Հայաստանի Հանրապետությունում գործունեություն իրականացնող կազմակերպությունների համար: Բացի այդ, Հայաստանի Հանրապետության և Ադրբեջանի միջև իրավիճակը շարունակում է լարված մնալ՝ երկու երկրների միջև սահմանազատման և սահմանագծման շուրջ շարունակվող քննարկումների և տարաձայնությունների պատճառով, որն էլ իր բացասական ազդեցությունն է թողնում նաև գործարար միջավայրի վրա:

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Խմբի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա դեկավարության՝ Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության գնահատականը: Ապագա գործարար միջավայրը կարող է տարբերվել դեկավարության գնահատականից:

2. Հաշվապահական հաշվառման հիմունքներ

Համապատասխանության հավաստում

Այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված ՖՀՄ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների (ՖՀՄ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտներ) համաձայն:

3. Ֆունկցիոնալ և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը ՀՀ դրամն է («դրամ»), որը Ընկերության և դուստր ընկերությունների ֆունկցիոնալ արժույթն է և այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացման արժույթը: Ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը ներկայացված է դրամով՝ հազարների ճշտությամբ:

4. Գնահատումների և դատողությունների օգտագործում

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները ՖՀՄ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների պահանջներին համապատասխան կազմելու համար ղեկավարությունից պահանջվում է կատարել դատողություններ, գնահատումներ և ենթադրություններ, որոնք ազդեցություն ունեն հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման, ինչպես նաև ակտիվների, պարտավորությունների, եկամուտների և ծախսերի ներկայացված գումարների վրա: Փաստացի արդյունքները կարող են տարբերվել այդ գնահատումներից:

Գնահատումները և հիմքում ընկած ենթադրությունները շարունակաբար վերանայվում են: Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների վերանայումները ճանաչվում են այն ժամանակաշրջանում, որում վերանայվել են, և այն ապագա ժամանակաշրջաններում, որոնց վրա կարող են ազդեցություն ունենալ:

Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում կատարված այն կարևոր դատողությունների վերաբերյալ տեղեկատվությունը, որոնք նշանակալի ազդեցություն ունեն համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում ճանաչված գումարների վրա, ներկայացված է հետևյալ ծանոթագրություններում:

- Ծանոթագրություն 5(զ). հասույթի ճանաչում. արդյոք ավարտված գույքային պաշարներից և նախքան ավարտը վաճառքից ստացվող հասույթը ճանաչվում է ժամանակի ընթացքում, թե ժամանակի որոշակի պահին,
- Ծանոթագրություն 9. շենքերի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 10 և Ծանոթագրություն 11. ներդրումային գույքի վերագնահատում,
- Ծանոթագրություն 21. համախմբում, արդյոք Խումբն ունի փաստացի հսկողություն ձեռք բերված ակտիվների նկատմամբ,
- Ծանոթագրություն 21. վճարվելիք հատուցմանը վերաբերող պետական շնորհի ճանաչում որպես եկամուտ պետական շնորհից:

Իրական արժեքի չափում

Խմբի հաշվապահական հաշվառման մի շարք դրույթներ և բացահայտումներ պահանջում են ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների իրական արժեքի չափում:

Ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելիս Խումբը հնարավորության սահմաններում օգտագործում է դիտելի շուկայական տվյալները: Իրական արժեքները դասակարգվում են ըստ իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդներում օգտագործված երկրորդային տվյալները, ինչպես ներկայացված է ստորև:

- *1-ին մակարդակ*. նույնական ակտիվների կամ պարտավորությունների համար գործող շուկայում գնանշված գները (չճշգրտվող):

- 2-րդ մակարդակ. 1-ին մակարդակում ներառված գնանշված գներից տարբեր ելակետային տվյալները, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության համար դիտելի են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գներից ստացվող):
- 3-րդ մակարդակ. ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտելի շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտելի ելակետային տվյալներ):

Եթե ակտիվի կամ պարտավորության իրական արժեքը չափելու համար օգտագործված ելակետային տվյալները կարող են դասակարգվել իրական արժեքի հիերարխիայի տարբեր մակարդակներում, ապա իրական արժեքի չափումն որպես մեկ ամբողջություն դասակարգվում է իրական արժեքի հիերարխիայի այն նույն մակարդակում, որտեղ դասակարգվում են ամենացածր մակարդակի տվյալները, որոնք նշանակալի են ամբողջ չափման համար:

Իրական արժեքի հիերարխիայի մակարդակների միջև տեղափոխումներն Խումբը ճանաչում է այն հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում, որի ընթացքում տեղի է ունեցել փոփոխությունը:

Իրական արժեքի չափման ժամանակ կատարվող ենթադրությունների վերաբերյալ լրացուցիչ տեղեկատվությունը ներկայացված է ներկայացված է հետևյալ ծանոթագրություններում.

- Ծանոթագրություն 9. շենքերի գնահատում,
- Ծանոթագրություններ 10 և 11. ներդրումային գույքի գնահատում,
- Ծանոթագրություն 21(բ). ակտիվների ձեռքբերում. փոխանցված հատուցման իրական արժեք:

5. Հասույթ

(ա) Հասույթի ուղղություններ

Խումբը հասույթը հիմնականում ստանում է ավարտված բնակելի տարածքների վաճառքից: Հասույթի այլ աղբյուրները ներառում են ներդրումային գույքի վարձակալությունից ստացվող եկամուտը:

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից		
Հասույթ ավարտված գույքային պաշարների վաճառքից՝ փոխանցված ժամանակի որոշակի պահին	11,666	62,917
Այլ հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	5,165	11,083
Ընդամենը հասույթ հաճախորդների հետ պայմանագրերից	16,831	74,000
Այլ հասույթ		
Ներդրումային գույքի վարձակալություն	316,545	326,650
Ընդամենը այլ հասույթ	316,545	326,650
	333,376	400,650

2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների ճանաչված արժեքը կազմում է 62,416,382 հազար դրամ (2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 46,604,445 հազար դրամ), որի համար կճանաչվի հասույթ, երբ խոստացված գույքի նկատմամբ հսկողությունը կփոխանցի հաճախորդներին (տես Ծանոթագրություն 5(բ)):

(բ) Պայմանագրերի գծով մնացորդներ

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի գծով դեբիտորական պարտքերի, պայմանագրի գծով ակտիվների և պայմանագրի գծով պարտավորությունների վերաբերյալ:

հազ. դրամ	Ծնթգ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
«Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի» կազմում ներառված դեբիտորական պարտքեր	15	23,000	35,400
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	19	62,416,382	46,604,445

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցվող գույքի նախքան ավարտը վաճառքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին (տես Ծանոթագրություն 12(ա)), որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին:

(գ) Կատարման պարտականություններ և հասույթի ճանաչման քաղաքականություն

Հասույթը չափվում է հաճախորդի հետ պայմանագրում սահմանված հատուցման հիման վրա: Խումբը ճանաչում է հասույթը, երբ հաճախորդին է փոխանցում ապրանքի կամ ծառայության նկատմամբ հսկողությունը:

Ստորև բերվող աղյուսակում ներկայացված է տեղեկատվություն հաճախորդների հետ պայմանագրերի կատարման պարտականությունների բնույթի և կատարման ժամկետների, այդ թվում՝ վճարման նշանակալի պայմանների և հասույթի ճանաչման համապատասխան քաղաքականության վերաբերյալ:

Ծառայության տեսակը	Կատարման պարտականությունների բնույթը և կատարման ժամկետները, ներառյալ՝ վճարման նշանակալի պայմանները	Հասույթի ճանաչում քաղաքականություն
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառք	Գույքի նկատմամբ հսկողությունը փոխանցվում է, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից և ձևակերպվում է սեփականության իրավունքի փոխանցման ակտը:
Կառուցվող համալիրի բնակարանների վաճառք նախքան շինարարության ավարտը	Հաճախորդը կարող է ցանկացած պահի լուծել պայմանագիրը, և Խումբն իրավունք ունի պահել որպես կանխավճար վճարված գումարի միայն 20%-ը: Խումբը չի կարող օգտագործել ստեղծված միավորներն այլընտրանքային նպատակների համար, քանի որ պայմանագրի համաձայն իրավունքի չունի վերավաճառել միավորը կամ փոխարինել այն մեկ այլ միավորով: Հաճախորդը հնարավորություն չունի կառավարել միավորի օգտագործումը շինարարության ընթացքում:	Հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին, երբ գույքն ընդունվում է հաճախորդի կողմից, քանի որ Խումբը չունի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք ստանալու վճարումներ՝ մինչև այդ ամսաթիվը կատարման պարտականության կատարման դիմաց: Ստացված կանխավճարները հաշվառվում են որպես պայմանագրի գծով պարտավորություններ:

6. Վաճառքի ինքնարժեք

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Վաճառքի ինքնարժեք		
Ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	4,480	37,000
Ընդամենը ավարտված գույքային պաշարների վաճառքի ինքնարժեք	4,480	37,000

7. Չուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)

հազ. Դրամ	2025թ.	2024թ.
Նախորդ ժամանակաշրջաններին վերաբերող պայմանագրի գծով պարտավորություններին չկապիտալացված տոկոսների ուղղում	-	817,229
Տոկոսային եկամուտ բանկային ավանդի գծով	867,790	287,963
Տոկոսային եկամուտ ընթացիկ և օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով	325,354	116,979
Չուտ օգուտ փոխարժեքային տարբերություններից	1,296,813	61,934
Ֆինանսական եկամուտ	2,489,957	1,284,105
Տոկոսային ծախս վարկերի և փոխառությունների գծով	-	(370,357)
Տոկոսային ծախս վճարվելիք հատուցման գծով	(595,002)	(202,285)
Այլ տոկոսային ծախս	(6,860)	(8,433)
Չուտ կորուստ փոխարժեքային տարբերություններից	(34,767)	-
Ֆինանսական ծախսեր	(636,629)	(581,075)
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված զուտ ֆինանսական եկամուտ/(ծախսեր)	1,853,328	703,030

8. Շահութահարկի գծով ծախս

(ա) Շահույթում կամ վնասում ճանաչված գումարներ

Խումբը շահութահարկը վճարում է հայկական ընկերությունների համար կիրառելի 18% դրույքաչափով:

հազ. Դրամ	2025թ.	2024թ.
Շահութահարկ	(81,555)	(35,029)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	-	-
Հետաձգված հարկի գծով (ծախս)/օգուտ		
Ժամանակավոր տարբերությունների առաջացում և հակադարձում	(119,475)	(655,988)
Ընդամենը շահութահարկի գծով ծախս	(201,030)	(691,017)

Հարկի արդյունավետ դրույքաչափի համադրում

	2025թ.		2024թ.	
	հազ. դրամ	%	հազ. դրամ	%
Շահույթ մինչև հարկումը	1,023,094	100%	2,500,978	100%
Շահութահարկ՝ հաշվարկված հարկի կիրառելի դրույքաչափով	(184,157)	(18%)	(450,176)	(18%)
Պակաս ներկայացված նախորդ տարիներում	-	-	-	-
(Զնվազեցվող ծախսեր)/չհարկվող եկամուտ	(16,873)	(2)%	(240,841)	(10%)
	(201,030)	(20%)	(691,017)	(28%)

(բ) Ծանաչված հետաձգված հարկային ակտիվներ և պարտավորություններ

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները վերագրելի են հետևյալ հոդվածներին՝

հազ. դրամ	Ակտիվներ		Պարտավորություններ		Զուտ	
	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Հիմնական միջոցներ		-	(210,208)	(149,666)	(147,036)	(149,666)
Ներդրումային գույք		-	(1,767,306)	(1,636,633)	(1,636,633)	(1,636,633)
Պաշարներ		-	(1,092,463)	(1,092,463)	(1,092,463)	(1,092,463)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	1,379,453	1,272,353		-	1,379,453	1,272,353
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր		-	(476,184)	(376,927)	(476,184)	(376,927)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	315,685	314,960		-	315,685	314,960
Հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	1,695,138	1,587,313	(3,346,161)	(3,255,689)	(1,657,178)	(1,668,376)
Հարկի հաշվանցում	(1,693,975)	(1,586,875)	1,693,975	1,586,875		-
Զուտ հարկային ակտիվներ/ (պարտավորություններ)	1,163	438	(1,852,186)	(1,668,814)	(1,657,178)	(1,668,376)

(գ) Հետաձգված հարկի մնացորդների փոփոխություններ

հազ. դրամ	1 հունվարի 2025թ.	Ծախսված կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2025թ.
Հիմնական միջոցներ	(149,666)	2 630	(63,172)	(210,208)
Ներդրումային գույք	(1,636,633)	(130,673)	-	(1,767,306)
Պաշարներ	(1,092,463)	-	-	(1,092,463)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	1,272,353	107,100	-	1,379,453
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	(376,927)	(99,257)	-	(476,184)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	314,960	725	-	315,685
	(1,668,376)	(119,475)	(63,172)	(1,851,023)

հազ. դրամ	1 հունվարի 2024թ.	Ծախսված կամ վնասում ճանաչված	Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Հիմնական միջոցներ	(131,364)	2,826	(21,128)	(149,666)
Ներդրումային գույք	(1,422,350)	(214,283)	-	(1,636,633)
Պաշարներ	(72,610)	(1,019,853)	-	(1,092,463)
Պայմանագրի գծով պարտավորություններ	561,878	710,475	-	1,272,353
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	(120,597)	(256,330)	-	(376,927)
Հաջորդ ժամանակաշրջան փոխանցված հարկային վնաս	193,783	121,177	-	314,960
	(991,260)	(655,988)	(21,128)	(1,668,376)

(դ) Հարկային վնաս

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Հարկային վնաս	(1,749,778)	(1,749,778)

Հարկային վնասն առաջացել է 2024թ-ին և 2025թ-ին, և այդ վնասի հաշվանցման ժամկետը լրանում է 2028թ-ին և 2029թ-ին: Գործող հարկային օրենսդրության համաձայն՝ նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունները մարման ժամկետ չունեն:

9. Հիմնական միջոցներ

հազ. դրամ	Շենքեր	Փոխադրամիջոցներ	Գրասենյակային սարքավորումներ և համակարգիչներ	Վարձակալված գույքի բարելավումներ	Ընդամենը
Սկզբնական արժեք					
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	962,054	207,400	147,662	-	1,317,116
Ավելացումներ	73,093	4,575	83,729	118,050	279,447
Վերագնահատում	117,379	-	-	-	117,379
Սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցրած գույքի վերադասակարգում ներդրումային գույքից (Ծնթզ. 11)	555,498	-	-	-	555,498
Օտարումներ	-	(13,764)	(991)	-	(14,755)
Կուտակված մաշվածության բացառում	(10,810)	-	-	-	(10,810)
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	1,697,214	198,211	230,400	118,050	2,243,875
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2025թ.	1,697,214	198,211	230,400	118,050	2,243,875
Ավելացումներ	-	3,597	87,664	-	91,261
Օտարումներ	-	-	(24,388)	-	(24,388)
Վերագնահատում	350,957	-	-	-	350,957
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2025թ.	2,048,171	201,808	293,676	118,050	2,661,705
Մաշվածություն					
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2024թ.	-	(87,805)	(81,399)	-	(169,204)
Տարվա մաշվածություն	(10,810)	(26,678)	(24,264)	(4,883)	(66,635)
Օտարումներ	-	-	582	-	582
Կուտակված մաշվածության բացառում	10,810	-	-	-	10,810
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	-	(114,483)	(105,081)	(4,883)	(224,447)
Մնացորդը առ 1 հունվարի 2025թ.	-	(114,483)	(105,081)	(4,883)	(224,447)
Տարվա մաշվածություն	(24,509)	(150)	(47,934)	(14,610)	(87,203)
Օտարումներ	-	-	15,062	-	15,062
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի 2025թ.	(24,509)	(114,633)	(137,953)	(19,493)	(296,588)
Հաշվեկշռային արժեք					
Առ 1 հունվարի 2024թ.	962,054	119,595	66,263	-	1,147,912
Առ 31 դեկտեմբերի 2024թ.	1,697,214	83,728	125,319	113,167	2,019,428
Առ 31 դեկտեմբերի 2025թ.	2,023,662	87,175	155,723	98,557	2,365,117

87,202 հազար դրամ գումարով մաշվածության ծախսը (2024թ-ին՝ 66,635 հազար դրամ) ճանաչվել է վարչական ծախսերի կազմում:

(ա) Ծենքի վերագնահատում

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ին իրականացրել շենքի անկախ գնահատում 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ անկախ գնահատումն իրականացվել էր «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից):

Գնահատման արդյունքներով շենքի իրական արժեքը կազմել է 2,048,173 հազար դրամ (2024թ-ին՝ 1,697,214 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Վերագնահատումից արժեքի աճը՝ առանց 63,172 հազար դրամ գումարով համապատասխան շահույթահարկի (2024թ-ին՝ 96,251 հազար դրամ), ճանաչվել է 2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի կազմում:

Եթե վերագնահատում չիրականացվեր, 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ շենքի հաշվեկշռային արժեքը կկազմեր 1,672,213 հազար դրամ :

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել հետևյալ մոտեցումների համակցությունը.

- Ծուկայական համեմատական մոտեցում. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ շենքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ներառությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող շենքերի վիճակին և գտնվելու վայրին: Ծուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Եկամտի կապիտալացման մոտեցում. այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալների հիման վրա գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղչման միջին դրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	2025թ.	2024թ.
Գործառնական ծախսեր	5%	5%
Կապիտալացման դրույք	5.0%-6.0%	5.1%-6.0%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%	մինչև 25%

10. Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	10,815,851	-
Դուստր ընկերության հիմնադրման միջոցով ձեռք բերված հողամաս (Ծնթգ. 21)	-	9,845,567
Հողամասերի ձեռքբերում	954,922	924,300
Նախագծման թույլատվություն	928,000	
Այլ ավելացումներ	335,045	45,984
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	13,033,818	10,815,851

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքը ներառում է ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ սահմանված կարգով և դրանում նշված հասցեներում գտնվող՝ դուստր ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված հողամասը (կադաստրային ծածկագիր՝ 01-006-0507-0001) և ՀՀ կառավարության 2024թ. հունիսի 27-ի N 999-Ն որոշմամբ հանրության գերակա շահ ճանաչված և դուստր ընկերությանն օտարված հողամասերը:

Վերոգրյալ և դուստր ընկերությանը՝ որպես ձեռքբերողի օտարվելիք հանրության գերակա շահ ճանաչված հողամասերի վրա դուստր ընկերությունն իրականացնելու է ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ հաստատված Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC)) կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագիրը:

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքի իրական արժեքի վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 21-ի (գ) կետում:

11. Ներդրումային գույք

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի	12,890,139	12,470,605
Ավելացումներ	62,863	136,653
Սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցրած գույքի վերադասակարգում հիմնական միջոցների* (Ծնթգ. 9)	-	(555,498)
Օտարումներ	-	(280,521)
Իրական արժեքի փոփոխություն	725,959	1,118,900
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի	13,678,961	12,890,139

* 2024թ. սեպտեմբերին գույքի նպատակային նշանակությունը փոխվեց՝ վարձակալության նպատակով պահվող գույքից դառնալով սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույք:

Ներդրումային գույքը ներառում է հիմնականում առևտրային նպատակների համար նախատեսված գույքը, որը պահվում է արժեքի աճի կամ վարձակալությունից եկամուտ վաստակելու կամ միաժամանակ այդ երկու նպատակներով, և չորոշված ապագա նպատակով գույքը:

Իրական արժեքների փոփոխությունները ճանաչվում են որպես օգուտ՝ շահույթի կամ վնասի կազմում: Օգուտներն իրացված չեն:

(բ) Իրական արժեքի չափում

(i) Իրական արժեքի հիերարխիա

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ին իրականացրել ներդրումային գույքի անկախ գնահատում 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ անկախ գնահատումն իրականացվել էր «Կալիբրի Գրուպ» ՍՊԸ-ի կողմից):

Գնահատման արդյունքներով ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 13,678,961 հազար դրամ (2024թ-ին՝ 12,890,139 հազար դրամ), որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները (տես Ծանոթագրություն 4): Ֆինանսական տարում իրական արժեքի հիերարխիայի դասերի միջև գույքի տեղափոխումներ տեղի չեն ունեցել:

Ներդրումային գույքի իրական արժեքը չափելու համար կիրառվել են ստորև ներկայացված գնահատման մեթոդները և նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները:

- Ծուկայական համեմատական մոտեցում. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ ներդրումային գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող շենքերի վիճակին և գտնվելու վայրին: Ծուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Եկամտի կապիտալացման մոտեցում. այս մոտեցման համաձայն՝ կանխատեսվող գուտ դրամական հոսքերը, ելնելով ընթացիկ շուկայական տվյալների հիման վրա գնահատված վարձավճարներից (շուկայական վարձավճարներ), գնահատված ծախսերի հետ մեկտեղ, զեղչվում են շուկայական տվյալներից ստացված կապիտալացման դրույքով իրական արժեքի մասին գնահատողի կարծիքը ձևավորելու համար: Չեղջման միջին դրույքը, որը եթե կիրառվի բոլոր դրամական հոսքերի նկատմամբ, թույլ կտա ստանալ իրական արժեքը, ներկայացվում է որպես համարժեք եկամտաբերություն:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները.

	<u>2025թ.</u>	<u>2024թ.</u>
Գործառնական ծախսեր	5%	5%
Կապիտալացման դրույք	5.0%-6.0%	5.1%-6.0%
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների տեսանկյունից համադրելի գույքի մասով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 25%	մինչև 25%

12. Պաշարներ

հազ. դրամ	<u>31 դեկտեմբերի 2025թ.</u>	<u>31 դեկտեմբերի 2024թ.</u>
Կառուցվող գույքային պաշարներ	75,879,172	56,784,997
Ավարտված գույքային պաշարներ	353,656	138,883
Տրված կանխավճարներ	5,536,305	3,616,467
Այլ	886,768	
	<u>82,655,901</u>	<u>60,540,347</u>

(ա) Կառուցվող գույքային պաշարներ

Ստորև ներկայացված են կառուցվող գույքային պաշարները դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (ըստ նախագծերի):

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
			հազ. դրամ	հազ. դրամ
Տերյան 107	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	60,442,746	43,617,336
Օրբելի 23	Կենտրոն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիր (հողամասի մաս)	15,436,426	13,167,661

2025թ. ընթացքում 3,314,750 հազար դրամ գումարով փոխառության ծախսումները (Ծանոթագրություն 18(բ)) (2024թ-ին՝ 1,579,361 հազար դրամ), 6,329,098 հազար դրամ գումարով ֆինանսավորման բաղադրիչը) (2024թ-ին՝ 3,947,078 հազար դրամ) և 248,225 հազար դրամի չափով վճարվելիք գումարների մնացորդի գծով տոկոսները) (2024թ-ին՝ 383,287 հազար դրամ) կապիտալացվել են կառուցող գույքային պաշարներին: Փոխառության ծախսումները վերաբերում էին հողամասի ձեռքբերմանը և գույքային պաշարների կապիտալացմանը: Կիրառված կապիտալացման դրույքը կազմում էր 11.9% (2024թ-ին՝ 11.9%):

(բ) Ավարտված գույքային պաշարներ

2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ գրավով ապահովված բանկային վարկերի դիմաց ավարտված գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել (տես Ծանոթագրություն 18(ա)) (2024թ-ին գույքային պաշարներ չեն գրավադրվել):

Ստորև ներկայացված են ավարտված ավարատված գույքային պաշարները դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ (ըստ նախագծերի):

Նախագծի անվանումը	Նախագծի գտնվելու վայրը	Նախագծի տեսակը	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
			հազ. դրամ	հազ. դրամ
Դավթաշեն I	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակարաններ և կայանատեղիներ	113,745	107,653
Դավթաշեն II	Դավթաշեն վարչական շրջան, Երևան	Բնակելի համալիրի բնակարաններ և կայանատեղիներ	239,911	31,230

13. Գրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Բանկային հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	362,813	1,039,078
– B+ վարկանիշով	477	6,834
– վարկանիշ չունեցող	138,803	162,021
Բանկային հաշիվների մնացորդներ (ընթացիկ հաշիվներ)	502,093	1,207,933
Կանխիկ դրամական միջոցներ	100,680	80,268
Գրամական միջոցները և դրանց համարժեքները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում և դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվությունում	602,773	1,288,201
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ		
– BB- վարկանիշով	9,804,322	2,635,382
Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում	9,804,322	2,635,382

Տոկոսադրույքային ռիսկին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը և ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների գգայնության վերլուծությունը ներկայացված են Ծանոթագրություն 23-ում:

Օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներն իրենցից ներկայացնում են կառուցապատողի հատուկ հաշիվները՝ այնպիսի պայմաններով, որոնք սահմանափակում են Խմբի կողմից հաշիվների օգտագործումը հատուկ պայմաններով:

Կառուցապատողի հատուկ հաշիվները բացվել են հաճախորդների և Խմբի միջև կնքված նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի պայմանագրի շրջանակում հաճախորդներից վճարումներ ստանալու համար: Այս հատուկ հաշիվները սահմանափակված են Խմբի կողմից օգտագործվելու համար (մինչև 2024թ. հուլիսի 1-ը Խմբի կողմից օգտագործվելու համար սահմանափակված էին այն հատուկ հաշիվները, որոնք կարող էին օգտագործվել, երբ պայմանագրային կողմ հանդիսացող բանկը հիփոթեքային վարկեր էր տրամադրում գնորդներին): Այդ հաշիվներից կատարվող ելքագրումները կարգավորվում են ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքով: Ստացված միջոցների 30%-ը (մինչև 2024թ. հուլիսի 1-ը՝ 20%-ը) կարող է օգտագործվել միայն սեփականության իրավունքը գնորդին փոխանցելուց հետո, որի հետևանքով հաշիվը համարվում է օգտագործման սահմանափակումով:

(ա) Հաշվեկշռային արժեքի համադրում (կառուցապատողի օգտագործման սահմանափակումով հատուկ հաշիվներ)

հազ. դրամ	Ծնթգ.	2025թ.	2024թ.
Մնացորդը առ 1 հունվարի		2,635,382	1,061,738
Կառուցվող գույքային պաշարների՝ նախքան շինարարության ավարտը վաճառքի համար ստացված կանխավճարներ (մուտքեր օգտագործման սահմանափակումով հաշիվներին)		13,050,353	5,734,225
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ (կառուցապատողի հատուկ հաշիվներից փոխանցումներ ընթացիկ բանկային հաշիվներին)		(6,134,560)	(4,184,177)
Տոկոսային եկամուտ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների գծով		253,147	23,596
Փոխանցում ընթացիկ հաշիվին՝ հիփոթեքային վարկերի մարման համար			-
Մնացորդը առ 31 դեկտեմբերի		9,804,322	2,635,382

14. Բանկային ավանդ

հազ. դրամ	Արժույթ	Արդյունավետ տոկոսադրույք	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2025թ.	
				Անվանական արժեք	Հաշվեկշռային արժեք
Բանկային ավանդ՝ BB- վարկանիշով	<< դրամ	9.0%	2026	6,433,670	6,433,670

հազ. դրամ	Արժույթ	Արդյունավետ տոկոսադրույք	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2024թ.	
				Անվանական արժեք	Հաշվեկշռային արժեք
Բանկային ավանդ՝ BB- վարկանիշով	<< դրամ	9.0%	2025	10,557,783	10,557,783

Բանկային ավանդի հետ կապված պարտքային և տոկոսադրույքային ռիսկերին Իսմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

15. Առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Ստացվելիք հարկեր՝ բացառությամբ շահութահարկի	729,575	595,931
Տրված կանխավճարներ	308,357	355,766
Առևտրական դեբիտորական պարտքեր	333,238	226,795
Այլ դեբիտորական պարտքեր	1,181	818
	1,372,351	1,179,310

Առևտրական դեբիտորական պարտքերի արժեզրկման գծով պահուստը էական չի համարվում: Պարտքային և արժույթային ռիսկերին Իսմբի ենթարկվածության և առևտրական և այլ դեբիտորական պարտքերի արժեզրկումից կորուստների վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

16. Կապիտալ և պահուստներ

(ա) Կանոնադրական կապիտալ

Կանոնադրական կապիտալի սեփականատերերն իրավունք ունեն ստանալ ժամանակ առ ժամանակ հայտարարվող շահաբաժինները: Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն՝ Իսմբի բաշխման ենթակա պահուստները սահմանափակվում են Իսմբի ՖՀՄ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտների համաձայն պատրաստված համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում գրանցված չբաշխված շահույթի մնացորդով:

(բ) Ծախարաժիններ

2025թ. ընթացքում շահաբաժիններ չեն հայտարարվել և չեն վճարվել (2024թ. ընթացքում շահաբաժիններ չէին հայտարարվել և չէին վճարվել):

(գ) Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճ

Հիմնական միջոցների վերագնահատումից արժեքի աճն իրենից ներկայացնում է հողամասի և շենքերի վերագնահատման կուտակային դրական տարբերությունը:

17. Կապիտալի կառավարում

Խումբը չունի կապիտալի կառավարման ձևակերպված քաղաքականություն, սակայն դեկավարությունը ձգտում է ապահովել կապիտալի բավարար բազա՝ Խմբի գործառնական և ռազմավարական պահանջները բավարարելու և շուկայի մասնակիցների վստահությունը պահպանելու համար, որն իրագործվում է դրամական միջոցների արդյունավետ կառավարման, Խմբի հասույթի և շահույթի շարունակական վերահսկման, հիմնականում վարկերի և փոխառությունների միջոցով ֆինանսավորվող երկարաժամկետ ներդրումային ծրագրերի միջոցով: Ձեռնարկելով այս քայլերը՝ Խումբը նպատակ ունի կայունացնել շահույթի աճը:

Ստորև ներկայացված է Խմբի պարտավորություններ և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի դրությամբ:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Ընդամենը պարտավորություններ	119,949,297	90,134,773
Հանած՝ դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները	(602,773)	(1,288,201)
Հանած՝ օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները	(9,804,322)	(2,635,382)
Հանած՝ բանկային ավանդ	(6,433,670)	(10,557,783)
Չուտ պարտավորություններ	103,108,532	75,653,407
Ընդամենը սեփական կապիտալ	13,583,017	12,473,168
Չուտ պարտավորությունների և սեփական կապիտալի հարաբերակցությունը դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	7.6	6.1

Տարվա ընթացքում կապիտալի կառավարման Խմբի մոտեցումը չի փոփոխվել:

Խմբի կապիտալի նկատմամբ կիրառելի չեն արտաքին մարմինների պահանջներ:

18. Վարկեր և փոխառություններ

Այս ծանոթագրությունում ներկայացված է տեղեկատվություն Խմբի ամորտիզացված արժեքով չափվող վարկերի և փոխառությունների պայմանագրային պայմանների վերաբերյալ: Տոկոսադրույքի, արժույթային և իրացվելիության ռիսկերին Խմբի ենթարկվածության վերաբերյալ տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	25 983 593	21,994,967
Գրավով չապահովված վարկեր կապակցված կողմից	555 754	550,000
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմից	900 000	-
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	585 089	-
	28,024,436	22,544,967
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Գրավով ապահովված բանկային վարկեր	14,966,386	5,604,651
Գրավով չապահովված փոխառություններ երրորդ կողմից	-	609,778
Գրավով չապահովված փոխառություններ կապակցված կողմերից	-	7,007
	14,966,386	6,221,436
	42,990,822	28,766,403

(ա) Պայմաններ և մարման ժամանակացույց

հազ. դրամ	Արժույթ	Անվանակ. տոկոսադր.	Մարման տարի	31 դեկտեմբերի 2025թ.		31 դեկտեմբերի 2024թ.	
				Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք	Անվանակ. արժեք	Հաշվեկշռ. արժեք
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 1	ՀՀ դրամ	14%	2028	1,011,891	1,011,891	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 2	ՀՀ դրամ	14.5%	2028	556,030	556,030	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 8	ՀՀ դրամ	15.0%	2028	1,363,911	1,363,911	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 5	ՀՀ դրամ	16%	2028	2,576,499	2,576,499	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 7	ԱՄՆ դոլար	8.75%	2030	6,891,591	6,891,591	-	-
Գրավով ապահովված բանկային վարկ 6	ԱՄՆ դոլար	9.0%	2026	14,966,386	14,966,386	15,899,635	15,899,635
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 3	ԱՄՆ դոլար	7.8%	2025	-	-	100,587	100,587
Գրավով ապահովված վարկային գիծ 4	ԱՄՆ դոլար	9.5%	2031	13,583,671	13,583,671	11,599,396	11,599,396
Գրավով չապահովված վարկային գիծ 1 կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	15.5%	2027	505,096	505,096	506,370	506,370
Գրավով չապահովված վարկային գիծ 2 կապակցված կողմից	ՀՀ դրամ	15.5%	2027	50,658	50,658	50,637	50,637
Գրավով չապահովված փոխառություն կապակցված կողմից 1	ՀՀ դրամ	0%	2027	450,000	450,000	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն կապակցված կողմից 2	ՀՀ դրամ	0%	2028	450,000	450,000	-	-
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 1	ԱՄՆ դոլար	11.0%	2028	355,841	355,841	370,024	370,024
Գրավով չապահովված փոխառություն երրորդ կողմից 2	ԱՄՆ դոլար	6.0%	2028	229,248	229,248	239,754	239,754
				42,990,822	42,990,822	28,766,403	28,766,403

19. Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Ընթացիկ պարտավորություններ		
Ավարտված գույքային պաշարների համար ստացված կանխավճարներ	52,923,978	39,516,751
Կապիտալացված տոկոսներ՝ պայմանավորված փողի ժամանակային արժեքի բաղադրիչով	9,492,404	7,087,694
	62,416,382	46,604,445

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են կառուցվող շենքում անշարժ գույք գնելու իրավունքի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին՝ Խմբի և հաճախորդի միջև կնքված պայմանագրի համաձայն, որոնց գծով հասույթը ճանաչվում է ժամանակի որոշակի պահին՝ այն ամսաթվին, երբ հաճախորդին է փոխանցվում հսկողությունը գույքի նկատմամբ (Ծանոթագրություն 5(գ)):

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի համաձայն՝ բնակարան գնելու համար հաճախորդի կանխավճարները պետք է վճարվեն բացառապես Խմբի հատուկ հաշիվներին, որոնք պետք է բացվեն Հայաստանի Հանրապետության տարածքում գործող բանկում:

(ա) Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ

Այդ պայմանագրերը պարունակում են նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ հատուցումը ստանալու և Ընկերության կողմից հաճախորդին հսկողությունը փոխանցելու միջև ժամանակի տևողության պատճառով: ՖՀՄՍ 15-ի համաձայն՝ այդ պայմանագրերի համար հատուցման գումարը ճշգրտվում է արտացոլելու համար փողի ժամանակային արժեքը՝ կիրառելով այն դրույքը, որը կկիրառվեր պայմանագրի մեկնարկի պահին Խմբի և հաճախորդի միջև կնքվող ֆինանսավորման առանձին գործարքում:

Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչի ազդեցությունը գնահատվում է կիրառելով 12%-ից 13% տոկոսադրույք (2024թ-ին՝ 11%-ից 13%)՝ կախված պայմանագրի մեկնարկի ամսաթվից և հաճախորդից վճարումը ստանալու և սեփականության իրավունքը փոխանցելու միջև ընկած ակնկալվող ժամանակահատվածից:

Այդ փոփոխությունների ազդեցությունը հասույթից տարբեր հոդվածների վրա արտահայտվում է պայմանագրի գծով պարտավորությունների աճով:

20. Առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքեր

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներ	1,322,934	2,494,709
Առևտրական կրեդիտորական պարտքեր	6,850,979	5,365,210
Վճարվելիք հարկեր	36,381	43,624
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	52,930	22,150
	8,263,224	7,925,693
Ընթացիկ	8,263,244	6,602,759
Ոչ ընթացիկ	-	1,322,934

Գույքի ձեռքբերման համար վճարվելիք գումարներն իրենցից ներկայացնում են զեղչված հետաձգված վճարումները, որոնք ենթակա են վճարման ներդրումային գույքի գնման համար (Ծանոթագրություն 12(ա))։ Առքուվաճառքի պայմանագրով վճարումները պետք է կատարվեն տարեկան՝ մինչև 2026թ. օգոստոսը։ Խումբը կիրառել է 12.9% զեղչման դրույք։ 2025թ. ընթացքում կառուցվող գույքային պաշարներին կապիտալացված՝ վճարվելիք գումարի մնացորդի գծով հաշվարկվել են 248,225 հազար դրամ գումարով տոկոսներ (2024թ.-ին կառուցվող գույքային պաշարների գծով հաշվարկվել և կապիտալացվել էր 383,287 հազար դրամ) (Ծանոթագրություն 12(ա))։

21. Ակտիվների ձեռքբերում

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ, ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշման համաձայն, Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն (ամբողջությամբ պետությանը պատկանող կազմակերպություն) հիմնադրել են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն): Դուստր ընկերությունը գրանցվել է 2024թ. մայիսի 31-ին, իսկ կանոնադրական կապիտալն ամբողջությամբ վճարվել է 2024թ. օգոստոսի 29-ին:

Ընկերությունը ձեռք է բերել դուստր ընկերության բաժնետոմսերի 50%-ը դրա դիմաց վճարելով (ներդնելով) 10,949,260 հազար ՀՀ դրամ գումար, իսկ Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ը ձեռք են բերել «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի բաժնետոմսերի մնացած 50%-ը՝ դրա դիմաց վճարելով (ներդնելով) իրենց սեփականության իրավունքով պատկանող անշարժ գույքը:

Ընկերության, Հայաստանի Հանրապետության, «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ի միջև 2024թ. հունիսի 04-ին կնքված Բաժնետիրական համաձայնագրի համաձայն՝ Ընկերությունը պարտավոր է գնել դուստր ընկերության բաժնետոմսերի 30.997529%-ը՝ 6,788,000 հազար ՀՀ դրամով, որը պետք է վճարվի դուստր ընկերության գրանցումից հետո հինգ տարվա ընթացքում, իսկ «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն պարտավոր է վճարել Ընկերությանը բաժնետոմսերը վերը նշված գնով:

Ընկերությունը եզրահանգել է, որ ունի հսկողություն ձեռք բերված ակտիվների նկատմամբ ձեռքբերման ամսաթվի և 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ հաշվի առնելով հետևյալը.

- Ընկերությունը նշանակում է դուստր ընկերության Տնօրենների խորհրդի անդամների մեծամասնությանը և Վարչության բոլոր անդամներին և, հետևաբար, ունի դուստր ընկերության գործունեությանը վերաբերող հիմնական որոշումներն ուղղորդելու իրավասություն:
- Ընկերությունն ունի դուստր ընկերության լրացուցիչ բաժնետոմսերը գնելու չեղյալ չհայտարարվող պարտավորություն, ինչը մեծացնում է դուստր ընկերությունում իր ներգրավվածության արդյունքում հատույցների հետ կապված ռիսկին ենթարկվածությունը, չնայած նրան, որ այդ լրացուցիչ բաժնետոմսերի գումարը դեռ չի ավարտվել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

Ընկերության ղեկավարությունը բաժնետոմսերը գնելու չեղյալ չհայտարարվող պայմանագիրը համարել է ֆիքսված գնով ֆորվարդային պայմանագիր, որը կատարվել է «Հայփոստ» ՓԲԸ-ի կողմից, և, կիրառելով կանխատեսվող ձեռքբերման մեթոդը, ճանաչել է ֆինանսական պարտավորություն այդ բաժնետոմսերի դիմաց վճարում կատարելու պարտականության գծով (Ծանոթագրություն 21(բ)): Այդպիսով, չհսկող բաժնեմասը ճանաչվել է միայն Հայաստանի Հանրապետությանը 19.002471% սեփականության բաժնեմասի հետ կապված:

Ընկերությունը համախմբել է դուստր ընկերության արդյունքների 100% ձեռքբերման ամսաթվից մինչև 2025թ. դեկտեմբերի 31-ը և բաշխել է դուստր ընկերության արդյունքները հետևյալ կերպ.

- մայր ընկերության սեփականատերերին վերագրելի շահույթ – 80.997529%,
- չհսկող բաժնեմասին վերագրելի շահույթ – 19.002471%:

Հետևյալ աղյուսակում ամփոփ կերպով ներկայացված են ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների ճանաչված գումարները ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ:

Որոշելի ձեռք բերված ակտիվների և ստանձնած պարտավորությունների իրական արժեք

հազ. դրամ	29 օգոստոսի 2024թ.
Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք (Ծնթզ. 10, Ծնթզ. 21(գ))	9,845,567
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	10,949,260
Ստացվելիք ԱԱՀ	1,131,333
Ընդամենը որոշելի գույք ակտիվներ	21,926,160
Փոխանցված դրամական հատուցում	(10,949,260)
Վճարվելիք հատուցում (Ծնթզ. 21(բ))	(4,775,940)
Ընդամենը հատուցում	(15,725,200)
Չհսկող բաժնեմասի հաշվեկշռային արժեքը՝ ակտիվների և պարտավորությունների ճանաչված գումարներում համամասնական բաժնեմասի հիման վրա	(4,166,512)
Ձեռքբերման շրջանակում ստացված պետական շնորհ	(2,034,448)

Չուտ դրամական միջոցների արտահոսք

հազ. դրամ	29 օգոստոսի 2024թ.
Դրամական միջոցներով վճարված հատուցում	10,949,260
Ստացված դրամական միջոցներ	10,949,260
Ընդամենը գույք դրամական միջոցների արտահոսք	-

(ա) Ձեռքբերման շրջանակում ստացված պետական շնորհ

Ձեռքբերման շրջանակում Կառավարությունը թույլատրել է Ընկերությանը կատարել հատուցման հետաձգված վճարում՝ որպես խրախուսում նախագծի համար: Ընկերությունը խրախուսումը ճանաչել է որպես պետական շնորհ՝ 2,034,448 հազար ՀՀ դրամի չափով՝ առանց կցվող պայմանների, և Խումբն այդ ոչ պայմանական պետական շնորհը ճանաչել է որպես այլ եկամուտ՝ շահույթում կամ վնասում:

(բ) Վճարվելիք հատուցում

հազ. դրամ	31 դեկտեմբերի 2025թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.
Վճարվելիք հատուցում	4,215,627	4,978,225
Ընթացիկ	863,081	1,403,835
Ոչ ընթացիկ	3,352,546	3,574,390

Վճարման ենթակա գումարը ճանաչվում է որպես զեղչված հետաձգված պարտավորություն՝ օգտագործելով 13.2% զեղչման դրույք: Անվանական արժեքի և զեղչված ներկա արժեքի միջև 2,012,060 հազար դրամ տարբերությունը ճանաչվել է որպես եկամուտ պետական շնորհից:

2025թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա հետաձգված վճարվելիք գումարների գծով 595,002 հազար դրամ զեղչի ծախսագրումը ճանաչվել է ֆինանսական ծախսերում (Ծանոթագրություն 7):

(գ) Բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի իրական արժեք

Ղեկավարությունը հանձնարարել է «Էքսպերտ Օգենկա» ՍՊԸ-ին իրականացրել բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի՝ հողամասի անկախ գնահատում 2024թ. օգոստոսի 1-ի դրությամբ: Ղեկավարության գնահատմամբ Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի 2024թ. օգոստոսի 1-ի դրությամբ իրական արժեքը գրեթե ամբողջությամբ համապատասխանում է վերջինիս իրական արժեքին լրացուցիչ կապիտալի համարման ամսաթվի դրությամբ:

Գնահատման արդյունքներով բաժնետերերի կողմից Ընկերության կանոնադրական կապիտալում ներդրված ներդրումային գույքի իրական արժեքը կազմել է 9,845,567 հազար դրամ, որը դասվել է իրական արժեքի հիերարխիայի 3-րդ մակարդակին՝ հիմք ընդունելով գնահատման մեթոդով օգտագործված ելակետային տվյալները: Ժամանակաշրջանի ընթացքում իրական արժեքի հիերարխիայի դասերի միջև գույքի տեղափոխումներ տեղի չեն ունեցել:

Գնահատման համար հիմք է հանդիսացել հետևյալ մոտեցումների համակցությունը.

- Ծուկայական համեմատական մոտեցում. շուկայական համեմատական մոտեցման համաձայն՝ ներդրումային գույքի իրական արժեքը գնահատվում է համադրելի գործարքների հիման վրա: Հիմնական ենթադրությունները վերաբերում են որպես համեմատական միավոր օգտագործվող հողատարածքի վիճակին և գտնվելու վայրին: Ծուկայական համեմատական մոտեցումը հիմնված է փոխարինման սկզբունքի վրա, համաձայն որի պոտենցիալ գնորդը չի վճարի ավելի շատ գումար գույքի համար, քան այն գումարը, որով նա կարող է գնել համադրելի փոխարինող գույք:
- Ծենքի և շինությունների քանդման ծախսերը հանվել են շուկայական համեմատական մոտեցման հիման վրա որոշված արժեքից:

Ստորև ներկայացված են մոտեցման նշանակալի ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալները.

	2024թ. օգոստոսի 1
Քանդելու ծախսեր	746,796 հազար դրամ
Գտնվելու վայրի, վիճակի, չափի և այլ չափանիշների մասով համադրելի գույքի գծով կիրառվող ճշգրտումներ	մինչև 15%

22. Խոշոր դուստր ընկերություններ

Դուստր ընկերություն	Գրանցման երկիր	2024թ.	2023թ.
		Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք	Սեփականություն/ Քվեարկելու իրավունք
«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ (հիմնադրված 2024թ. մայիսի 31-ին)	Հայաստանի Հանրապետություն	80.997529%	-
«ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ	Հայաստանի Հանրապետություն	100.00%	100.00%

2023թ. հուլիսին Ընկերությունը հիմնել է «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ն ամբողջությամբ (100%) պատկանում է Ընկերությանը: «ԱրտԼայֆ Ռեզիդենսիս» ՍՊԸ-ի հիմնական գործունեությունը «ԱրտԼայֆ Կենսապահիկ Ռեզիդենսիս»-ի կառավարումն է:

2024թ. ապրիլի 30-ի բաժնետերերի հիմնադիր ժողովի որոշմամբ Ընկերությունը, Հայաստանի Հանրապետությունը և «Հայփոստ» ՓԲԸ-ն հիմնել են «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն (դուստր ընկերություն)՝ ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի թիվ 1529-Ա որոշման հիման վրա: «Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ն գրանցվել է 2024թ. մայիսի 31-ին:

«Համաշխարհային առևտրի կենտրոն Երևան» ՓԲԸ-ի հիմնական գործունեությունը ՀՀ կառավարության 2023թ. սեպտեմբերի 7-ի N 1529-Ա որոշմամբ սահմանված Համաշխարհային առևտրի կենտրոն (World Trade Center (WTC)) կառուցելու քաղաքաշինական կառուցապատման ծրագրի իրականացումն է, այն է՝ Ա դասի գերժամանակակից բիզնես էկոհամակարգի կառուցումը և գերժամանակակից գրասենյակային հարմարությունների առաջարկումը տեղական բիզնես համայնքին, միջազգային առևտրի և ներդրումների հետ կապված ծառայությունների մատուցումը բիզնես հարթակի անդամներին:

23. Իրական արժեք և ռիսկերի կառավարում

(ա) Հաշվապահական հաշվառման դասակարգումներ և իրական արժեք

Բոլոր ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների գնահատված իրական արժեքը մոտավորապես համապատասխանում է վերջիններիս հաշվեկշռային արժեքին:

(բ) Իրական արժեքի չափում

Իրական արժեքով չչափվող ֆինանսական գործիքներ

Տեսակը	Գնահատման մեթոդը	Նշանակալի ոչ դիտելի ելակետային տվյալները
Բանկային ավանդ, տրամադրված փոխառություններ և առևտրական դեբիտորական պարտքեր	Չեղջված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն
Այլ ֆինանսական պարտավորություններ*	Չեղջված դրամական հոսքերի մեթոդ	Կիրառելի չեն

* Այլ ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները, վճարվելիք հատուցումը և առևտրական կրեդիտորական պարտքերը:

(գ) Ֆինանսական ռիսկերի կառավարում

Ֆինանսական գործիքներն օգտագործելիս Խումբը ենթարկվում է հետևյալ ռիսկերին.

- պարտքային ռիսկ,
- իրացվելիության ռիսկ,
- շուկայական ռիսկ:

(i) Ռիսկերի կառավարման հիմունքներ

Տնօրենների խորհուրդը պատասխանատու է Խմբի ռիսկերի կառավարման համակարգի կազմակերպման և հսկողության համար: Խմբի ռիսկերի կառավարման քաղաքականության նպատակն է բացահայտել և վերլուծել այն ռիսկերը, որոնց ենթարկվում է Խումբը, սահմանել ռիսկերի համապատասխան սահմանաչափեր և հսկողության մեխանիզմներ, ինչպես նաև հսկել ռիսկերի մակարդակները և դրանց համապատասխանությունը սահմանված սահմանաչափերին: Ռիսկերի կառավարման քաղաքականությունը և ընթացակարգերը կանոնավոր կերպով վերանայվում են՝ շուկայական պայմանների և Խմբի գործունեության փոփոխություններն արտացոլելու նպատակով:

(ii) Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկը ֆինանսական կորուստ կրելու ռիսկն է, երբ հաճախորդը կամ ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմը չի կատարում իր պայմանագրային պարտականությունները: Պարտքային ռիսկն առաջանում է հիմնականում հաճախորդներից ստացվելիք դեբիտորական պարտքերի և ֆինանսական կազմակերպությունների հետ գործարքների մնացորդների հետ կապված:

Ֆինանսական ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը ներկայացնում է առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին:

Առևտրական դեբիտորական պարտքեր

Իր գործունեության բնույթից ելնելով Խումբը չի ենթարկվում էական պարտքային ռիսկի հաճախորդների դեբիտորական պարտքերի հետ կապված:

Գրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և ավանդներ

Խումբն ուներ 602,773 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 9,804,322 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և 6,443,670 հազար դրամ գումարով բանկային ավանդ (2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 1,288,201 հազար դրամ գումարով ընթացիկ հաշիվների մնացորդներ և 2,635,382 հազար դրամ գումարով օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդներ և 10,557,783 հազար դրամ ավանդներ), որոնք իրենցից ներկայացնում են առավելագույն ենթարկվածությունը պարտքային ռիսկին այդ ակտիվների հետ կապված: Բոլոր մնացորդները պահվում են խոշոր հայկական բանկերում, և Խումբը չի ակնկալում, որ վերջիններս չեն կատարի իրենց պարտականությունները:

Ընթացիկ հաշիվները, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների մնացորդները և ավանդներն ամբողջությամբ դասված են 1-ին փուլ: Խմբի գնահատմամբ ընթացիկ հաշիվների, օգտագործման սահմանափակումով հաշիվների և ավանդի գծով արժեզրկումից կորուստ չի ճանաչվել դրանց կարճ ժամկետայնության և արդյունքում առաջացող ակնկալվող պարտքային կորուստների գումարի ոչ էական լինելու պատճառով:

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրեր

Ֆինանսական երաշխավորության պայմանագրերը, որոնք Խումբը կնքում է այլ կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար, Խումբը չի դիտարկում որպես ապահովագրության պայմանագրեր և հաշվառում է դրանք ՖՀՄՍ 9-ի համաձայն: Խմբի քաղաքականության համաձայն՝ ֆինանսական երաշխավորությունները տրամադրվում են միայն կապակցված կողմերի պարտավորությունների կատարումն ապահովելու համար: 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Խումբը տրամադրել է երաշխավորություն բանկին իր մասնակցին տրված վարկերի հետ կապված:

(iii) Իրացվելիության ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկը ենթադրում է, որ Խումբը կունենա դժվարություններ ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված իր պարտականությունները կատարելիս, որոնք մարվելու են դրամական միջոցներ կամ այլ ֆինանսական ակտիվ տրամադրելով: Իրացվելիության ռիսկի կառավարման հարցում Խմբի մոտեցումն է ապահովել, որքանով հնարավոր է, բավարար իրացվելիություն սովորական և արտասովոր պայմաններում պարտավորությունները սահմանված ժամկետներում կատարելու համար՝ առանց անընդունելի կորուստներ կրելու կամ Խմբի համբավը վտանգելու:

Խումբն ապահովում է ցպահանջ դրամական միջոցների այնպիսի չափի առկայություն, որը բավարար կլինի ակնկալվող գործառնական ծախսերը, այդ թվում՝ ֆինանսական պարտականությունների սպասարկման ծախսերը ծածկելու համար: Այս պարագայում հաշվի չի առնվում առանձնահատուկ հանգամանքների հնարավոր ազդեցությունը, որոնք հնարավոր չէ ողջամտորեն կանխատեսել, օրինակ՝ բնական աղետները:

(iv) Ծուկայական ռիսկ

Ծուկայական ռիսկը Խմբի եկամտի կամ ֆինանսական գործիքների արժեքի տատանման ռիսկն է շուկայական գների, օրինակ՝ արտարժույթի փոխարժեքների, տոկոսադրույքների և բաժնետոմսերի գների փոփոխությունների հետևանքով: Ծուկայական ռիսկի կառավարման նպատակն է կառավարել և հսկել շուկայական ռիսկին ենթարկվածությունը և պահպանել այն ընդունելի սահմանաչափերում՝ միաժամանակ ապահովելով ռիսկի դիմաց օպտիմալ եկամտաբերություն:

Խումբը չի կիրառում հեջի հաշվառում շահույթի կամ վնասի փոփոխականությունը կառավարելու համար:

Աժութային ռիսկ

Արժութային ռիսկին Խմբի ենթարկվածությունը կապված է Խմբի ֆունկցիոնալ արժույթից տարբեր արժույթով արտահայտված և վարկերի և փոխառությունների հետ: Այդ գործառնություններն հիմնականում իրականացվում են ԱՄՆ դոլարով:

Տոկոսադրույքային ռիսկ

Տոկոսադրույքների փոփոխություններն ազդեցություն են ունենում հիմնականում վարկերի և փոխառությունների վրա՝ փոխելով կամ դրանց իրական արժեքը (հաստատուն տոկոսադրույքով պարտք) կամ ապագա դրամական հոսքերը (փոփոխուն տոկոսադրույքով պարտք): Դեկավարությունը չի կիրառում հաստատուն կամ փոփոխուն տոկոսադրույքների նկատմամբ Խմբի ենթարկվածությունը որոշող ձևակերպված քաղաքականություն: Այնուամենայնիվ, նոր վարկերի կամ փոխառությունների դեպքում դեկավարությունը հիմնվում է իր դատողությունների վրա որոշելու համար, թե որ տոկոսադրույքը՝ հաստատուն թե փոփոխուն, ավելի բարենպաստ կլինի Խմբի համար մինչև մարման ժամկետն ակնկալվող ժամանակաշրջանի ընթացքում:

Ենթարկվածությունը տոկոսադրույքային ռիսկին

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Խմբի տոկոսակիր ֆինանսական գործիքների տոկոսադրույքների կառուցվածքը հետևյալն էր.

հազ. դրամ	Հաշվեկշռային արժեք	
	2024թ.	2024թ.
Հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքներ		
Ֆինանսական ակտիվներ	16,237,992	13,193,165
Ֆինանսական պարտավորություններ	(42,990,822)	(28,766,403)
	(26,752,830)	(15,573,238)

Իրական արժեքի զգայնության վերլուծություն հաստատուն տոկոսադրույքով գործիքների համար

Խումբը չի հաշվառում հաստատուն տոկոսադրույքով ֆինանսական գործիքները որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող կամ իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով չափվող, այդ իսկ պատճառով, հաշվետու ամսաթվի դրությամբ տոկոսադրույքների փոփոխությունն ազդեցություն չէր ունենա շահույթի կամ վնասի կամ սեփական կապիտալի վրա:

24. Վարձակալություն

(բ) Խումբը՝ որպես վարձատու

Խումբը վարձակալության է հանձնում իր ներդրումային գույքը (տես Ծանոթագրություն 11): Վարձակալության այս պայմանագրերը դասակարգվում են որպես գործառնական վարձակալություն վարձատուի տեսանկյունից, քանի որ այդ պայմանագրերի շրջանակում չեն փոխանցվում ակտիվների սեփականության հետ կապված ըստ էության բոլոր ռիսկերը և հատույցները:

2025թ. ընթացքում Խումբը ճանաչել է 316,545 հազար դրամ գումարով եկամուտ վարձակալությունից (2024թ-ին՝ 326,650 հազար դրամ), որը ներառվել է հատույթի կազմում (տես Ծանոթագրություն 5):

25. Հանձնառություններ

Կառուցվող գույքային պաշարներին վերաբերող կապիտալ ծախսումներ

Հիմնական կառուցապատողի հետ պայմանագրում սահմանված չէ նախագծի իրականացման ընդհանուր արժեքը, և վճարումը կատարվում է ներկայացված ակտերի հիման վրա: Խումբն իրավունք ունի դադարեցնել պայմանագիրը նախագծի ընթացքում ցանկացած պահի՝ հատուցելով կառուցապատողի փաստացի ծախսերը:

Այլ աշխատանքների համար Խումբ ունի կողմերի միջև կնքված պայմանագրերով նախատեսված հանձնառություններ: 2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունն ունի 2,483,125 հազար դրամ (2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ՝ 2,483,125 հազար դրամ) գումարով հանձնառություն Տեղյանի 107 նախագծի հետ կապված:

Օրբելի 23 նախագծի հետ կապված Խումբն ունի կառավարության հանդեպ հանձնառություն կատարել 71,000,000 հազար դրամի չափով ներդրումներ առքուվաճառքի պայմանագրում նշված գնման ամսաթվից չորս տարվա ընթացքում (Ծանոթագրություն 12(ա)):

Ակտիվների ձեռքբերում

2024թ. հունիսի 04-ի Բաժնետիրական համաձայնագրի համաձայն (ծանոթագրություն 21)՝ Հայաստանի Հանրապետությունն ունի դուստր ընկերությունում Ընկերության բաժնեմասը գնելու օպցիոն, եթե Համաշխարհային առևտրի կենտրոն կառուցելու ծրագրի (Ծրագիր) իրականացման հետ կապված ի հայտ գան հնարավոր խնդիրներ (Ծրագրի ձախողումներ): Ծրագրի ձախողումները ներառում են հետևյալը.

- Ծրագրի իրականացման որևէ միջանկյալ ժամկետի կետանց ավելի քան 12 ամսով կամ Ծրագրի վերջնաժամկետի կետանց ավելի քան 36 ամսով (եթե չկան որոշակի հիմնավորված պատճառներ), եթե համապատասխանաբար Ծրագրի առանձին միջանկյալ փուլի կամ Ծրագրի վերջնական ավարտվածության աստիճանը 80 (ութսուն) տոկոսից պակաս է:
- ՀՀ օրենսդրության պահանջների այնպիսի խախտում՝ սեյսմիկ անվտանգության, հրդեհային անվտանգության, տեխնիկական անվտանգության, անձանց կյանքի կամ առողջության պահպանությանն ուղղված պահանջներից ելնելով, կամ այնպիսի խախտում կամ որևէ այլ թերացում, որի արդյունքում առկա է համալիրի կամ դրա որևէ մասի փլուզման վտանգ, մարդկանց կյանքին կամ առողջությանը վտանգ, համալիրին հարակից անշարժ գույքերին էական վնաս հասցնելու վտանգ: Ընդ որում, այդ դեպքում ձախողում չի համարվում, եթե շինարարությունն իրականացվել է հաստատված շինթույլով և ճարտարապետահատակագծային առաջադրանքին համապատասխան:
- Լիցենզիայի դադարեցման հետևանքով դուստր ընկերությունը կորցնում է Համաշխարհային առևտրի կենտրոն ապրանքային նշանն օգտագործելու իրավունքը և չի կարողանում ներկայացնել նույն կարգի բրենդ մեկ տարվա ընթացքում:

Ծրագրի ձախողում չի համարվում այն իրավիճակը, որը պետական մարմնի գործողությունների կամ անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանք է:

Ծրագրի ընդհանուր գնահատված արժեքը կազմում է մոտ 212 մլն ԱՄՆ դոլարին համարժեք դրամ գումար՝ ներառյալ հողի արժեքը:

Խմբի ղեկավարության գնահատմամբ Ծրագրի ձախողումների ի հայտ գալը 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ քիչ հավանական է:

Ընկերությունն իրավունք ունի վաճառել դուստր ընկերությունում ունեցած իր բաժնեմասը Կառավարությանը, եթե տեղի ունենա Բացասական իրադարձություն (Բացասական իրադարձություն): Բացասական իրադարձություններն իրենցից ներկայացնում են որոշակի իրավիճակներ, որոնք զգալիորեն խոչընդոտում են կամ արգելակում են Ծրագրի իրականացումը, որոնցից են՝

- Պետական մարմնի որևէ գործողություն կամ անգործություն (օրինակ՝ թույլտվությունների մերժում, իրավական փոփոխություններ կամ գույքի առգրավում), որի հետևանքով շինարարությունը երկարաձգվում է կամ անհնարին է դառնում կամ Ծրագրում պահանջվում են դրա զգալի փոփոխություններ:
- Չի տրամադրվում քանդման թույլտվություն կամ շինթույլտվություն, պայմանով, որ այդպիսի չտրամադրման հիմքում առկա չէ Ընկերության թերացումը:
- Գերակա շահ է ճանաչվում կառուցվող կամ կառուցված գույքը, դրա որևէ մասը, պատկանելիքը, սպասարկող ենթակառուցվածքը, ինչը խոչընդոտում է Ծրագրի իրականացմանը:
- Կառավարության ի կողմից տրամադրված հավաստումների խախտում, որի պատճառով անհնարին է դառնում Ծրագրի իրականացումը:
- Տեղական ինքնակառավարման մարմնի գործողությունները, որոնց հետևանքով շինարարությունը երկարաձգվում է կամ անհնարին է դառնում:

2025թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Բացասական իրադարձություններ չեն եղել, և Խմբի ղեկավարությունը վստահ է, որ չի իրագործի վաճառքի օպցիոնը մոտ ապագայում:

26. Պայմանական դեպքեր

(ա) Ապահովագրություն

Հայաստանում ապահովագրական ծառայությունների ոլորտը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են այլ երկրներում, դեռ չեն կիրառվում Հայաստանում: Խումբն ամբողջությամբ չի ապահովագրել իր հիմնական միջոցները և սարքավորումները, այն ապահովագրված չէ նաև գործունեության ընդհատումից և երրորդ կողմերի նկատմամբ պարտավորություններից, որոնք կարող են առաջանալ գույքին կամ շրջակա միջավայրին վնաս հասցնելուց: Խմբի տարածքում տեղի ունեցած պատահարների կամ վերջինիս գործունեության հետևանքով: Քանի դեռ Խումբը չունի համապատասխան ապահովագրական ծածկույթ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է նշանակալի անբարենպաստ ազդեցություն ունենալ Խմբի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

(բ) Դատական վարույթներ

Ղեկավարությունը գտնում է, որ Խումբը ներգրավված չէ այնպիսի դատական վարույթներում կամ այլ հայցերում, որոնք կարող են էական ազդեցություն ունենալ Խմբի գործունեության արդյունքների կամ ֆինանսական վիճակի վրա:

(գ) Պայմանական հարկային պարտավորություններ

Հայաստանի հարկային համակարգը, լինելով համեմատաբար նոր, բնորոշվում է օրենսդրության, պաշտոնական պարզաբանումների և դատական որոշումների հաճախակի փոփոխություններով, որոնք երբեմն հստակ չեն, հակասական են, ինչը ենթադրում է տարբեր մեկնաբանություններ: Հարկերը ենթակա են ստուգման և ուսումնասիրության հարկային մարմինների կողմից, որոնք իրավասու են սահմանել տույժեր և տուգանքներ: Հարկային օրենսդրության խախտման դեպքում հարկային մարմիններն իրավասու չեն առաջադրել հարկերի գծով լրացուցիչ պարտավորություններ, տույժեր կամ տուգանքներ, եթե խախտման ամսաթվից անցել է երեք տարի:

Այդ հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել զարգացած երկրների ռիսկերի համեմատ շատ ավելի մեծ ռիսկեր: Ղեկավարությունը գտնում է, որ համարժեքորեն է ճանաչել հարկային պարտավորությունները՝ Հայաստանի կիրառելի հարկային օրենսդրության, պաշտոնական հայտարարությունների և դատական որոշումների իր մեկնաբանությունների հիման վրա: Այնուամենայնիվ, համապատասխան իրավասու մարմինները կարող են ունենալ այլ մեկնաբանություններ, և հետևանքները կարող են էական լինել այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների համար, եթե իրավասու մարմիններին հաջողվի գործադրել իրենց մեկնաբանությունները:

27. Կապակցված կողմեր

(ա) Մայր կազմակերպություն և վերջնական հսկող կողմ

Ընկերությունը հավասարապես պատկանում է Արայիկ Կարապետյանին և Էդուարդ Մարությանին, ովքեր միասին հսկողություն են իրականացնում Ընկերության գործունեության նկատմամբ:

Ղեկավարությունը գտնում է, որ Ընկերությունը տիրապետում է կապակցված կողմերի հետ գործարքների որոշման և պատշաճ կերպով բացահայտման համապատասխան գործընթացներին:

Ընկերությունը կապակցված կողմերի հետ կատարում է այնպիսի գործարքներ, որոնք համարժեք են անկախ կողմերի հետ գործարքներին:

Գործարքներ Տնօրենների խորհրդի անդամների և ղեկավարության հետ

Տարվա ընթացքում առանցքային ղեկավար անձնակազմը ստացել է ստորև ներկայացված վարձատրությունը, որը ներառված է վարչական ծախսերում:

հազ. դրամ	2025թ.	2024թ.
Աշխատավարձ և պարգևավճարներ	94,320	74,152

28. Չափման հիմունքներ

Համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են սկզբնական արժեքի հիմունքով, բացառությամբ ներդրումային գույքի և շենքի (ներառված են հիմնական միջոցների կազմում), որոնք ներկայացված են անկախ գնահատողի կողմից որոշված իրական արժեքով:

29. Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասեր

Խումբը հետևողականորեն կիրառել է ստորև ներկայացված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջանների համար:

(ա) Հասույթ

Բաժանորդների հետ պայմանագրերին վերաբերող Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության մասին տեղեկատվությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 5-ի (գ) կետում:

(բ) Պայմանագրի գծով պարտավորություններ

Պայմանագրի գծով պարտավորությունները հիմնականում վերաբերում են գույքի գնման պայմանագրերի համար հաճախորդներից ստացված կանխավճարներին, որոնց համար հասույթը ճանաչվում է գույքի փոխանցման պահին:

Ֆինանսավորման հետևանքը (տոկոսային ծախս) ներկայացվում է հաճախորդների հետ պայմանագրերից ստացված հասույթից առանձին՝ շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին համախմբված հաշվետվությունում և ներառվում է ֆինանսական ծախսերի կազմում:

(գ) Ֆինանսական եկամուտ և ֆինանսական ծախսեր

Խմբի ֆինանսական եկամուտը և ֆինանսական ծախսերը ներառում են.

- տոկոսային եկամուտը,
- տոկոսային ծախսը,
- ֆինանսական ակտիվների և ֆինանսական պարտավորությունների հետ կապված փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը կամ վնասը:

Ֆինանսական գործիքների գծով տոկոսային եկամուտը կամ ծախսը ճանաչվում է կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը, բացառությամբ պայմանագրի գծով պարտավորությունների գծով հաշվարկված տոկոսային ծախսի:

Արդյունավետ տոկոսադրույքն այն դրույքն է, որը ֆինանսական գործիքի ակնկալվող ժամկետի համար գնահատված ապագա դրամական վճարումները կամ մուտքերը գեղչում է ճիշտ մինչև՝

- ֆինանսական ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեք կամ
- ֆինանսական պարտավորության ամորտիզացված արժեք:

Տոկոսային եկամուտը կամ ծախսը հաշվարկելիս արդյունավետ տոկոսադրույքը կիրառվում է ակտիվի համախառն հաշվեկշռային արժեքի (եթե ակտիվը պարտքային առումով արժեզրկված չէ) կամ պարտավորության ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Սկզբնական ճանաչումից հետո պարտքային առումով արժեզրկված ֆինանսական ակտիվների համար տոկոսային եկամուտը հաշվարկվում է կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքը ֆինանսական ակտիվի ամորտիզացված արժեքի նկատմամբ: Եթե ակտիվը դադարում է պարտքային առումով արժեզրկված լինելուց, հաշվարկը կրկին իրականացվում է համախառն հիմունքով:

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի չեն որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույթի մեթոդը:

Փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը ներկայացվում են գույտ հիմունքով որպես ֆինանսական եկամուտ կամ ֆինանսական ծախս՝ կախված այն հանգամանքից, թե որ դիրքում են կատարվում արտարժույթի փոփոխությունները՝ գույտ շահույթի, թե՛ գույտ վնասի:

(դ) Ծահույթահարկ

Ծահույթահարկը բաղկացած է ընթացիկ և հետաձգված հարկերից: Ծահույթահարկը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն մասի, որը վերաբերում է ձեռնարկատիրական գործունեության միավորմանը, կամ ուղղակիորեն սեփական կապիտալում կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում ճանաչված հոդվածներին:

(i) Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ հարկը հարկի այն գումարն է, որն ակնկալվում է վճարել կամ ստանալ տարվա հարկվող եկամտի կամ վնասի գծով՝ կիրառելով հարկի այն դրույքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ, և ներառում է նախորդ տարիների համար վճարման ենթակա հարկի գծով ճշգրտումները:

(ii) Հետաձգված հարկ

Հետաձգված հարկը ճանաչվում է համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում արտացոլվելու նպատակով որոշվող ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և հարկային նպատակների համար օգտագործվող գումարների միջև ժամանակավոր տարբերությունների գծով: Հետաձգված հարկ չի ճանաչվում այն ժամանակավոր տարբերությունների գծով, որոնք առաջանում են ակտիվների կամ պարտավորությունների սկզբնական ճանաչման ժամանակ բիզնեսի միավորում չհանդիսացող գործարքի արդյունքում, որն ազդեցություն չունի ոչ հաշվապահական և ոչ հարկվող շահույթի կամ վնասի վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվները ճանաչվում են չօգտագործված հարկային վնասների, չօգտագործված հարկային գեղչերի և նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների գծով այն չափով, որով հավանական է, որ Խումբն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց դրանք կարող են օգտագործվել: Ապագա հարկվող շահույթը որոշվում է հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների մարումից առաջացող գումարի հիման վրա: Եթե հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների գումարը բավարար չէ հետաձգված հարկային ակտիվն ամբողջությամբ ճանաչելու համար, դիտարկվում է գոյություն ունեցող ժամանակավոր տարբերությունների մարումներով ճշգրտված ապագա հարկվող շահույթը, որը որոշվում է Խմբի դուստր ընկերության գործարար ծրագրերի հիման վրա:

Հետաձգված հարկային ակտիվները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և նվազեցվում են այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ համապատասխան հարկային օգուտը կիրացվի: Այս նվազեցումները հակադարձվում են, եթե մեծանում է ապագա հարկվող շահույթի առկայության հավանականությունը:

Չճանաչված հետաձգված հարկային ակտիվները վերագնահատվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և ճանաչվում են այն չափով, որով հավանական է, որ Խումբն ապագայում կունենա հարկվող շահույթ, որի դիմաց կարող է դրանք օգտագործվել:

Հետաձգված հարկը չափվում է օգտագործելով հարկի այն դրույքները, որոնք ակնկալվում է, որ կկիրառվեն ժամանակավոր տարբերությունների նկատմամբ վերջիններս հակադարձելիս՝ հիմք ընդունելով այն օրենքները, որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ամսաթվի դրությամբ:

Հետաձգված հարկի չափումն արտացոլում է այն հարկային հետևանքները, որոնք կառաջանան կախված այն եղանակից, որով Խումբը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում ակնկալում է փոխհատուցել կամ մարել իր ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները:

Հետաձգված հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են, եթե Խումբը տվյալ պահին ունի ընթացիկ հարկային ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և հետաձգված հարկային ակտիվներն ու հետաձգված հարկային պարտավորությունները վերաբերում են շահութահարկին, որը գանձվում է նույն հարկային մարմնի կողմից նույն հարկատուից կամ տարբեր հարկատուներից, որոնք մտադիր են կամ մարել ընթացիկ հարկային պարտավորությունները և ակտիվներ գուտ հիմունքով, կամ միաժամանակ իրացնել հարկային ակտիվները և մարել հարկային պարտավորությունները:

(ե) Պաշարներ

Պաշարները չափվում են սկզբնական արժեքից և իրացման գուտ արժեքից նվազագույնով: Պաշարների սկզբնական արժեքը հաշվարկվում է «առաջինը մուտք՝ առաջինը ելք» սկզբունքով և ներառում է պաշարների ձեռք բերման ծախսումները, արտադրական կամ փոխարկման ծախսումները և դրանք ներկա գտնվելու վայր և վիճակի բերելու հետ կապված այլ ծախսումներ: Արտադրված պաշարների և անավարտ արտադրանքի դեպքում, սկզբնական արժեքը ներառում է արտադրական վերադիր ծախսումների համապատասխան մասը՝ հիմք ընդունելով արտադրական նորմատիվային հորոնությունը:

Իրացման գուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի գնահատված գինն է՝ հանած համալրման և վաճառքը կազմակերպելու համար գնահատված ծախսումները:

(զ) Հիմնական միջոցներ

(i) Ծանայում և չափում

Հիմնական միջոցների միավորները, բացառությամբ շենքի, չափվում են սկզբնական արժեքով՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և կուտակված արժեզրկումից կորուստները:

Սկզբնական արժեքը ներառում է ակտիվի ձեռք բերմանն ուղղակի վերագրելի ծախսումները: Սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների սկզբնական արժեքը ներառում է կյուլթերի արժեքը, ուղղակի աշխատուժի գծով ծախսումները, ակտիվն իր նպատակային օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ անմիջականորեն կապված ցանկացած այլ ծախսումները, ակտիվի ապատեղակայման և քանդման ծախսումները, տեղանքի վերականգնման ծախսումները և կապիտալացված փոխառության ծախսումները: Ձեռքբերված համակարգչային ծրագրերը, որը հանդիսանում է համապատասխան սարքավորման ֆունկցիոնալության անբաժանելի մասը, կապիտալացվում է որպես սարքավորման մաս:

Երբ հիմնական միջոցի միավորը բաղկացած է օգտակար ծառայության տարբեր ժամկետ ունեցող խոշոր բաղկացուցիչներից, այդ բաղկացուցիչները հաշվառվում են որպես հիմնական միջոցների առանձին միավորներ (հիմնական բաղկացուցիչներ):

Հիմնական միջոցի միավորի օտարումից ստացված շահույթը և վնասը որոշվում են համեմատելով օտարումից ստացված մուտքերը հիմնական միջոցի հաշվեկշռային արժեքի հետ և ճանաչվում են գուտ հիմունքով «այլ եկամուտ/այլ ծախս» հոդվածում՝ շահույթում կամ վնասում:

(ii) Հետագա ծախսումներ

Հետագա ծախսումները կապիտալացվում են, երբ հավանական է, որ Խումբը կհոսեն այդ ծախսումների հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները:

Հիմնական միջոցների ամենօրյա սպասարկման ծախսումները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կատարմանը գուզընթաց:

(iii) Ծենքի վերագնահատում

Ծենքը չափվում է իրական արժեքով՝ անկախ գնահատողների կողմից պարբերաբար իրականացվող գնահատման հիման վրա: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով աճում է, աճն ուղղակիորեն ճանաչվում է վերագնահատումից արժեքի աճ հոդվածում՝ այլ համապարփակ

Ֆինանսական արդյունքում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ աճը վերականգնում է շահույթում կամ վնասում ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած նվազումը, ապա այն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Եթե շենքի հաշվեկշռային արժեքը վերագնահատման հետևանքով նվազում է, նվազումը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Այնուամենայնիվ, եթե այդ նվազումը վերականգնում է սեփական կապիտալում որպես այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք ճանաչված նախկին վերագնահատումների արդյունքում առաջացած աճը, այն ճանաչվում է այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքում:

(iv) Մաշվածություն

Հիմնական միջոցների միավորների մաշվածության հաշվարկը սկսվում է դրանց տեղադրման և շահագործման հանձնելու պահից, իսկ սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների դեպքում՝ վերջիններիս կառուցումն ավարտելու և շահագործման հանձնելու պահից: Մաշվածությունը հաշվարկվում է ակտիվի սկզբնական արժեքի հիման վրա՝ հանած դրա գնահատված մնացորդային արժեքը:

Մաշվածությունը որպես կանոն ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում գծային մեթոդով հիմնական միջոցների յուրաքանչյուր մասի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում, քանի որ այս մեթոդն առավել ճիշտ է արտացոլում ակտիվի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտների ստացման մոդելը: Հողատարածքի գծով մաշվածություն չի հաշվարկվում:

Ստորև ներկայացված են հիմնական միջոցների նշանակալի մասերի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետներն ընթացիկ և համադրելի ժամանակաշրջանների համար:

- շենք 100 տարի,
- փոխադրամիջոցներ 5 տարի,
- գրասենյակային սարքավորումներ և համակարգիչներ 1-5 տարի:

Մաշվածության հաշվարկման մեթոդները, օգտակար ծառայության ժամկետները և մնացորդային արժեքները վերանայվում են յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ և անհրաժեշտության դեպքում՝ ճշգրտվում:

(v) Վերադասակարգում ներդրումային գույքի

Երբ գույքի օգտագործման նպատակը սեփականատիրոջ կողմից զբաղեցված գույքից փոխվում է ներդրումային գույքի, այն համապատասխանաբար վերադասակարգվում է ներդրումային գույքի:

(ե) Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը սկզբնապես չափվում է սկզբնական արժեքով, իսկ հետագայում՝ իրական արժեքով, որի փոփոխությունները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում:

Ներդրումային գույքի օտարումից ստացված ցանկացած օգուտը կամ կորուստը (որը հաշվարկվում է որպես օտարումից գուտ մուտքերի և միավորի հաշվեկշռային արժեքի տարբերություն) ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում: Նախկինում որպես հիմնական միջոց դասակարգված ներդրումային գույքի վաճառքի դեպքում, վերագնահատման պահուստում ներառված համապատասխան գումարը փոխանցվում է չբաշխված շահույթ:

Երբ ներդրումային գույքը վաճառվում է շուկայական արժեքից ցածր և գնորդը կապակցված կողմ է կամ կապակցված է Ընկերության սեփականատերերին, տարբերությունը ճանաչվում է կապիտալի հաշիվներով:

(ը) Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույք

Կառուցման ընթացքում գտնվող ներդրումային գույքը չափվում է սկզբնական արժեքով: Սկզբնական արժեքը ներառում է ակտիվի ձեռք բերմանն ուղղակի վերագրելի ծախսումները: Սեփական ուժերով կառուցված ակտիվների սկզբնական արժեքը ներառում է նյութերի արժեքը, ուղղակի աշխատուժի գծով ծախսումները, ակտիվն իր նպատակային օգտագործման համար աշխատանքային վիճակի բերելու հետ անմիջականորեն կապված ցանկացած այլ ծախսումները, ակտիվի ապատեղակայման և

քանդման ծախսումները, տեղանքի վերականգնման ծախսումները և կապիտալացված փոխառության ծախսումները:

(թ) Ֆինանսական գործիքներ

(i) Ծանաչում և սկզբնական չափում

Առևտրական դեբիտորական պարտքերը և թողարկված պարտքային արժեթղթերը սկզբնապես ճանաչվում են սկզբնավորման ժամանակ: Մյուս բոլոր ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները սկզբնապես ճանաչվում են, երբ Խումբը դառնում է գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվը (եթե այն առևտրական դեբիտորական պարտք չէ, որը չի պարունակում նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ) կամ ֆինանսական պարտավորությունը սկզբնապես չափվում է իրական արժեքով՝ գումարած, շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող հողվածի դեպքում, գործարքի գծով այն ծախսումները, որոնք ուղղակիորեն վերագրելի է ֆինանսական ակտիվի կամ ֆինանսական պարտավորության ձեռքբերմանը կամ թողարկմանը: Նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ չպարունակող առևտրական դեբիտորական պարտքը սկզբնապես չափվում է գործարքի գնով:

(ii) Դասակարգում և հետագա չափում

Ֆինանսական ակտիվներ

Սկզբնական ճանաչման պահին ֆինանսական ակտիվը դասակարգում է որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ պարտքային ներդրումների համար, այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող՝ բաժնային ներդրումների համար, կամ շահույթի կամ վնասի միջոցով իրական արժեքով չափվող:

Ֆինանսական ակտիվները չեն վերադասակարգվում սկզբնական ճանաչումից հետո, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ Խումբը փոխում է ակտիվների կառավարման իր բիզնես մոդելը, որի դեպքում փոփոխության ազդեցությունը կրող բոլոր ֆինանսական ակտիվները վերադասակարգվում են բիզնես մոդելի փոփոխությանը հաջորդող առաջին հաշվետու ժամանակաշրջանի առաջին օրը:

Ֆինանսական ակտիվը չափվում է ամորտիզացված արժեքով, եթե բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորոշված չէ որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն է պահել ակտիվները պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու համար և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Պարտքային գործիքում ներդրումը չափվում է իրական արժեքով այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով, եթե այն բավարարում է ստորև ներկայացված երկու պայմանները և նախորոշված չէ որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող.

- ակտիվը պահվում է այնպիսի բիզնես մոդելի շրջանակում, որի նպատակն իրագործվում է թե՛ պայմանագրային դրամական հոսքերը հավաքելու և թե՛ ֆինանսական ակտիվները վաճառելու միջոցով և
- ֆինանսական ակտիվի պայմանագրային պայմանները որոշակի ամսաթվերին առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի գծով հաշվարկված տոկոսների վճարումներ են:

Առևտրական նպատակով չպահվող բաժնային գործիքում ներդրման սկզբնական ճանաչման ժամանակ Խումբը կարող է անշրջելի ընտրություն կատարել՝ այլ համապարփակ ֆինանսական

արդյունքում ներկայացնելու ներդրման իրական արժեքի հետագա փոփոխությունները: Այս ընտրությունը կատարվում է առանձին՝ յուրաքանչյուր ներդրման համար:

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները, որոնք չեն դասակարգվում որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվող, ինչպես ներկայացված է վերը, չափվում են իրական արժեքով շահույթի կամ վնասի միջոցով: Սկզբնական ճանաչման պահին Խումբը կարող է անշրջելիորեն նախորոշել ֆինանսական ակտիվը, որն այսպես բավարարում է ամորտիզացված արժեքով կամ այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի միջոցով իրական արժեքով չափվելու պահանջները, որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող, եթե դա կվերացնի կամ էականորեն կնվազեցնի հաշվառման անհամապատասխանությունը, որը հակառակ դեպքում կառաջանար:

Ֆինանսական ակտիվներ. Հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվները հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Ամորտիզացված արժեքը նվազեցվում է արժեզրկումից կորուստների չափով: Տոկոսային եկամուտը, փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը և արժեզրկումը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող օգուտը կամ կորուստը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորություններ. Դասակարգում, հետագա չափում, օգուտներ և կորուստներ

Ֆինանսական պարտավորությունները դասակարգվում են որպես ամորտիզացված արժեքով չափվող և հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Տոկոսային ծախսը և փոխարժեքային տարբերություններից առաջացող օգուտը և վնասը ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում: Ապաճանաչումից առաջացող ցանկացած օգուտը կամ կորուստը նույնպես ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրական և այլ կրեդիտորական պարտքերը:

(iii) Ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվներ

Խումբն ապաճանաչում է ֆինանսական ակտիվն այն դեպքում, երբ ֆինանսական ակտիվից առաջացող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները կորցնում են իրենց ուժը, կամ երբ փոխանցում է դրամական հոսքեր ստանալու իրավունքներն այնպիսի գործարքում, որում փոխանցվում են ֆինանսական ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն ու հատույցները, կամ որում Խումբը ոչ փոխանցում, ոչ էլ պահպանում է սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերն և հատույցները և չի պահպանում ֆինանսական ակտիվի նկատմամբ հսկողությունը:

Խումբն իրականացնում է գործարքներ, որոնց շրջանակում փոխանցում է ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում ճանաչված ակտիվները, սակայն պահպանում է փոխանցված ակտիվների սեփականության հետ կապված կամ բոլոր, կամ, ըստ էության, բոլոր ռիսկերը և հատույցները: Նման դեպքերում փոխանցված ակտիվները չեն ապաճանաչվում:

Ֆինանսական պարտավորություններ

Խումբն ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունն այն դեպքում, երբ իր պայմանագրային պարտականությունները կատարվում են, կամ չեղյալ են համարվում, կամ ուժը կորցնում են: Խումբը նաև ապաճանաչում է ֆինանսական պարտավորությունը, երբ փոփոխվում են վերջինիս պայմանները և երբ փոփոխված պարտավորությունից առաջացող դրամական հոսքերը նշանակալիորեն տարբեր են, որի դեպքում փոփոխված պայմանների հիման վրա ճանաչվում է նոր ֆինանսական պարտավորություն՝ իրական արժեքով:

Ֆինանսական պարտավորության ապաճանաչման ժամանակ մարված ֆինանսական պարտավորության հաշվեկշռային արժեքի և վճարված հատուցման (ներառյալ՝ փոխանցված

ցանկացած ոչ դրամային ակտիվները կամ ստանձնած պարտավորությունները) միջև տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

(iv) Հաշվանցում

Ֆինանսական ակտիվները և պարտավորությունները հաշվանցվում են և ֆինանսական վիճակի մասին համախմբված հաշվետվությունում ներկայացվում է գուտ գումարն այն և միայն այն դեպքում, երբ Խումբը տվյալ պահին ունի գումարները հաշվանցելու իրագործելի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք և մտադիր է կամ հաշվարկն իրականացնել գուտ հիմունքով, կամ իրացնել ակտիվը և մարել պարտավորությունը միաժամանակ:

(d) Կանոնադրական կապիտալ

Խմբի բաժնեմասերը ենթակա են մարման մասնակցի ընտրությամբ՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրության համաձայն: Խումբը պարտավոր է վճարել դուրս եկող մասնակցին վերջինիս դուրս գալու տարվա Խմբի գուտ ակտիվների նրա բաժնեմասը դրամական միջոցներով, կամ մասնակցի համաձայնության դեպքում՝ բնաիրային տեսքով:

ՀՀՄՍ 32 «Ֆինանսական գործիքներ. Ներկայացում» համաձայն՝ մասնակիցներին վերագրելի գուտ ակտիվները դասակարգվում են որպես սեփական կապիտալ այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում ներկայացված բոլոր ժամանակաշրջաններում, քանի որ դեկավարությունը գտնում է, որ Խմբի վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները բավարարում են վերադարձնելի ֆինանսական գործիքները որպես սեփական սեփական կապիտալ ներկայացնելու ՀՀՄՍ 32-ի բոլոր պահանջները:

(h) Վարձակալություն

Պայմանագրի սկզբում Խումբը գնահատում է, արդյոք պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն: Պայմանագիրը հանդիսանում է վարձակալության պայմանագիր կամ պարունակում է վարձակալություն, եթե այդ պայմանագրով հատուցման դիմաց՝ որպես փոխանակում որոշակի ժամանակահատվածի ընթացքում փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը: Գնահատելու համար, արդյոք պայմանագրով փոխանցվում է որոշակիացված ակտիվի օգտագործման հսկողության իրավունքը, Խումբն օգտագործում է ՖՀՄՍ 16-ի վարձակալության սահմանումը:

(i) Խումբը՝ որպես վարձատու

Երբ Խումբը հանդես է գալիս որպես վարձատու, ապա այն վարձակալության սկզբում որոշում է, արդյոք վարձակալությունը հանդիսանում է ֆինանսական թե գործառնական վարձակալություն:

Վարձակալությունը դասակարգելու համար Խումբն ընդհանուր գնահատում է, արդյոք վարձակալությունով փոխանցվում են հիմքում ընկած ակտիվի սեփականության հետ կապված, ըստ էության, բոլոր ռիսկերը և հատույցները, որի դեպքում վարձակալությունը դասակարգվում է որպես ֆինանսական վարձակալություն, իսկ հակառակ դեպքում՝ որպես գործառնական վարձակալություն: Որպես այս գնահատման մաս՝ Խումբը դիտարկում է որոշ հայտանիշներ, օրինակ՝ արդյոք վարձակալության ժամկետը ներառում է ակտիվի տնտեսական ծառայության մեծ մասը:

(l) Համախմբման հիմունքներ

(i) Բիզնեսի միավորումներ

Խումբը հաշվառում է բիզնեսի միավորումը կիրառելով ձեռքբերման մեթոդը, երբ ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը բավարարում է բիզնեսի միավորման սահմանմանը և հսկողությունը փոխանցվում է Խմբին: Որոշելու համար, թե արդյոք գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված կոնկրետ ամբողջությունը որակվում է որպես բիզնես, Խումբը գնահատում է, արդյոք ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը ներառում է նվազագույնը մուտքային գործոն և սկզբունքայնորեն նշանակալի գործընթաց և արդյոք ձեռք բերված ամբողջությունն ընդունակ է ստեղծել արդյունքներ:

Խումբն ունի «համակենտրոնացման թեստ» իրականացնելու հնարավորություն, որը թույլ է տալիս պարզեցված կերպով գնահատել, արդյոք ձեռք բերված գործունեության և ակտիվների փոխկապակցված ամբողջությունը բիզնես չէ: Համակենտրոնացման կամընտիր թեստը համարվում է անցած, եթե ձեռք բերված համախառն ակտիվների ըստ էության ամբողջ իրական արժեքը համակենտրոնացած է մեկ որոշելի ակտիվում կամ համանման որոշելի ակտիվների խմբում:

Ձեռքբերման ժամանակ փոխանցված հատուցումը սովորաբար չափվում է իրական արժեքով, ինչպես և ձեռք բերված որոշելի գուտ ակտիվները:

Երբ Խումբը ձեռք է բերում ակտիվ կամ ակտիվների խումբ (ներառյալ ստանձնած ցանկացած պարտավորություն), որն իրենից չի ներկայացնում բիզնեսի միավորում, Խումբը այդ գործարքը հաշվառում է որպես ակտիվի ձեռքբերում, որի դեպքում ձեռքբերման արժեքը բաշխվում է խմբի առանձին որոշելի ակտիվների և պարտավորությունների միջև՝ ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ դրանց հարաբերական իրական արժեքների հիման վրա:

Ակտիվի ձեռքբերման գործարքի արդյունքում ձեռք բերված ակտիվները ճանաչվում են ձեռքբերման արժեքի հիման վրա: Ակտիվի ձեռքբերման արժեքը կարող է ներառել հետևյալը՝

- դրամական միջոցների կամ դրանց համարժեքների գինը ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ,
- ոչ դրամային հատուցման իրական արժեքը (օրինակ՝ փոխանցված ոչ դրամային ակտիվներ կամ ստանձնած պարտավորություններ),
- ակտիվների ձեռքբերմանը ուղղակի վերագրելի գործարքի գծով ծախսերը:

(ii) Չհսկող բաժնեմաս

Չսկող բաժնեմասը չափվում է ձեռք բերվող կազմակերպության որոշելի գուտ ակտիվների համամասնական բաժնի չափով ձեռքբերման ամսաթվի դրությամբ:

Խմբի դուստր կազմակերպությունում բաժնեմասի փոփոխությունները, որոնք չեն հանգեցնում հսկողության կորստի, հաշվառվում են որպես սեփական կապիտալի հետ գործարքներ:

(iii) Դուստր կազմակերպություններ

Դուստր կազմակերպությունները Խմբի կողմից հսկվող կազմակերպություններն են:

Խումբը հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, երբ ներդրման օբյեկտում իր ներգրավվածության արդյունքում նա ունի փոփոխական հատույցների իրավունք կամ ռիսկին ենթարկվածություն և ներդրման օբյեկտի նկատմամբ իր իշխանության միջոցով այդ հատույցների վրա ազդելու կարողություն: Մասնավորապես Խումբը հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ միայն այն դեպքում, եթե ունի՝

- իշխանություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ (օրինակ՝ եթե նրա մոտ առկա են գործող իրավունքներ, որոնք նրան տալիս են ընթացիկ կարողություն՝ ուղղորդելու ներդրման օբյեկտի համապատասխան գործունեությունը).
- ներդրման օբյեկտում իր ներգրավվածության արդյունքում փոփոխական հատույցների իրավունք կամ ռիսկին ենթարկվածություն և
- ներդրման օբյեկտի նկատմամբ իր իշխանությունն օգտագործելու կարողություն՝ ներդրողի հատույցների գումարն իր ազդեցությանը ենթարկելու նպատակով:

Ընդհանուր առմամբ, ենթադրվում է, որ ձայների մեծամասնություն ունեցող ներդրողն ունի հսկողություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ: Այս ենթադրությունը հիմնավորելու համար, և այն դեպքերում, երբ Խումբն ունի ներդրման օբյեկտում ձայնի կամ նմանատիպ իրավունքի մեծամասնությունից պակաս մաս, Խումբը դիտարկում է բոլոր համապատասխան փաստերն ու հանգամանքները՝ գնահատելու համար, թե արդյոք այն ունի իշխանություն ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, ներառյալ՝

- պայմանագրային պայմանավորվածությունը(ները) ներդրողի և ձայնի իրավունքի այլ տիրապետողների միջև,
- այլ պայմանագրային պայմանավորվածություններից առաջացող իրավունքները,
- Խմբի ձայները և պոտենցիալ ձայները:

Խումբը պետք է վերանայի, թե արդյոք այն հսկողություն ունի ներդրման օբյեկտի նկատմամբ, եթե փաստերն ու հանգամանքները ցույց են տալիս, որ փոփոխվել են հսկողության երեք տարրերից մեկը կամ մի քանիսը: Դուստր կազմակերպության համախմբման գործընթացը սկսվում է դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողություն ձեռք բերելու ամսաթվից մինչև դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողությունը կորցնելու ամսաթիվը: Տարվա ընթացքում ձեռք բերված կամ օտարված դուստր կազմակերպության ակտիվները, պարտավորությունները, եկամուտները և ծախսերը ներառվում են համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողություն ձեռք բերելու ամսաթվից մինչև դուստր կազմակերպության նկատմամբ հսկողությունը կորցնելու ամսաթիվը:

(iv) Համախմբման ընթացքում բացառվող գործառնություններ

Ներխմբային հաշվարկների մնացորդները և գործարքները, ինչպես նաև ներխմբային գործարքներից առաջացող ցանկացած չիրացված եկամուտները և ծախսերը բացառվում են:

(խ) Պետական շնորհներ

Խումբը ոչ պայմանական պետական շնորհը ճանաչում է որպես այլ եկամուտ՝ շահույթում կամ վնասում, երբ շնորհը դառնում է ստացման ենթակա: Ակտիվներին վերաբերող այլ շնորհները սկզբնապես ճանաչվում են որպես հետաձգված եկամուտ, երբ կա հիմնավոր հավաստիացում, որ դրանք կստացվեն և որ Խումբը բավարարելու է դրանց կցված պայմանները: Ակտիվների ձեռքբերմանը վերաբերող շնորհները ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում սխտեմատիկ հիմունքով՝ ակտիվի օգտակար ծառայության ժամկետի ընթացքում:

Խմբի կրած ծախսերը փոխհատուցող շնորհները ճանաչվում են որպես այլ եկամուտ շահույթում կամ վնասում սխտեմատիկ հիմունքով այն ժամանակաշրջանների ընթացքում, երբ Խումբը ճանաչում է ծախսերը, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ շնորհ ստանալու պայմանները բավարարվում են համապատասխան ծախսերը ճանաչելուց հետո: Այդ դեպքում շնորհը ճանաչվում է, երբ դառնում է ստացման ենթակա:

30. Դեռևս չկիրառվող նոր ստանդարտներ և մեկնաբանություններ

Մի շարք նոր ստանդարտներ գործում են 2025թ. հունվարի 1-ից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար, և թույլատրվում է այդ ստանդարտների և փոփոխությունների վաղաժամ կիրառումը: Այնուամենայնիվ, այս համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս Խումբը ժամկետից շուտ չի կիրառել նոր կամ փոփոխված ստանդարտները:

(ա) ՖՀՄՍ 18 «Տեղեկատվության ներկայացում և բացահայտում ֆինանսական հաշվետվություններում»

ՖՀՄՍ 18-ը կփոխարինի ՀՀՄՍ 1 «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում» և կկիրառվի 2027թ. հունվարի 1-ին կամ դրանից հետո սկսվող տարեկան հաշվետու ժամանակաշրջանների համար: Նոր ստանդարտը ներկայացնում է հետևյալ հիմնական նոր պահանջները.

- Կազմակերպություններից պահանջվում է շահույթի կամ վնասի մասին հաշվետվությունում բոլոր եկամուտները և ծախսերը դասակարգել ըստ հինգ դասերի՝ գործառնական, ներդրումային, ֆինանսավորման, ընդհատված գործառնություններ և շահույթահարկ: Կազմակերպություններից նաև պահանջվում է ներկայացնել նոր սահմանված գործառնական շահույթի ենթագումարը: Կազմակերպության գուտ շահույթը չի փոխվի:
- Դեկավարության կողմից սահմանված կատարողականի չափորոշիչները բացահայտվում են ֆինանսական հաշվետվությունների մեկ ծանոթագրությունում:
- Տրվում է ընդլայնված ուղեցույց ֆինանսական հաշվետվություններում տեղեկատվությունը խմբավորելու վերաբերյալ:

Բացի այդ բոլոր կազմակերպություններից պահանջվում է օգտագործել գործառնական շահույթի ենթագումարը որպես մեկնարկային կետ դրամական հոսքերի մասին հաշվետվության համար՝ անուղղակի մեթոդով գործառնական գործունեության դրամական հոսքերը ներկայացնելիս:

Խումբը դեռ գնահատում է նոր ստանդարտի ազդեցությունը, մասնավորապես, շահույթի կամ վնասի մասին համախմբված հաշվետվության, դրամական հոսքերի մասին համախմբված հաշվետվության կառուցվածքի և դեկավարության կողմից սահմանված կատարողականի չափորոշիչների համար պահանջվող լրացուցիչ բացահայտումների հետ կապված: Խումբը նաև գնահատում է ազդեցությունը համախմբված ֆինանսական հաշվետվություններում տեղեկատվության խմբավորման վրա, այդ թվում այն հոդվածների համար, որոնք ներկայումս նշվում են որպես «այլ»:

(բ) Այլ հաշվապահական հաշվառման ստանդարտներ

Ստորև ներկայացված նոր և փոփոխված ստանդարտներն ըստ ակնկալիքների նշանակալի ազդեցությունն չեն ունենա Խմբի համախմբված ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- Փոխանակման հնարավորության բացակայություն (ՀՀՄՍ 21-ի փոփոխություններ)
- Ֆինանսական գործիքների դասակարգում և չափում (ՖՀՄՍ 9-ի և ՖՀՄՍ 7-ի փոփոխություններ)