

ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳԻՐ



«Դալան Թեքնոլոջիս»

Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն
թողարկողի անվանումը և կազմակերպչաիրավական ձևը

ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վ. Սարգսյան/ 10/ 108 տարածք

Հեռ՝ +374 10 11 11 11

Էլ.-փոստ՝ info@dalantechnologies.am

Կայք՝ www.dalantechnopark.com

«Կուբ Ինվեսթ»

փակ բաժնետիրական ընկերություն

գլխավոր տեղաբաշխողի անվանումը և կազմակերպչաիրավական ձևը

ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վ. Սարգսյան 10

Հեռ՝ +374 11 800810

Էլ.-փոստ՝ info@cubeinvest.am

Կայք՝ www.cubeinvest.am

ՀՀ ԿԵՆՏՐՈՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ԿՈՂՄԻՑ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ԳՐԱՆՑՈՒՄԸ ՉԻ ՀԱՎԱՍՏՈՒՄ ՆԵՐԴՐՄԱՆ ԱՊԱՀՈՎՈՒԹՅՈՒՆԸ, ՆԵՐԿԱՅԱՑՎԱԾ ՏԵՐԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ 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՝	100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, 100(մեկ հարյուր) ԱՄՆ դոլար
Արժեթղթերի թողարկման ծավալը՝	12,000,000,000 (տասներկու միլիարդ)՝ դրամային արտահայտությամբ
Արժեկտրոնը՝	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
Շրջանառության ժամկետը՝	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ

ԲՈՎԱՆԴԱԿՈՒԹՅՈՒՆ

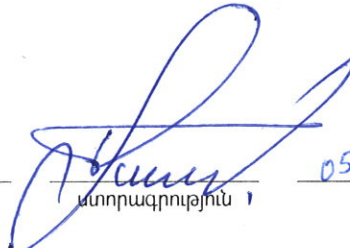
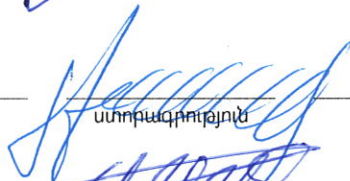
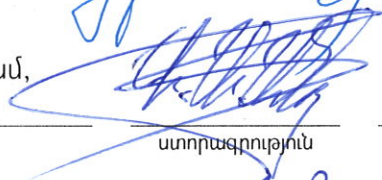
ԲԱԺԻՆ 1. ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ	5
1.1. Տեղեկատվություն Թողարկողի և նրա գործունեության վերաբերյալ	5
1.2. Թողարկողին և պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերը	9
1.3. Թողարկողի տնտեսական գործունեության զարգացման և ֆինանսական վիճակի փոփոխության միտումները	13
1.4. Թողարկողի աուդիտն իրականացնող անձինք և խորհրդատուներ	14
1.5. Թողարկողի կառավարման մարմնի անդամները, խոշոր բաժնետերեր	14
1.6. Առաջարկվող պարտատոմսերի հիմնական վիճակագրական տվյալները	16
1.7. Պարտատոմսերի առաջարկի համակողմանի նկարագիրը	17
1.8. Վերջնական պայմանների հրապարակման ձևը	17
1.9. Ամփոփ ֆինանսական տվյալներ	18
Բաժին 2. ՊԱՐՏԱՏՈՄՍԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	23
2.1. Ռիսկային գործոններ	23
2.2. Հիմնական տեղեկատվություն	25
2.3. Պարտատոմսերի վերաբերյալ տեղեկատվություն	26
2.4. Առաջարկի ժամկետները և պայմանները	39
2.5. Առևտրի թույլտվությունը և առևտրի կազմակերպումը	50
2.6. Լրացուցիչ տեղեկատվություն	51
Բաժին 3. ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՄԱՍԻՆ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ	52
3.1. Անկախ աուդիտորները	52
3.2. Ռիսկային գործոններ	52
3.3. Տեղեկություն Թողարկողի մասին	56
3.4. Բիզնեսի նկարագիրը	59
3.5. Թողարկողի կառուցվածքը	62
3.6. Թողարկողի հիմնական միջոցները	62
3.7. Զարգացման վերջին միտումները	62

3.8. Շահույթի կանխատեսումը կամ գնահատումը.....	62
3.9. Թողարկողի կառավարման մարմինները և կառավարման մարմինների անդամները.....	68
3.10. Հսկող անձինք.....	75
3.11. Ակտիվներ և պարտավորություններ, ֆինանսական վիճակ.....	75
3.12. Մասնագիտական կարծիք	75
3.13. Այլ տեղեկատվություն	76
Բաժին 4. ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ	77
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1: Հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև (իրավաբանական անձանց համար).....	77
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2: Հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև (ֆիզիկական անձանց կամ անհատ ձեռնարկատերերի համար).....	79
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3: Ֆինանսական գործակիցների հաշվարկման բանաձևերը	81
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4: Թողարկողի կազմակերպչական կառուցվածքը.....	82
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 5: Թողարկման վերջնական պայմաններ	83
ՀԱՎԵԼՎԱԾ 6: Ֆինանսական հաշվետվություններ	90

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 խեղաթյուրել Ազդագրի բովանդակությունը»:

Ստորագրող անձինք՝

Կարեն Գալստյան անուն ազգանուն	Խորհրդի նախագահ պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ
Արմեն Տեր-Տաճատյան անուն ազգանուն	Խորհրդի անդամ, Մասնակից, Տնօրեն պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ
Արտակ Անդրեասյան անուն ազգանուն	Խորհրդի անդամ, Մասնակից պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ
Արմինե Թովմասյան «ISQ» ՍՊԸ անուն ազգանուն	Գլխավոր հաշվապահ պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ
«Կուր ինվեսթ» ՓԲԸ՝ Գլխավոր տնօրեն - Տնօրինության նախագահ՝ Միքայել Մարգարյան անուն ազգանուն	Գլխավոր տեղաբաշխող պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ

Ստորագրությունները հավաստում են՝

Արմեն Տեր-Տաճատյան անուն ազգանուն	Տնօրեն պաշտոն	 ստորագրություն	05.09.2025 ամսաթիվ
--------------------------------------	------------------	--	-----------------------

1. ԲԱԺԻՆ 1. ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹ

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՂԻՆ

Ամփոփաթերթը պետք է դիտվի՝ որպես Ծրագրային ազդագրի ներածական համառոտ ակարագրություն, և առաջարկվող արժեթղթերում ներդրում անելու վերաբերյալ ներդրողի որոշումը պետք է հիմնված լինի ամբողջական Ծրագրային ազդագրի վրա:

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

Ներդրողը կարող է ձեռք բերել սույն Ազդագիրը և վերջինիս կից ներկայացվող փաստաթղթերը էլեկտրոնային տարբերակով www.cubeinvest.am և www.dalantechnopark.com կայքերից:

1.1. Տեղեկատվություն Թողարկողի և նրա գործունեության վերաբերյալ

1.1.1. Թողարկողի տվյալները և կապի միջոցները

Թողարկողի լրիվ ֆիրմային անվանումն է՝

Հայերեն՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն

Ռուսերեն՝ Общество с Ограниченной Ответственностью «ДАЛАН ТЕХНОЛОДЖИС»

Անգլերեն՝ «DALAN TECHNOLOGIES» limited liability company

Թողարկողի կարճ ֆիրմային անվանումն է՝

Հայերեն՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ

Ռուսերեն՝ ООО «ДАЛАН ТЕХНОЛОДЖИС»

Անգլերեն՝ «DALAN TECHNOLOGIES» LLC

Թողարկողի պետական գրանցման վայրն է՝ ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վազգեն Սարգսյան 10, 108 տարածք

Թողարկողի պետական գրանցման համարն է՝ 286.110.1313156

Թողարկողի գտնվելու վայրն է՝ ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վազգեն Սարգսյան 10, 108 տարածք

Կապի միջոցներ՝ Հեռ՝ +374 10 11 11 11

Էլ.-փոստ՝ info@dalantechnologies.am

Կայք՝ www.dalantechnopark.com

Պարտատոմսերին առնչվող հարցերի դեպքում ներդրողները կարող են դիմել Թողարկողին («ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ +374 93 335750 հեռախոսահամարով) կամ Տեղաբաշխողին («Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ՝ +374 11 800810 հեռախոսահամարով):

1.1.2. Թողարկողի համառոտ պատմությունը և ռազմավարությունը

«ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ-ն (այսուհետ Ընկերություն կամ Թողարկող) գրանցվել է Հայաստանի Հանրապետության Արդարադատության Նախարարության իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում 23.09.2020թ.-ին: Ընկերությունը իրականացնում է տարածաշրջանում աննախադեպ բիզնես հանգույցի կառուցում, որը ներառելու է նորարարական բիզնեսին անհրաժեշտ բոլոր ենթակառուցվածքները և համապատասխանելու է միջազգային բարձր չափորոշիչների պահանջներին: Շինարարության ամբողջ մակերեսը կազմում է 154,000քմ, մասնավորապես շինարարությունը ներառելու է գրասենյակային տարածքներ, առևտրային տարածքներ, հյուրանոցային համարներ, մարզահամալիր, լողավազան և սպա կենտրոն, ավտոկայանատեղի, ընդ որում մակերեսի գերակշիռ մասը բաժին է ընկնում գրասենյակային և հասարակական տարածքներին:

Ծրագիրը հավանության է արժանացել ՀՀ կառավարության կողմից: Համաձայն 30/05/2019թ. N 673-Ա կառավարության որոշման, Արմեն Տեր-Տաճատյանին տրամադրվել է իր սեփականություն հանդիսացող՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1-ին հարակից՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 33 հասցեի և վերջինիս կից հողակտորները՝ կառուցապատման իրավունքով և դրանք ընկերության կանոնադրական կապիտալ ներդրում անելու պայմանով: Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 27/11/2019թ.-ին տրամադրվել է ՃՀԱ, որի ժամկետը երկարացվել է, իրականացվել է էսքիզ, որի արդյունքում Երևանի Քաղաքապետարանի կողմից 21/12/2022 թ. տրամադրվել է նոր ՃՀԱ և վերջինիս հիման վրա կազմված նախագծի հիմքով 02/02/2023թ.-ին տրամադրվել է շինարարության թույլտվություն:

Համալիրը նախատեսվում է հանձնել շահագործման շինարարության մեկնարկից 48 ամիս անց: Համալիրը կառուցվելու է BOMA և LEED միջազգային ստանդարտներին և

ինժեներական ենթակառուցվածքներին ներկայացվող պահանջներին համապատասխան: LEED Green Building և BOMA սերտիֆիկացման հիմնական չափորոշիչներն են՝

- Էկոլոգիապես մաքուր միջավայրի ապահովում,
- Շինարարության ընթացքում շրջակա միջավայրի աղտոտման կանխում,
- Շինաշխատանքներով պայմանավորված աղտոտման հնարավոր նվազեցում և վերահսկում,
- Անձրևաջրերի վերաօգտագործում,
- Լուսատուների ապահովում՝ սահմանված ստանդարտներով և քանակներով,
- Զրոգտագործման ընթացքում աղտոտման կանխում,
- Բնահողի պահպանություն,
- Էներգետիկ և բնական ռեսուրսների օգտագործման օպտիմալացում,
- Ընթացիկ շինաշխատանքների մասին հաշվետվությունների կազմում,
- Շինհրապարակում ժամանակավոր կառույցների ապահովում (հանդերձարան, ճաշարան, ծխարան, սանհանգույց և այլն),
- Համալիրում սահմանված ինֆրաստրուկտուրայի ապահովում,
- Ստանդարտներին համապատասխան ինժեներիային ապահովում,
- 1 աշխատողի հաշվարկով սահմանված աշխատանքային տարածքի ապահովում,
- Սահմանված նորմերով գրասենյակային տարածքների հարդարում,
- Անվտանգության համակարգերի ապահովում,
- Անհրաժեշտ կոմունիկացիաների ապահովում,

Շենքի կառավարման համակարգը, ինժեներական ցանցերն ու կոմունիկացիաները նախատեսված է իրականացնել BMS համակարգով:

Կառուցապատումը և հետագա կառավարումն իրականացնելու է «1SQ» ՍՊԸ-ն:

Վաճառքի բացառիկ իրավունքը պատկանում է «ՌԷԴ Ինվեսթ Գրուպ» ՍՊԸ-ին:

1.1.3. Թողարկողի կանոնադրական կապիտալը

Ընկերության կանոնադրական կապիտալը 30.06.2025թ.-ի դրությամբ կազմում է 7,316,180,000 (յոթ միլիարդ երեք հարյուր տասնվեց միլիոն հարյուր ութսուն հազար) ՀՀ դրամ,

որը բաժանված է 7,316,180,000 (յոթ միլիարդ երեք հարյուր տասնվեց միլիոն հարյուր ութսուն հազար) հատ բաժնեմասերից, մեկ բաժնեմասի անվանական արժեքը կազմում է 1 (մեկ) ՀՀ դրամ: Ընկերության մասնակիցներն են Արմեն Տեր-Տաճատյանը՝ 91.0387% բաժնեմասով, Արտակ Անդրեասյանը՝ 8.9613% բաժնեմասով:

1.1.4. Թողարկողի կազմակերպական և խմբի կառուցվածքը

Թողարկողի ներքին կազմակերպական կառուցվածքը ներկայացված է Հավելված 4-ում: Թողարկողի մասնակիցները ունեն մասնակցություն նաև հետևյալ ընկերություններում.

Արմեն Տեր-Տաճատյանը հանդիսանում է «Տեր-Տաճատյան իրավաբանական և բիզնես խորհրդատվական» ՓԲԸ-ի հիմնադիր և տնօրեն: Արտակ Անդրեասյանը ունի մասնաբաժին «Բեյսիք Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ում և «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ում:

1.1.5. Թողարկողի բիզնես նկարագիրը

Ընկերությունը իրականացնում է տարածաշրջանում աննախադեպ բիզնես հանգույցի կառուցում, որը ներառելու է նորարարական բիզնեսին անհրաժեշտ բոլոր ենթակառուցվածքները: Այդ նպատակով, Ընկերությունը նախատեսում է կառուցել տարածաշրջանում նմանը չունեցող համալիր, որտեղ տեղակայված կլինեն գրասենյակային տարածքներ, մարզասրահ, խանութ-բուտիկներ, սուպերմարկետ, լողավազան, հյուրանոց, ժամանցի վայրեր, գիտակրթական կենտրոններ, սննդի կետեր, ինչպես նաև շտաբ-բնակարաններ: Ընդհանուր կառուցապատման մակերեսը կազմելու է մոտ 154,000քմ: Օգտագործման ենթակա գրասենյակային տարածքները՝ 34,300քմ, հասարակական և այլ նշանակության տարածքները՝ 39,500 քմ, ավտոկայանատեղիները՝ ավելի քան 937 մեքենայի համար և այլն:

Ծրագրային ազդագրի ներկայացման պահին, կատարված հաշվարկների հիմքում ընկած միջին կանխատեսվող գներն են՝ գրասենյակային տարածքների համար՝ 1,211,720 ՀՀ դրամ/քմ, հասարակական տարածքների համար՝ 962,086 ՀՀ դրամ/քմ, բնակելի հատվածի համար՝ 1,372,855 ՀՀ դրամ/քմ և ավտոկայանատեղիների համար՝ 12,242,474 ՀՀ դրամ/ 1 ավտոկայանատեղի: Գույքերի գները տատանվում են կախված իրենց գործառնական

նշանակությունից և գնման պահին շինարարության ընթացքի փուլից: Նշված գներն արտահայտում են ամբողջ շինարարության ընթացքում ընդհանուր միջին գները:

Վաճառքները ամբողջությամբ իրականացնելուց հետո նախատեսվում է 77,802 մլն ՀՀ դրամի մուտք առանց ավելացված արժեքի հարկի, համալիրի կառուցման ընթացքում նախատեսվում է իրականացնել ընդհանուր հաշվարկով 56,123 մլն ՀՀ դրամի ծախսեր (առանց ավելացված արժեքի հարկի), որի մեջ ներառված են կառուցապատման աշխատանքների և ֆինանսական բոլոր ծախսերը: Համաձայն բիզնեսի պալանաավորման զուտ շահույթը (հարկերի նվազեցումից հետո) կկազմի 16,825 մլն ՀՀ դրամ:

Շահույթի կանխատեսման մանրամասն նկարագիրը ներկայացված է սույն Ազդագրի 3-րդ գլխում:

Ծրագրի կառավարումն իրականացնում է «1SQ» ՍՊԸ-ն, որն արդեն շուկայում ձեռք է բերել վստահություն և բազմամյա փորձ: Ազդագրի ներկայացման պահին «1SQ» ՍՊԸ-ն իրականացնում է ավելի քան 15 կառուցապատման նախագծերի կառավարում, որի պորտֆելը կազմում է մոտ 400 մլն ԱՄՆ դոլար, ինչպես նաև հաջողությամբ ավարտել է թվով 5 նախագծեր: Կառավարման թիմն իրականացնում է ֆինանսական հաշվարկները, ամսական կտրվածքով դրամական հոսքերի շարժի կանխատեսումները, ինչպես նաև հաշվապահական և իրավաբանական սպասարկում:

Վաճառքի բացառիկ իրավունքը պատկանում է «ՌԷԴ Ինվեսթ Գրուպ» ՍՊԸ-ին:

Ակտիվների որակը

2025թ.-ի հունիսի 30-ի դրությամբ Թողարկողի ընդհանուր ակտիվների մեծությունը կազմել է 24,593,707,800 (քսանչորս միլիարդ հինգ հարյուր իննսուներեք միլիոն յոթ հարյուր յոթ հազար ութ հարյուր) ՀՀ դրամ: Նույն պահի դրությամբ կապիտալի համարժեքության գործակիցը (ընդհանուր կապիտալի հարաբերությունն ընդհանուր ակտիվներին) կազմել է 29.38%:

30.06.2025թ.-ի դրությամբ ակտիվների 26.60% կազմել են հիմնական միջոցներ, 59.96%-ը՝ անավարտ արտադրություն, 6.77%-ը՝ դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ, 6.67%-ը՝ այլ ակտիվներ:

1.2. Թողարկողին և պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերը

Նախքան պարտատոմսեր գնելու որոշումն ընդունելը, պոտենցիալ ներդրողը՝ համադրելով իր փորձը, պարտատեր դառնալու նպատակները, ֆինանսական հնարավորությունները, ռիսկի ախորժակը և ակնկալվող եկամուտները՝ պետք է հաշվի առնի էական ռիսկերը: Ստորև ներկայացված են Թողարկողին և պարտատոմսերին առնչվող էական ռիսկերը՝ չբացառելով այլ ռիսկերի գոյությունը: Թողարկողին առնչվող ռիսկերի մանրամասն նկարագիրը ներկայացվում է Ծրագրային ազդագրի 3-րդ բաժնում:

1.2.1 Թողարկողին առնչվող ռիսկերի համառոտ նկարագիրը

Գործառնական ռիսկը: Գործառնական ռիսկ կարող է գոյանալ անբավարար կամ սխալ ներքին գործընթացների, մարդկային գործոնի և արտաքին միջավայրի ազդեցության հետևանքով Թողարկողի բնականոն գործունեության կամ համակարգերի (օրինակ՝ անվտանգության համակարգեր, ինֆրաստրուկտուրա, տեխնիկայի) խափանման դեպքում: Այսպիսի իրավիճակները կորող են ունենալ ուղղակի կամ անուղղակի բացասական ազդեցություն Թողարկողի ֆինանսական վիճակի և հեղինակության վրա:

Օրենսդրական դաշտի փոփոխություն: Թողարկողն իր գործունեությունը ծավալում է օրենսդրորեն խիստ կարգավորվող շուկայում, օրենսդրական դաշտի փոփոխությունները կարող են ազդել ինչպես Թողարկողի գործունեության, այնպես էլ կառուցապատման շուկայում տիրող իրավիճակի վրա, ինչը կարող է ենթադրել ապագայում լրացուցիչ ծախսերի առաջացում կամ եկամուտ բերող գործունեության ուղղությունների սահմանափակում, որոնք կարող են ազդել ապագայում ստեղծվող շահույթի և դրամական հոսքերի վրա:

Մակրոտնտեսական ռիսկեր: Մակրոտնտեսական իրավիճակի վատթարացումը կարող է հանգեցնել համախառն եկամուտների և գնողունակության անկման, որը իր հերթին բացասաբար կազդի անշարժ գույքի վաճառքների և վարձակալության ակտիվության վրա, ինչն էլ կարող է հանգեցնել Թողարկողի շահույթի և դրամական հոսքերի նվազման:

Գնաճի և գնանկման ռիսկ: Բարձր գնաճը կարող է բարձրացնել շինարարությանն անհրաժեշտ հումքի գների աճին՝ հանգեցնելով շինարարության ինքնարժեքի բարձրացմանը: Բարձր գնաճը կարող է նաև նվազեցնել հնարավոր գնորդների իրական եկամուտները, իսկ այլ գնորդներ ներգրավելու գործընթացը կարող է հանգեցնել դրամական միջոցների մուտքերի դանդաղում:

Անշարժ գույքի վաճառքի և/կամ վարձակալության գների անկման պարագայում, Թողարկողը կարող է չստանալ նախատեսված ծավալով դրամական մուտքեր նախատեսված ժամանակահատվածում:

Մրցակցային դիրք: Չնայած այն հանգամանքին, որ Թողարկողը կառուցում է ՀՀ տարածքում նմանը չունեցող բազմաֆունկցիոնալ համալիր, այնուամենայնիվ անշարժ գույքի շուկայում առկա մրցակցային բարձր մակարդակի հետ կապված, հնարավոր է վաճառքների ինտենսիվության նվազում՝ բոլոր ֆինանսական հետևանքներով:

Արտարժույթային ռիսկ: Կառուցապատման նպատակով Թողարկողի կողմից ձեռք բերվող հումքի զգալի մասը ներմուծվող ապրանքներ են, հետևաբար փոխարժեքի տատանումը ուղղակի ազդեցություն է ունենում կառուցապատման ինքնարժեքի վրա, Թողարկողի համար առաջացնելով ֆինանսական հետևանքներ: Արտարժույթի տատանումը ազդում է նաև պահանջարկի վրա՝ մասնավորապես արտարժույթով եկամուտ ունեցող գնորդների որոշում կայացնելու վրա:

Թողարկողը ունի արտաժույթով ներգրավված վարկեր, որոնց հաշվեկշռային արժեքը, պայմանավորված արտաժույթային շուկայում փոխարժեքի տատանմամբ, կարող է ենթարկվել փոփոխությունների, ինչն էլ կարող է բացասական ազդել Թողարկողի վարկունակության վրա:

1.2.2 Պարտատոմսերին առնչվող ռիսկերի համառոտ նկարագիրը

Տոկոսադրույքի ռիսկը: Տնտեսությունում տոկոսադրույքների փոփոխությունը կարող է հանգեցնել ներդրողների կողմից Թողարկողի պարտատոմսերի նկատմամբ եկամտաբերության ցուցանիշի վերանայման: Ընդ որում, որ այլ հավասար պայմաններում պարտատոմսերի երկրորդային շուկայում պարտատոմսերի գները գտնվում են հակադարձ կախվածության մեջ տոկոսադրույքների մակարդակից, այսինքն՝ տոկոսադրույքների բարձրացումը այլ հավասար պայմաններում հանգեցնում է պարտատոմսերի գնի անկմանը և հակառակը:

Շուկայական ռիսկը: Երկրորդային շուկայում Թողարկողի պարտատոմսերի գինը և դրանց նկատմամբ պահանջարկը կարող են նվազել ներքին/միջազգային տնտեսություններում տնտեսական ընթացիկ ցուցանիշներով և դրանց փոփոխություններով պայմանավորված:

Ներդրողը պետք է հաշվի առնվի, որ արժեթղթերի գները շուկայում կարող են ժամանակի ընթացքում իջնել կամ բարձրանալ:

Վերաներդրման ռիսկ: Այն բոլոր ներդրողներն, ովքեր Թողարկողի պարտատոմսերը ձեռք կբերեն մինչև մարումը և ձեռքբերման գործարքով սահմանված մինչև մարումը եկամտաբերությունն ապահովելու ու ստանալու համար, պետք է նկատի ունենան, որ իրենք են կրելու վերաներդրման ռիսկը, որը պայմանավորված է Թողարկողի պարտատոմսերից պարբերաբար ստացվող արժեկտրոնային եկամուտների առնվազն համարժեք եկամտաբերությամբ (ձեռքբերման գործարքով սահմանված մինչև մարումը եկամտաբերությամբ) ներդրում կատարելու հնարավորության բացակայությամբ:

Վարկային/դեֆոլտի ռիսկ: Ներդրողները Թողարկողի 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: Թողարկվող պարտատոմսերն արտահայտված են ԱՄՆ դոլարով և ՀՀ դրամով, և հետևապես, ներդրումները և ներդրումների հետ ստացումը (պարտատոմսերի ձեռք բերման/մարման դիմաց ստացվող գումարներ) իրականացվելու են համապատասխանաբար ԱՄՆ դոլարով և ՀՀ դրամով: Ուստի, այս իմաստով արտարժույթային ռիսկն առկա է այն ներդրողների մոտ, ովքեր, իրենց դրամական միջոցները՝ սույն պարտատոմսերում ներդնելու նպատակով, պետք է փոխարկեն այլ արժույթներից ԱՄՆ դոլարի և/կամ ՀՀ դրամի:

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 և/կամ ծավալով:

Գնաճի կամ գնողունակության ռիսկ: ՀՀ-ում գնաճի առկայության պարագայում, Թողարկողի կողմից իր 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

Ընկերության գործունեությունը մշտապես գտնվում է Մասնակիցների, Խորհրդի և Տնօրենի ուշադրության ներքո և իրականացվում է համաձայն մասնակիցների կողմից որդեգրված ռազմավարական զարգացման ծրագրի, ինչը հնարավորություն է տալիս անընդհատ վերահսկել կառուցապատման աշխատանքները՝ ներգրավելով և համագործակցելով շուկայում մասնագիտացված լավագույն մասնագետների և ընկերությունների հետ: Ընկերությունը լավագույն ջանքերով փորձում է համապատասխանեցնել որակը միջազգային ստանդարտներին և պահանջներին, ինչպես նաև հնարավորինս նվազեցնել ռիսկային գործոնների բացասական ազդեցությունը:

Երևանի Քաղաքապետարանի կողմից 21/12/2022 թ. Ընկերությանը տրամադրվել է ՃՀԱ և վերջինիս հիման վրա կազմված նախագծի հիմքով 02/02/2023թ.-ին տրամադրվել է շինարարության թույլտվություն: Համալիրը նախատեսվում է հանձնել շահագործման շինարարության մեկնարկից 48 ամիս անց:

2025 թվականի հունիսի 30-ի արդյունքներով 2024 թվականի դեկտեմբերի 31-ի համեմատ Ընկերության ակտիվները աճել են 24.43%-ով՝ կազմելով 24,593,707,800 (քսանչորս միլիարդ հինգ հարյուր իննսուներեք միլիոն յոթ հարյուր յոթ հազար ութ հարյուր) ՀՀ դրամ:

Ազդագրի գրանցման ներկայացմանը նախորդող 12 ամիսների ընթացքում Թողարկողի ներգրավվածությամբ առկա չեն դատական, արբիտրաժային և (կամ) վարչական իրավական վարույթների (ներառյալ այն վարույթները, որոնք սկսվել կամ սպասվում են և որոնց մասին Թողարկողը տեղյակ է), որոնք թողարկողի ֆինանսական վիճակի կամ շահութաբերության վրա կարող են ունենալ կամ վերջերս ունեցել են էական ազդեցություն:

Ազդագրի ներկայացման պահին շինարարական և կառուցապատման աշխատանքները գտնվում են ակտիվ փուլում. հիմնականապես իրականացման աշխատանքներին զուգահեռ մեկնարկել են նաև արտաքին պատուհանների տեղադրման, արտաքին և ներքին պատերի շարի,

պատերի հարթեցման, ինժեներական ենթահամակարգերի իրականացման աշխատանքները: Նման աշխատանքների մեկնարկին զուգահեռ կապալառուներին տրամադրվում են կանխավճարներ՝ նյութերի ապահովման համար, ինչպես նաև անընդհատ ավելանում են ամսվա կտրվածքով շինարարության ուղղված ծախսերը: Պարտատոմսերի թողարկման հիմնական նպատակը ֆինանսական միջոցներ ներգրավելն է, որ ուղղվելու է շինարարական աշխատանքների ընթացիկ տեմպը համաչափ և շարունակական պահելուն, գնորդների կողմից ստանձնած պարտավորությունները պահելուն և ժամանակացույցին համընթաց շին. աշխատանքներ իրականացնելուն:

1.4 Թողարկողի աուդիտն իրականացնող անձինք և խորհրդատուներ

Թողարկողի 2023-2024 թվականների ֆինանսական գործունեության աուդիտն իրականացրել է «Գրանթ Թորնթոն» ՓԲԸ-ն: Աուդիտորի գտնվելու վայրն է՝ ՀՀ, ք. Երևան 0015, Գրիգոր Լուսավորիչ 19, հեռ.՝ +(37410)500964, +(37410)500961, կայք՝ <https://www.grantthornton.am/>:

Թողարկման գլխավոր տեղաբաշխողն է «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ն (ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վ. Սարգսյան 10, հեռ.՝ +374 11 800810, կայք՝ <http://www.cubeinvest.am>): Կազմակերպության Գլխավոր տնօրեն-Տնօրինության նախագահն է Միքայել Մարգարյանը:

Պատմական ֆինանսական ժամանակաշրջանի անկախ աուդիտորական եզրակացությունները ներկայացված են [Հավելված 6-ում](#):

1.5 Թողարկողի կառավարման մարմնի անդամները, խոշոր մասնակիցներ

Ընկերության կառավարման մարմիններն են ընկերության Մասնակիցների ժողովը, Խորհուրդը և գործադիր մարմինը՝ Տնօրենը: Ընկերության կառավարման բարձրագույն մարմինը Ընկերության մասնակիցների ընդհանուր ժողովն է:

1.5.1 Թողարկողի մասնակիցները.

Մասնակիցները	Մասնաբաժնի չափը	Թողարկողի կանոնադրական կապիտալում մասնաբաժնի տոկոսը
Արմեն Տեր-Տաճատյան	6,660,558,000 (վեց միլիարդ վեց հարյուր վաթսուն միլիոն հինգ հարյուր հիսունութ հազար) ՀՀ դրամ	91.0387%
Արտակ Անդրեասյան	655,622,000 (վեց հարյուր հիսունհինգ միլիոն վեց հարյուր քսաներկու հազար) ՀՀ դրամ	8.9613%

1.5.2 Թողարկողի Խորհուրդ

Անուն, ազգանուն	Պաշտոն	Փորձառությունը
Կարեն Գալստյան	Խորհրդի նախագահ	Ավելի քան 23 տարի
Արմեն Տեր-Տաճատյան	Խորհրդի անդամ	Ավելի քան 32 տարի
Արտակ Անդրեասյան	Խորհրդի անդամ	Ավելի քան 27 տարի

1.5.3 Թողարկողի գործադիր մարմին

Անուն, ազգանուն	Պաշտոն	Փորձառությունը
Արմեն Տեր-Տաճատյան	Տնօրեն	Ավելի քան 32 տարի
Արմինե Թովմասյան «ISQ» ՍՊԸ	Գլխավոր հաշվապահ	Ավելի քան 16 տարի

1.5.4 Աշխատակիցներ

Թողարկողի աշխատակիցների թիվը 2025թ.-ի հունիսի 30-ի դրությամբ կազմում է 3 մարդ:

Ծրագրի իրականացման շրջանակներում Թողարկողը համագործակցում է տարբեր ընկերությունների հետ, որոնք իրականացնում են Թողարկողի ծրագրի իրականացման տարբեր գործառնություններ.

- ✓ «ԻՍԹԵՅԹ ԻՆՎԵՍՏԻՄԵՆՏ ԸՆԴ ԴԻՎԵԼՈՓՄԵՆՏ» ՍՊԸ – ֆինանսական, իրավաբանական և հաշվապահական ծառայություններ՝ ներառյալ «ՎԻ ԶԻ ԷՄ ՓՐՈՋԵԲԹՍ» ՍՊԸ-ի մենեջմենթի ծառայություններ
- ✓ «ՈւԷԴ ԻՆՎԵՍՏ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ – էքսկլյուզիվ վաճառք
- ✓ «ՔՅՈՒՓՐՈՋԵԲԹ» ՍՊԸ - նախագծող
- ✓ «ՕՊՏԻՄՈՒՄ ԷՆԵՐՋԻ» ՍՊԸ – LEED հավաստագրող
- ✓ «ԱԶՈՒՐԻՏ» ՍՊԸ – հողաշինարար
- ✓ «Դ ԵՎ Ս ՔՈՆՍԹՐԱԲՇՆ» ՍՊԸ – հիմնականախքն իրականացնող կապալառու
- ✓ «ՍԻԷՄՍԻ ԻՆԹԵՐՆԵՅՇՆԼ» ՍՊԸ – տեխնիկական հսկողություն
- ✓ «ՀԱՄԱ ԳՐՈՒՊ» ՍՊԸ – արտաքին պատուհանների տեղադրումն իրականացնող կապալառու
- ✓ «ՄԻՊ ԿՈՆՍԱԼՏԻՆԳ» ՍՊԸ – նախագծի գլխավոր ինժեների ծառայություններ մատուցող

1.6 Առաջարկվող պարտատոմսերի հիմնական վիճակագրական տվյալները

Թողարկվող պարտատոմսերը անվանական են, ոչ փաստաթղթային, անբաժանելի են և փոխարկելի չեն :

Պարտատոմսերի դիմաց տոկոսային եկամուտը վճարվելու է արժեկտրոնների տեսքով:

Պարտատոմսերի թողարկման (առաջարկի) ընդհանուր ծավալը դրամային արտահայտությամբ կազմում է առավելագույնը 12,000,000,000 (տասներկու միլիարդ) ՀՀ դրամ

Թողարկման արժույթը ՀՀ դրամ և/կամ ԱՄՆ դոլար:

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

ՀՀ դրամով պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնային վճարումները կատարվում են ՀՀ դրամով, իսկ արտարժույթային պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնների վճարումների արժույթը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից՝ պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ: Արտարժույթով թողարկված պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնները ՀՀ դրամով վճարելու դեպքում հիմք է ընդունվում

արժեկտրոնների վճարման օրվան նախորդող աշխատանքային օրվա համար ՀՀ ԿԲ կողմից համապատասխան արժույթի հրապարակված միջին փոխարժեքը:

Տեղաբաշխվող պարտատոմսերի քանակը որոշվելու է Թողարկման ծավալին ու անվանական արժեքին համապատասխան:

Մեկ պարտատոմսի անվանական արժեքը ՀՀ դրամով թողարկվող Պարտատոմսերի դեպքում կազմում է 100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ ԱՄՆ դոլարով թողարկվող պարտատոմսերի դեպքում՝ 100 (մեկ հարյուր) ԱՄՆ դոլար:

Պարտատոմսերի մարման օրը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Պարտատոմսերի տարեկան արժեկտրոնի մեծությունը և արժեկտրոնային եկամուտների վճարման պարբերականությունը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

1.7 Պարտատոմսերի առաջարկի համակողմանի նկարագիրը

Թողարկվող պարտատոմսերի բաժանաորդագրություն չի իրականացվելու, տեղաբաշխումը իրականացվելու է արտաբորսայական եղանակով, ուղղակի վաճառքների միջոցով:

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

Պարտատոմսերի առաջարկի և դրանց առևտրին թույլտվության համակողմանի նկարագիրը մանրամասն նկարագրությունը ներդրողը կարող է ծանոթանալ սույն Ազդագրի Բաժին-2րդ-ում:

1.8 Վերջնական պայմանների հրապարակման ձևը

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

Պարտատոմսերի յուրաքանչյուր թողարկման համար կազմվող թողարկման վերջնական պայմանները ՀՀ ԿԲ են ներկայացվում և հրապարակվում հրապարակային տեղաբաշխումը սկսելուց առնվազն 2 (երկու) աշխատանքային օր առաջ:

Պարտատոմսերի յուրաքանչյուր թողարկման վերջնական պայմանները առնվազն հրապարակելու է Թողարկողի և Տեղաբաշխողի ինտերնետային կայքերում:

1.9 Ամփոփ ֆինանսական տվյալներ

Ֆինանսական արդյունքների մասին ամփոփ հաշվետվություն

Ցուցանիշի անվանումը	30.06.2025թ. Աուդիտ չանցած	2024թ. Աուդիտ անցած	2023թ. Աուդիտ անցած
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ	10,163	-	-
Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք	-	-	-
Համախառն շահույթ (վնաս)	10,163	-	-
Իրացման ծախսեր	(2,088)	(6,547)	(14,939)
Վարչական ծախսեր	(33,743)	(34,072)	(22,344)
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից շահույթ (վնաս)	(25,668)	(40,619)	(37,283)
Գործառնական այլ եկամուտներ	-	11,533	-
Գործառնական այլ ծախսեր	(16,875)	(105,970)	(40,742)
Գործառնական շահույթ (վնաս)	(42,543)	(135,056)	(78,025)
Ֆինանսական ծախսեր	-	-	-
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումների գծով շահույթ (վնաս)	-	-	-
Ընդհատվող գործառնականի վերագրելի ակտիվների վաճառքներից և պարտավորությունների մարումներից շահույթ (վնաս)	-	-	-
Այլ ոչ գործառնական շահույթ (վնաս)	172,468	(5,608)	26,708

Սովորական գործունեությունից շահույթ (վնաս)	129,925	(5,608)	26,708
Արտասովոր դեպքերից շահույթ (վնաս)	-		
Զուտ շահույթ (վնաս) նախքան շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումը	129,925	(140,664)	(51,317)
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	-	20,661	11,529
Զուտ շահույթ (վնաս) շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո	129,925	(120,003)	(39,788)

Ամփոփ հաշվապահական հաշվեկշիռ

Ցուցանիշի անվանումը	30.06.2025թ. Աուդիտ չանցած	2024թ. Աուդիտ անցած	2023թ. Աուդիտ անցած
Հիմնական միջոցներ	6,547,407	764,117	762,031
Անավարտ ոչ ընթացիկ նյութական ակտիվներ	-	5,354,091	3,065,063
Ոչ նյութական ակտիվներ	847	1,066	-
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումներ	-	-	-
Այլ ոչ ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	-	163,200	130,560
Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ	759,960	33,686	13,025
Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ	7,308,214	6,316,160	3,970,679
Պաշարներ	14,745,800	12,576,934	7,235,867
Տրված ընթացիկ կանխավճարներ	623,770	328,313	273,512
Դեբիտորական պարտքեր վաճառքների գծով	10,650	-	-
Այլ դեբիտորական պարտքեր	15,635	-	-
Ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ	-	-	-
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	1,665,207	954,257	316,707
Այլ ընթացիկ ակտիվներ	224,432	-	-
Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ	17,285,495	13,859,504	7,826,086
Ընդամենը ակտիվներ	24,593,708	20,175,664	11,796,765

Կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի զուտ գումար	7,316,180	7,316,180	7,316,180
Էմիսիոն եկամուտ	-	-	-
Կուտակված շահույթ/վնաս	(90,020)	(187,516)	(67,513)
Պահուստային կապիտալ	-	-	-
Սեփական կապիտալի այլ տարրեր	-	12,960	12,960
Ընդամենը սեփական կապիտալ	7,226,160	7,141,624	7,261,627
Երկարաժամկետ բանկային վարկեր և փոխառություններ	11,018,891	8,344,640	2,451,496
Այլ ոչ ընթացիկ պարտավորություններ	-	4,463,245	1,659,223
Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ	11,018,891	12,807,885	4,110,719
Կարճաժամկետ բանկային վարկեր և փոխառություններ	-	56,223	12,762
Կրեդիտորական պարտքեր գնումների գծով	684,378	169,932	411,657
Ստացված ընթացիկ կանխավճարներ	5,643,050	-	-
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	3,811	-	-
Այլ ընթացիկ պարտավորություններ	17,418	-	-
Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ	6,348,657	226,155	424,419
Ընդամենը պարտավորություններ	17,367,548	13,034,040	4,535,138
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ	24,593,708	20,175,664	11,796,765

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին ամփոփ տվյալներ

Ցուցանիշի անվանումը	30.06.2025թ. Աուդիտ չանցած	2024թ. Աուդիտ անցած	2023թ. Աուդիտ անցած
Դրամական միջոցների մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի սկզբին	954,257	316,707	17,934

Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների զուտ հոսքեր	(556,176)	(2,196,516)	(775,251)
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների զուտ հոսքեր	(1,171,109)	(2,593,987)	(1,356,267)
Ֆինանսական գործունեությունից դրամական միջոցների զուտ հոսքեր	2,438,285	5,429,513	2,405,635
Արտարժույթի փոխարժեքի ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա	(52)	(1,460)	24,656
Դրամական միջոցների մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին	1,665,205	954,257	316,707

Ամփոփ ֆինանսական գործակիցներ

Ցուցանիշի անվանումը	30.06.2025թ. Աուդիտ չանցած	2024թ. Աուդիտ անցած	2023թ. Աուդիտ անցած
Զուտ շահույթը մեկ բաժնետոմսի հաշվով (EPS)	0.02	(0.02)	(0.01)
Սեփական կապիտալի շահութաբերություն (ROE)	1.81%	-1.67%	-1.10%
Ակտիվների շահութաբերություն (ROA)	0.58%	-0.75%	-0.67%
Զուտ շահույթի մարժա (NPM)	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ
Կապիտալի համարժեքության գործակից	0.29	0.35	0.62
Ֆինանսական կախվածության գործակից	2.40	1.83	0.62
Բացարձակ իրացվելության գործակից	0.26	4.22	0.75
Ընթացիկ իրացվելության գործակից	0.36	5.67	1.39
Ընդհանուր իրացվելության գործակից	2.72	61.28	18.44
Դեբիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ
Դեբիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ
Պաշարների շրջանառելիության գործակից	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ
Պաշարների շրջապտույտի տևողությունն օրերով	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ

Կրեդիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ
Կրեդիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ	կիրառելի չէ

Քանի որ թողարկողը դեռ հասույթ չի ճանաչել, որոշ գործակիցներ հաճվարկելը անհնար է և նշված է «կիրառելի չէ»:

Ֆինանսական գործակիցների հաշվարկման բանաձևերը ներկայացված են [Հավելված 3](#)-ում:

ԾԱՆՈԹՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՂԻՆ

ԱՄՓՈՓՈԹԵՐԹԸ ՊԵՏՔ Է ԴԻՏՎԻ ՈՐՊԵՍ ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԱԶԴԱԳՐԻ ՆԵՐԱԾԱԿԱՆ ՀԱՄԱՌՈՏ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ:

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

ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹԻ ԿԱԶՄՄԱՆ ՀԱՄԱՐ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՈՒ ԱՆՁՆ ԱՄՓՈՓԱԹԵՐԹՈՒՄ ՊԱՐՈՒՆԱԿՈՂ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅԱՆ ՈՉ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԿԱՄ ԱՊԱԿՈՂՄՆՈՐՈՇԻՉ ԼԻՆԵԼՈՒ ՀԱՄԱՐ (ԱՅԴ ԹՎՈՒՄ՝ ԹԱՐԳՄԱՆՈՒԹՅԱՆԸ ՎԵՐԱԲԵՐՈՂ ՄԱՍՈՎ) ԿՐՈՒՄ Է ՔԱՂԱՔԱՅԻԱԿԱՆ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ, ԵԹԵ ԱՅՆ ՈՉ ԱՄԲՈՂՋԱԿԱՆ ԿԱՄ ԱՊԱԿՈՂՄՆՈՐՈՇԻՉ Է ԾՐԱԳՐԱՅԻՆ ԶԱԴԱԳՐԻ ՄՅՈՒՍ ՄԱՍԵՐԻ ՀԵՏ ԴԻՏԱՐԿԵԼՈՒ ԴԵՊՔՈՒՄ:

2 ԲԱԺԻՆ 2. ՊԱՐՏԱՏՈՄՍԵՐԻ ՄԱՍԻՆ

ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

2.1. Ռիսկային գործոններ

Պարտատոմսերում ներդրումները կապված են որոշակի հավանական ռիսկերի հետ, ուստի ներդրում կատարելու վերաբերյալ որոշում ընդունելուց առաջ ներդրողները պետք է մանրակրկիտ ուսումնասիրեն և վերլուծեն ներդրման հետ կապված և Ծրագրային ազդագրում բացահայտված հավանական ռիսկերը, ինչպես նաև ներկայացված այլ տեղեկատվությունը:

Անհրաժեշտ է հաշվի առնել նաև այն հանգամանքը, որ Ծրագրային ազդագրում ներկայացված է հնարավոր ռիսկերի ոչ ամբողջական ցանկը, և հավանական է նաև անկանախատեսելի բնույթի որոշակի այլ ռիսկերի առաջացումը: Հետևաբար ներդրողը ներդրման վերաբերյալ որոշում կայացնելիս պետք է լիարժեք գիտակցի ներդրման էությունը և առաջնորդվի նաև իր սեփական փորձով, նպատակներով ու սպասումներով:

Ներկայացված ռիսկերից յուրաքանչյուրը կարող է որոշակի բացասական ազդեցություն ունենալ Թողարկողի պարտատոմսերի գների փոփոխության վրա՝ արդյունքում հանգեցնելով շուկայում պարտատոմսերի շրջանառելիության անկմանը:

Ստորև ներկայացվում են Թողարկողի կողմից բացահայտված այն հիմնական ռիսկերը, որոնք ներդրողը պետք է կարևորի պարտատոմսերում ներդրումներ կատարելիս.

Տոկոսադրույքի ռիսկը: Տնտեսությունում տոկոսադրույքների փոփոխությունը կարող է հանգեցնել ներդրողների կողմից Թողարկողի պարտատոմսերի նկատմամբ եկամտաբերության ցուցանիշի վերանայման: Ընդ որում, այլ հավասար պայմաններում պարտատոմսերի երկրորդային շուկայում պարտատոմսերի գները գտնվում են հակադարձ կախվածության մեջ տոկոսադրույքների մակարդակից, այսինքն՝ տոկոսադրույքների բարձրացումը այլ հավասար պայմաններում հանգեցնում է պարտատոմսերի գնի անկմանը և հակառակը:

Շուկայական ռիսկը: Երկրորդային շուկայում Թողարկողի պարտատոմսերի գինը և դրանց նկատմամբ պահանջարկը կարող են (կարճաժամկետ կամ երկարաժամկետ ժամանակահատվածում) նվազել ներքին և միջազգային շուկաներում տնտեսական ընթացիկ ցուցանիշներով և դրանց փոփոխություններով պայմանավորված: Ներդրողը պետք է հաշվի առնի, որ արժեթղթերի գները շուկայում կարող են ժամանակի ընթացքում իջնել կամ բարձրանալ:

Միևնույն ժամանակ ներդրողը պետք է հաշվի առնի, որ, անկախ շուկայում գների փոփոխություններից և դրանց սպասումներից, Թողարկողի կողմից վճարվող արժեկտրոնների և Պարտատոմսի մարման գումարային մեծություններն, արտահայտված թողարկման արժույթով, չեն փոփոխվում:

Վերաներդրման ռիսկ: Այն բոլոր ներդրողներն, ովքեր Թողարկողի պարտատոմսերը ձեռք կբերեն մինչև մարումը պահելու և ձեռքբերման գործարքով սահմանված մինչև մարումը եկամտաբերությունը ստանալու համար, պետք է նկատի ունենան, որ իրենց վրա են վերցնում վերաներդրման ռիսկը, որը պայմանավորված է Թողարկողի պարտատոմսերից պարբերաբար ստացվող արժեկտրոնային եկամուտների՝ ձեռքբերման գործարքով սահմանված մինչև մարումը եկամտաբերությանը համարժեք եկամտաբերությամբ ներդրում կատարելու հնարավորության բացակայությամբ: Այլ կերպ ասած, եթե Պարտատոմսի շրջանառության ընթացքում շուկայական տոկոսադրույքները նվազեն, հնարավոր է, որ ներդրողները չկարողանան վերաներդնել արժեկտրոնային եկամուտներն ի սկզբանե ակնկալվող եկամտաբերությամբ, ինչը կարող է նվազեցնել նրանց ընդհանուր եկամուտները:

Վարկային/դեֆոլտի ռիսկ: Ներդրողները Թողարկողի 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 Թողարկողի հավանական սնանկացման հետ:

Արտարժույթային ռիսկ: Թողարկվող պարտատոմսերն արտահայտված են ԱՄՆ դոլարով և ՀՀ դրամով, և հետևապես, ներդրումները և ներդրումների հետ ստացումը (պարտատոմսերի ձեռք բերման/մարման դիմաց ստացվող գումարներ) իրականացվելու են համապատասխանաբար ԱՄՆ դոլարով և ՀՀ դրամով: Ուստի, այս իմաստով արտարժույթային ռիսկն առկա է այն ներդրողների մոտ, ովքեր, իրենց դրամական միջոցները սույն պարտատոմսերում ներդնելու նպատակով, պետք է փոխարկեն այլ արժույթներից ԱՄՆ դոլարի և/կամ ՀՀ դրամի:

Իրացվելիության ռիսկ: Թողարկողը պարտատոմսերը ցուցակելու և/կամ առևտրին թույլատրելու նպատակով դիմելու է «Հայաստանի ֆոնդային բորսա» ԲԲԸ (այսուհետ՝ Ֆոնդային բորսա կամ Բորսա), ինչպես նաև երկրորդային շուկայում պարտատոմսերի իրացվելիությունն ապահովելու համար ներգրավելու է շուկա ստեղծող/ներ: Այնուամենայնիվ, 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 և/կամ նախընտրելի ծավալով:

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

2.2. Հիմնական տեղկատվություն

Ազդագրի ներկայացման պահին շինարարական և կառուցապատման աշխատանքները գտնվում են ակտիվ փուլում. հիմնականաբար իրականացման աշխատանքներին զուգահեռ մեկնարկել են նաև արտաքին պատուհանների տեղադրման, արտաքին և ներքին պատերի շարի, պատերի հարթեցման, ինժեներական ենթահամակարգերի իրականացման աշխատանքները: Նման աշխատանքների մեկնարկին զուգահեռ կապալառուներին տրամադրվում են կանխավճարներ՝ նյութերի ապահովման համար, ինչպես նաև անընդհատ ավելանում են ամսվա կտրվածքով շինարարության ուղղված ծախսերը: Պարտատոմսերի թողարկման հիմնական նպատակը ֆինանսական միջոցներ ներգրավելն է, որ ուղղվելու է շինարարական աշխատանքների ընթացիկ տեմպը համաչափ և շարունակական պահելուն, գնորդների կողմից ստանձնած պարտավորությունները պահելուն և ժամանակացույցին համընթաց շին. աշխատանքներ իրականացնելուն:

2.2.1 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:

Պարտատոմսերի յուրաքանչյուր թողարկման համար կազմվող թողարկման վերջնական պայմանները ՀՀ ԿԲ են ներկայացվում և հրապարակվում հրապարակային առաջարկի վերաբերյալ հայտարարության հրապարակումից առնվազն 2 (երկու) աշխատանքային օր առաջ:

Պարտատոմսերի յուրաքանչյուր թողարկման վերջնական պայմանները Թողարկողը և Տեղաբաշխողը պարտավորվում են հրապարակել առնվազն իրենց ինտերնետային կայքերում՝ www.dalantechnopark.com և www.cubeinvest.am համապատասխանաբար:

2.3. Պարտատոմսերի վերաբերյալ տեղեկատվություն

2.3.1. Արժեթղթի տեսակը և դասը

Թողարկվող պարտատոմսերն անվանական արժեկտրոնային պարտատոմսեր են, անբաժանելի են, փոխարկելի չեն: Թողարկվող պարտատոմսերը դեռևս չունեն տարբերակիչ ծածկագիր:

2.3.2. Երկիրը

Պարտատոմսերը թողարկվելու են ՀՀ տարածքում՝ համաձայն ՀՀ օրենսդրության և ենթաօրենսդրական ակտերի: Վեճերի և դատական գործընթացների առկայության դեպքերում վերջիններս կարգավորվելու են ՀՀ օրենսդրության համաձայն:

2.3.3. Արժեթղթերի ձևը

Թողարկված պարտատոմսերը ոչ փաստաթղթային են, իսկ պարտատոմսերի սեփականատերերի (անվանատերերի) ռեեստրը կվարի «Հայաստանի Կենտրոնական Դեպոզիտարիա» ԲԲԸ-ը (ՀՀ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 26/1 հեռ.՝ +374 60 615555) ըստ «Հայաստանի Կենտրոնական Դեպոզիտարիա» ԲԲԸ-ի (այսուհետ՝ «Դեպոզիտարիա») համապատասխան կանոնների և ընթացակարգերի:

2.3.4. Արժեթղթերի անվանական արժեքը և քանակը

Մեկ դրամային պարտատոմսի անվանական արժեքը ՀՀ դրամով թողարկվող պարտատոմսերի դեպքում կազմում է 100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ ԱՄՆ դոլարով թողարկվող պարտատոմսերի դեպքում՝ 100 (մեկ հարյուր) ԱՄՆ դոլար: Թողարկվող և տեղաբաշխվող (վաճառվող) պարտատոմսերի քանակը կհաշվարկվի Թողարկման ծավալին ու անվանական արժեքին համապատասխան:

2.3.5. Թողարկման արժույթը

Թողարկման արժույթը ՀՀ դրամն է և/կամ ԱՄՆ դոլարը:

2.3.6. Առաջարկվող արժեթղթերի դասակարգման մասին տեղեկատվություն

Համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝ Թողարկողի լուծարման դեպքում նրա պարտատերերի պահանջները բավարարվում են հետևյալ հերթականությամբ.

1. առաջին հերթին բավարարվում են լուծարվող իրավաբանական անձի գույքի գրավով ապահովված պարտավորությունների մասով պարտատերերի պահանջները,
2. երկրորդ հերթին բավարարվում են այն քաղաքացիների պահանջները, որոնց առջև լուծարվող իրավաբանական անձը պատասխանատվություն է կրում նրանց կյանքի կամ առողջությունը վնաս պատճառելու համար համապատասխան պարբերական վճարումների կապիտալացման միջոցով,
3. երրորդ հերթին վճարվում է աշխատանքային պայմանագրով աշխատող անձանց արձակման նպաստների, աշխատավարձի և հեղինակային պայմանագրերով վարձատրությունը,
4. չորրորդ հերթին մարվում է պետական բյուջե կատարվող պարտադիր վճարների պարտքը ,
5. հինգերորդ հերթին հաշվարկներ են կատարվում մնացած պարտատերերի հետ՝ բացառությամբ ստորադաս փոխառություններով պարտատերերի,
6. վեցերորդ հերթին հաշվարկներ են կատարվում ստորադաս փոխառություններով պարտատերերի հետ:

Յուրաքանչյուր հերթի պահանջները բավարարվում են նախորդ հերթի պահանջները լրիվ բավարարելուց հետո: Թողարկողի կողմից առաջարկվող պարտատոմսերի սեփականատերերի պահանջները բավարարվում են հինգերորդ հերթին: Ընդ որում, Թողարկողի հետ փոխկապակցված անձանցից ներգրավված վարկերը և/կամ փոխառությունները ստորադաս են սույն Ազդագրի շրջանակներում թողարկված պարտատոմսերի նկատմամբ, և դրանց գծով պարտատերերի պահանջները ենթակա են բավարարման պարտատոմսերի սեփականատերերի պահանջներն ամբողջությամբ բավարարելուց հետո:

Եթե լուծարումը պայմանավորված է Թողարկողի սնանկությամբ, ապա համաձայն «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքի՝ պարտատերերի պահանջները բավարարվում են հետևյալ հերթականությամբ՝

1. Առաջին հերթին բավարարվում են լուծարվող իրավաբանական անձի գույքի գրավով ապահովված պարտավորությունների մասով պարտատերերի պահանջները,
2. Երկրորդ հերթին վճարվում են կառավարչի վարձատրությունը և վարչական ծախսերը,
3. Երրորդ հերթին բավարարվում են քաղաքացիների՝ կյանքի կամ առողջության հետ կապված պահանջները:
4. Չորրորդ հերթին բավարարվում են աշխատանքային պայմանագրերից բխող պահանջները, և կատարվում են հեղինակային պայմանագրերով վարձատրությունների վճարումները,
5. Հինգերորդ հերթին կատարվում են դատական ծախսերը,
6. Վեցերորդ հերթին բավարարվում են պարտապանին սնանկ ճանաչելու մասին դատարանի վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելուց հետո պարտապանի գույքի իրացումից ծագող հարկային պարտավորությունները,
7. Յոթերորդ հերթին բավարարվում են այն չապահովված պահանջները, որոնք առաջացել են պարտապանի կողմից ստանձնած պարտավորությունների նկատմամբ՝ թույլատրված դատարանի կողմից մինչև պարտատերերի պահանջների վերջնական ցուցակի հաստատումը,
8. Ութերորդ հերթին բավարարվում են այն չապահովված պահանջները, որոնք առաջացել են պարտապանին սնանկ ճանաչելու մասին վճիռն օրինական ուժի մեջ մտնելու պահից՝ «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով իրականացված գործառնությունների հետևանքով,
9. Իններորդ հերթին բավարարվում են չապահովված պարտատերերի պահանջները, ներառյալ՝ պարտադիր սոցիալական վճարները, հարկային պարտավորությունները և դատական ծախսերի գումարը, բացառությամբ ստորադաս չապահովված պարտատերերի պահանջները,

10. Տասներորդ հերթին բավարարվում են ստորադաս չապահովված պարտատերերի պահանջները, ներառյալ՝ պարտապանին իր հիմնադիրների (մասնակիցների, բաժնետերերի, անդամների կամ գործընկերների) կողմից տրամադրված վարկերից, փոխառություններից կամ այլ ներդրումներից առաջացած չապահովված պահանջները, պարտապանի կողմից տեղաբաշխված տասը տարի և ավել ժամկետ ունեցող պարտատոմսերով, ինչպես նաև արտոնյալ արժեթղթերով ներկայացված պահանջները և ստորադաս փոխառություններից բխող պահանջները,

11. Այնուհետև բավարարվում են «Սնանկության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված մյուս պահանջները:

Յուրաքանչյուր հերթի պարտատերերի պահանջները բավարարվում են նախորդ հերթի պարտատերերի պահանջները լրիվ բավարարվելուց հետո: Թողարկողի կողմից առաջարկվող պարտատոմսերի սեփականատերերի պահանջները բավարարվում են իններորդ հերթին:

Պարտատոմսերի վերադասակարգում չի նախատեսվում:

2.3.7. Արժեթղթերից բխող իրավունքները

Պարտատոմսերից բխող իրավունքներն են.

1. Ստանալ պարտատոմսերով նախատեսված արժեկտրոնային եկամուտները և մարման գումարը՝ ըստ Ծրագրային ազդագրով սահմանված կարգի: Արժեկտրոնային եկամտի ստացման և շրջանառության ժամկետի վերջում պարտատոմսերի մարման գումարի ստացման իրավունքի իրականացման համար ներդրողներից լրացուցիչ գործողությունների կատարում չի պահանջվում և արժեկտրոնային եկամուտը/պարտատոմսի մարման գումարը փոխանցվում է ներդրողի բանկային հաշվին համաձայն Դեպոզիտարիայի և Հաշվի օպերատորի հետ կնքվելիք Արժեթղթերի գծով եկամուտների փոխանցման եռակողմ պայմանագրի (այուհետ՝ եռակողմ Պայմանագիր), ինչպես նաև ներդրողի և իր արժեթղթերի պահառուի միջև կնքված համապատասխան պայմանագրի, եռակողմ պայմանագրի կողմերն են՝ Թողարկողը, Դեպոզիտարիան և Կուբ ինվեսթ ՓԲԸ-ն, որը այս դեպքում հանդես է գալիս որպես Հաշվի օպերատոր:

2. Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի արժեկտրոնները և/կամ մարման գումարը սահմանված ժամկետից ուշացնելու դեպքում ձեռնարկել պարտատոմսերի սեփականության իրավունքից բխող իր պահանջների բավարարման ուղղությամբ օրենսդրությամբ թույլատրվող գործողություններ,
3. Գրավադրել պարտատոմսերը օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,
4. Իր ցանկությամբ օտարել պարտատոմսերը Հայաստանի ֆոնդային բորսա ԲԲԸ-ում (այսուհետ՝ «Բորսա») (ֆոնդային բորսայում ցուցակված լինելու դեպքում) կամ արտաբորսայում՝ «Արժեթղթերի շուկայի մասին» ՀՀ օրենքով (այսուհետ տեքստում՝ «Օրենք») սահմանված կարգով: Ընդ որում, ներդրողները պետք է հաշվի առնեն, որ Օրենքով արգելվում է կարգավորվող շուկայից (Բորսա) դուրս վաճառել կարգավորվող շուկայում առևտրին թույլատրված արժեթղթեր,
5. Օրենսդրությամբ նախատեսված այլ իրավունքներ:

Միաժամանակ պարտատոմսի սեփականատերը պարտավոր է պարտատոմսերի թողարկման պայմաններով սահմանված ժամկետներում իրականացնել պարտատոմսերի ձեռք բերման համար անհրաժեշտ գումարների փոխանցում համապատասխան բանկային հաշվին, կատարել պարտատոմսերի ձեռքբերումից, օտարումից և այլ գործողություններից ծագող դրամային և ոչ դրամային ցանկացած պարտավորություն, ինչպես նաև կրել օրենսդրությամբ նախատեսված այլ պարտականություններ:

2.3.8. Անվանական տոկոսադրույքը և այդ տոկոսների վճարման պայմանները

Պարտատոմսերի դիմաց հաշվարկվելու և վճարվելու է արժեկտրոնային եկամուտ, որը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Պարտատոմսերի դիմաց նախատեսվող արժեկտրոնային եկամուտների վճարման պարբերականությունը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

ՀՀ դրամով պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնային վճարումները կատարվում են ՀՀ դրամով, իսկ արտարժույթային պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնների վճարումների արժույթը

ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից՝ պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ: Արտարժույթով թողարկված պարտատոմսերի դիմաց արժեկտրոնները ՀՀ դրամով վճարելու դեպքում հիմք է ընդունվում արժեկտրոնների վճարման օրվան նախորդող աշխատանքային օրվա համար ՀՀ ԿԲ կողմից համապատասխան արժույթի հրապարակված միջին փոխարժեքը:

Արժեկտրոնների հաշվարկման օրերը ենթակա են որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Արժեկտրոնները պարտատոմսերի սեփականատերերին և/կամ անվանատերերին վճարվելու (մարվելու) են արժեկտրոնների հաշվարկման օրը: Եթե հաշվարկման օրը ոչ աշխատանքային է, ապա արժեկտրոնի վճարման (մարման) օր է համարվում դրան հաջորդող առաջին աշխատանքային օրը:

Արժեկտրոնները (տոկոսագումարները) ստանալու իրավունք ունեն պարտատոմսերի արժեկտրոնների հաշվարկման օրվան նախորդող օրվա վերջի դրությամբ պարտատոմսերի սեփականատերերի/անվանատերերի ռեեստրում գրանցված անձինք (սեփականատերերը կամ անվանատերերը):

Թողարկողը պարտավոր է, համաձայն եռակողմ Պայմանագրի, մինչև պարտատոմսերի հերթական արժեկտրոնների հաշվարկման օրը մինչև ժամը 12:00 Հաշվի օպերատորի Դեպոզիտարիայում վարվող դրամական հաշվի վրա ապահովել հերթական արժեկտրոնների վճարման համար անհրաժեշտ ամբողջ գումարը:

Արժեկտրոնների վճարումների համար նախատեսվող գումարներն սեփականատերերին և/կամ անվանատերերին վճարվում են մինչև 0.1 ՀՀ դրամ ճշտությամբ (ընդ որում, կլորացումը իրականացվում է թվաբանական կլորացման կանոններին համաձայն՝ մինչև ամենամոտ ամբողջ տասնորդական թիվը): Թվաբանական կլորացման կանոնի ներքո հարկ է հասկանալ կլորացման այն մեթոդը, որի դեպքում միավորի ամբողջ թիվը չի փոխվում, եթե կլորացման ենթակա տասնորդական միավորը հավասար է 0-ից 4-ի, և փոխվում է՝ մեծանալով մեկ միավորով, եթե կլորացման ենթակա տասնորդական միավորը հավասար է 5-ից 9-ի:

Թողարկողը արժեկտրոնի գումարները վճարելու է անկանխիկ ձևով՝ համաձայն Արժեթղթերի գծով եկամուտների փոխանցման եռակողմ պայմանագրի: Դրամական միջոցների այն մասը, որը հնարավոր չի լինի փոխանցել արժեթղթերի սեփականատիրոջը և/կամ անվանատիրոջը Արժեթղթերի հաշվառման և հաշվարկային միասնական համակարգում պարտատոմսի սեփականատերերի ռեեստրի փակման օրվա դրությամբ ռեեստրում նշված բանկային հաշիվների բացակայության կամ դրանց ճշտման անհնարինության պատճառով՝ Հաշվի օպերատորի կողմից կվերադարձվի Թողարկողի համապատասխան բանկային հաշվին: Այնուհետև Թողարկողը կգործադրի իրենից կախված բոլոր ողջամիտ ջանքերը ներդրողին հայտնաբերելու ու նրան վճարման ենթակա գումարը փոխանցելու ուղղությամբ: Ներդրողին հայտնաբերելու անհնարինության դեպքում Թողարկողը վճարման ենթակա գումարը վճարելու է նոտարի կամ դատարանի (օրենքով սահմանված դեպքերում) դեպոզիտ համաձայն ՀՀ օրենսդրության:

Համաձայն եռակողմ Պայմանագրի, Դեպոզիտարիան՝ արժեկտրոնի գումարների վճարման հիմքով, մինչև արժեկտրոնների վճարման օրվա 14:00 ՀՀ ԿԲ է ներկայացնում տեղեկատվություն պարտատոմսերի արժեկտրոնների վճարման փաստի մասին:

Արժեկտրոնի գումարի հաշվարկման համար հիմք է ընդունվում հետևյալ բանաձևը՝

$$ԱԳ = (FV \times C) / k,$$

որտեղ՝

- ԱԳ-ն արժեկտրոնի գումարն է,
- FV - մեկ պարտատոմսի անվանական արժեքն է,
- C - տարեկան արժեկտրոնային անվանական տոկոսադրույքն է՝ արտահայտված տոկոսներով,
- k-ն մեկ տարում վճարվող արժեկտրոնների թիվն է (արժեկտրոնների եռամսյակային վճարման դեպքում k=4)

Արժեկտրոնի կուտակումն իրականացվելու է հետևյալ բանաձևով՝

$$AI = FV \times \frac{C}{k} \times \frac{DCS}{DCC},$$

որտեղ՝

- AI - կուտակված արժեկտրոնային եկամուտն է,
- FV - մեկ պարտատոմսի անվանական արժեքն է,
- C - տարեկան արժեկտրոնային անվանական տոկոսադրույքն է՝ արտահայտված տոկոսներով,
- k – մեկ տարում վճարվող արժեկտրոնների թիվն է, հաճախականությունը,
- (արժեկտրոնների եռամսյակային վճարման դեպքում $k=4$),
- Օրերի հաշվարկման պայմանականությունը Թողարկողի պարտատոմսերի համարվում է Actual/Actual-ը (փաստացի/փաստացի), ընդ որում՝
 - DCS - գործարքի կատարման օրվան նախորդող արժեկտրոնի մարման/արժեկտրոնի կուտակման սկզբի ամսաթվի և գործարքի կատարման օրվա միջև եղած օրերի քանակն է համապատասխան պայմանականության դեպքում [D2M2Y2-D1M1Y1],
 - DCC - արժեկտրոնային փուլի օրերի քանակն է համապատասխան պայմանականության դեպքում [D3M3Y3-D1M1Y1],
 - D1M1Y1 - գործարքի կատարման օրվա նախորդող արժեկտրոնի մարման/արժեկտրոնի կուտակման սկզբի ամսաթիվն է,
 - D2M2Y2 - գործարքի կատարման ամսաթիվն է,
 - D3M3Y3 - գործարքի կատարման օրվա հաջորդող արժեկտրոնի մարման/անվանական արժեքի մարման ամսաթիվն է:

2.3.9. Արժեթղթերի մարման ժամկետը և արժեքը

Պարտատոմսերի տեղաբաշխումն սկսելու օրը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Մեկ դրամային պարտատոմսի անվանական արժեքը կազմում է 100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, իսկ մեկ դոլարային պարտատոմսի անվանական արժեքը կազմում է 100 (մեկ հարյուր) ԱՄՆ դոլար: Պարտատոմսերի սեփականատերերի/անվանատերերի ռեեստրը փակվում է պարտատոմսերի մարման օրվա նախորդող օրը: Պարտատոմսերի մարման գումարն իրավունք

ունեն ստանալ մինչև ռեեստրի փակման պահը պարտատոմսերի սեփականատերերի և/կամ անվանատերերի ռեեստրում գրանցված անձինք:

Թողարկողը պարտավոր է, համաձայն եռակողմ Պայմանագրի, մինչև մարման գումարների վճարման օրվա ժամը 12:00 Հաշվի օպերատորի Դեպոզիտարիայում վարվող դրամական հաշվի վրա ապահովել վճարման համար անհրաժեշտ ամբողջ գումարը:

Պարտատոմսերի մարման գումարները պարտատոմսերի սեփականատերերին/անվանատերերին վճարվում են պարտատոմսերի մարման օրը: Եթե մարման օրը ոչ աշխատանքային օր է, ապա մարման գումարները վճարվում են մարման օրվան հաջորդող աշխատանքային օրը:

Թողարկողը մարման գումարները վճարելու է անկանխիկ ձևով՝ համաձայն Արժեթղթերի գծով եկամուտների փոխանցման եռակողմ պայմանագրի: Դրամական միջոցների այն մասը, որը հնարավոր չի լինի փոխանցել արժեթղթերի սեփականատիրոջը և/կամ անվանատիրոջը Արժեթղթերի հաշվառման և հաշվարկային միասնական համակարգում պարտատոմսի սեփականատերերի ռեեստրի փակման օրվա դրությամբ ռեեստրում նշված բանկային հաշիվների բացակայության կամ դրանց ճշտման անհնարինության պատճառով՝ Հաշվի օպերատորի կողմից կվերադարձվի Թողարկողի համապատասխան բանկային հաշվին: Այնուհետև Թողարկողը կգործադրի իրենից կախված բոլոր ողջամիտ ջանքերը ներդրողին հայտնաբերելու ու նրան վճարման ենթակա գումարը փոխանցելու ուղղությամբ: Ներդրողին հայտնաբերելու անհնարինության դեպքում Թողարկողը վճարման ենթակա գումարը վճարելու է նոտարի կամ դատարանի (օրենքով սահմանված դեպքերում) դեպոզիտ համաձայն ՀՀ օրենսդրության:

Համաձայն եռակողմ Պայմանագրի, Դեպոզիտարիան՝ արժեկտրոնի գումարների վճարման հիմքով, մինչև արժեկտրոնների վճարման օրվա 14:00 ՀՀ ԿԲ է ներկայացնում տեղեկատվություն պարտատոմսերի արժեկտրոնների վճարման փաստի մասին:

Պարտատոմսերի մասնակի մարումներ կամ վաղաժամկետ մարում չեն նախատեսվում: Մանրամասները ներկայացված են պարտատոմսերի թողարկման վերջնական պայմաններում ([Հավելված 5](#)):

2.3.10. Պարտատոմսերի վաղաժամկետ մարում

Պարտատոմսերի քոլ/փուֆ օպցիոններ կամ վաղաժամկետ մարում չեն նախատեսվում:

2.3.11. Պարտատոմսերի տարեկան եկամտաբերությունը

Արժեթղթերի տարեկան եկամտաբերությունը (մինչև մարումը տարեկան եկամտաբերություն) ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ սույն Ազդագրի 2.4.3.1 մասում բերված բանաձևի համաձայն:

2.3.12. Նոր թողարկման մասին տեղեկատվություն

Պարտատոմսերի թողարկման վերաբերյալ որոշումն ընդունվել է Թողարկողի մասնակիցների ընդհանուր ժողովի 10/07/25 որոշմամբ: Որոշմամբ ամրագրվել է այն առավելագույն ծավալը, որի շրջանակներում Թողարկողի առանձին որոշմամբ (որոշումներով) կարող է իրականացվել պարտատոմսերի տեղաբաշխում (տեղաբաշխումներ): Պարտատոմսերի տեղաբաշխումներին վերաբերող վերջնական պայմանները հաստատված են համարվում համաձայն պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ կայացված Թողարկողի որոշման (որոշումների), այնքանով, որքանով վերջիններս չեն հակասում օրենսդրությանը:

2.3.13. Արժեթղթերի ազատ շրջանառելիության սահմանափակումների նկարագրությունը

Թողարկողի կանոնադրությամբ կամ պարտատոմսերի թողարկման մասին Թողարկողի համապատասխան իրավասու մարմնի որոշմամբ պարտատոմսերի թողարկման/տեղաբաշխման, ինչպես նաև պարտատոմսերում ներդրումներ կատարողների նկատմամբ որևէ այլ սահմանափակումներ չեն սահմանվում, բացի տեղաբաշխման ընթացքում մեկ ներդրողի նկատմամբ կիրառվող ձեռք բերվող պարտատոմսերի ծավալի սահմանափակումից, եթե նման որոշում կայացվի Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Պարտատոմսերի ազատ շրջանառության հետ կապված որևէ այլ սահմանափակումներ չկան՝ բացառությամբ Օրենքով և ենթաօրենսդրական ակտերով սահմանված դեպքերի:

Թողարկողը պարտադիր դիմելու է «Հայաստանի ֆոնդային բորսա» ԲԲԸ (այսուհետ՝ Ֆոնդային բորսա կամ Բորսա) պարտատոմսերը ցուցակելու համար, և համաձայն գործող օրենսդրության պարտատոմսերի ցուցակման դեպքում վերջիններիս շրջանառությունը կարող է իրականացվել միայն Բորսայում:

Ներդրողները կարող են իրենց ցանկությամբ օտարել պարտատոմսերը Բորսայում (ցուցակված և/կամ առևտրին թույլատրված լինելու դեպքում) կամ արտաբորսայում՝ Օրենքով սահմանված կարգով, ընդ որում ներդրողները պետք է հաշվի առնեն, որ օրենսդրությամբ չի թույլատրվում կարգավորվող շուկայից (Բորսա) դուրս վաճառել կարգավորվող շուկայում առևտրին թույլատրված կորպորատիվ արժեթղթեր: Սույն պահանջի ներքո ՀՀ ԿԲ-ն կարող է բացառություններ սահմանել ներքոնշյալ գործարքների համար.

- Մասնավոր գործարքների համար, այն է՝ գործարքներ, որոնց կողմերը նախապես հայտնի են,
- Արժեթղթերի տեղաբաշխման նպատակով տեղաբաժխտողների կողմից իրականացվող գործարքներ,
- Կարգավորվող շուկայում առևտրին թույլատրված արժեթղթերի՝ այլ կարգավորվող շուկայում առևտրին թույլատրվության և վաճառելու դեպքում:

2.3.14 Արժեթղթերից ստացվող եկամուտների հարկումը

ԾԱՆՈՒՑՈՒՄ ՆԵՐԴՐՈՂԻՆ

Կարևոր ծանուցում: Չնայած այն հանգամանքին, որ Թողարկողը, իրականացնելով իր լավագույն ջանքերը և առկա գիտելիքները, սույն բաժնում ներկայացնում է արժեթղթերից ստացվող եկամուտների հարկման մոտեցումները ՀՀ-ում, այնուամենայնիվ Թողարկողը ցանկանում է հայտարարել, որ ներդրողներն այն չպետք է համարեն հարկային խորհրդատվություն և ներդրումներ անելիս հիմնվեն միայն այս բաժնում ներկայացված նյութի վրա: Թողարկողը չի երաշխավորում, որ ներդրողի կողմից Ազդագրի ստացման և ծանոթացման պահին հարկային օրենսդրությունը կհամապատասխանի ներկայացվածին, կամ համարժեքորեն կիրառություն կունենա ՀՀ հարկային մարմինների կողմից և ցանկացած պարագայում խորհուրդ է տալիս օգտվել մասնագիտացված հարկային խորհրդատվության ծառայություններից: Թողարկողը ցանկանում է հայտարարել, որ սույնով

զերծ է մնում ցանկացած ներդրողի հնարավոր պահանջներից կապված հարկային օրենսդրության և հարկման մեխանիզմների փոփոխության արդյունքում առաջացած լրացուցիչ ֆինանսական պահանջների նկատմամբ պատասխանատվությունից:

Թողարկողի պարտատոմսերից ստացվող եկամուտը ենթակա է հարկման շահութահարկով (իրավաբանական անձանց համար) և եկամտային հարկով (ֆիզիկական անձանց համար): Ոչ ռեզիդենտ և ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց (եկամտային հարկի մասով) և ոչ ռեզիդենտ իրավաբանական անձանց (շահութահարկի մասով) հարկային գործակալը Թողարկողն է:

ՀՀ-ում շահութահարկ են վճարում (հարկատու են) ՀՀ ռեզիդենտները և ոչ ռեզիդենտները, բացառությամբ պետական կառավարչական հիմնարկների, տեղական ինքնակառավարման մարմինների, պետական ոչ առևտրային կազմակերպությունների և ԿԲ-ի: «Հարկային օրենսգրքով» (այսուհետ՝ **Հարկային օրենսգիրք**) ՀՀ ռեզիդենտ կազմակերպություն (այսուհետ՝ **Ռեզիդենտ կազմակերպություն**) է համարվում այն կազմակերպությունը, որի գտնվելու վայրը հանդիսանում է ՀՀ-ն:

- **Ռեզիդենտ իրավաբանական անձանց հարկումը**

Ռեզիդենտների համար հարկվող օբյեկտ է համարվում ՀՀ տարածքում և նրա սահմաններից դուրս ստացվող հարկվող շահույթը: Հարկվող շահույթը հարկատուի համախառն եկամտի և Հարկային օրենսգրքի սահմանված նվազեցումների դրական տարբերությունն է:

Շահութահարկի գումարը ռեզիդենտ իրավաբանական անձանց համար հաշվարկվում է հարկվող շահույթի նկատմամբ 18 (տասնութ) տոկոս դրույքաչափով:

- **Ոչ ռեզիդենտ իրավաբանական անձանց հարկումը**

Ոչ ռեզիդենտ իրավաբանական անձանց համար հարկվող օբյեկտ է համարվում հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող հարկվող շահույթը: Համաձայն Հարկային օրենսգրքի՝ հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող եկամուտներին են դասվում նաև ոչ ռեզիդենտի՝ ռեզիդենտից կամ ոչ ռեզիդենտից ստացված պասիվ եկամուտները: Ընդ որում, ոչ ռեզիդենտի ստացված պասիվ եկամուտներ են համարվում ոչ ռեզիդենտի կողմից իր գույքի կամ այլ ակտիվների ներդրմամբ (տրամադրելով) ՀՀ տարածքում բացառապես այլ անձանց գործունեությունից ստացված եկամուտները, այսինքն՝ շահաբաժիններ, տոկոսներ, ռոյալթիներ և այլ պասիվ եկամուտներ:

ՀՀ-ում ոչ ռեզիդենտի կողմից հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող եկամուտների հարկումը կատարում է հարկային գործակալը: ՀՀ-ում ոչ ռեզիդենտի ստացած եկամտից Հարկային օրենսգրքով սահմանված կարգով հարկային գործակալները շահութահարկը պահում են 10 (տասը) տոկոս դրույքաչափով:

ՀՀ հարկային օրենսգրքի 126-րդ հոդվածի համաձայն՝ Հայաստանի Հանրապետությունում գործող ֆոնդային բորսայում ցուցակված պարտատոմսերից տոկոսի կամ մարելիս զեղչի ձևով ստացվող եկամուտների, ինչպես նաև նշյալ պարտատոմսերի օտարումից, այլ արժեթղթերով փոխանակումից կամ նման այլ գործարքներից ստացվող եկամուտների մասով ոչ ռեզիդենտ կազմակերպությունները ազատվում են շահութահարկի վճարումից:

Ոչ ռեզիդենտ իրավաբանական անձիք, Հայաստանի Հանրապետությունում գործող ֆոնդային բորսայում (կարգավորվող շուկայում) 2025 թվականի հունվարի 1-ից մինչև 2027 թվականի դեկտեմբերի 31-ը ներառյալ ցուցակված (առևտրին թույլատրված) պարտատոմսերից մինչև 2027 թվականի դեկտեմբերի 31-ը ներառյալ ստացված տոկոսների կամ մարելիս զեղչի ձևով ստացված, ներառյալ օտարումից եկամուտների մասով, ազատվում են շահութահարկի վճարումից:

Պարտատոմսերից ստացվող եկամտի եկամտային հարկման կարգը և նկարագիրը

ՀՀ-ում եկամտային հարկ են վճարում (հարկատու են) ՀՀ ռեզիդենտ և ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձինք: Ընդ որում, Հարկային օրենսգրքի համաձայն ռեզիդենտ է համարվում այն ֆիզիկական անձը, որը հարկային տարում (հունվարի 1-ից մինչև դեկտեմբերի 31-ը ներառյալ) սկսվող կամ ավարտվող տասներկուամսյա ցանկացած ժամանակահատվածում գտնվել է «ՀՀ-ում ընդհանուր առմամբ 183 օր և ավելի, կամ ում կենսական շահերի կենտրոնը գտնվում է ՀՀ-ում, ինչպես նաև ՀՀ-ում պետական ծառայության մեջ գտնվող ժամանակավորապես «տարածքից դուրս աշխատող ֆիզիկական անձը: Կենսական շահերի կենտրոն է համարվում այն վայրը, որտեղ կենտրոնացված են անձի ընտանեկան կամ տնտեսական շահերը: Մասնավորապես, համարվում է, որ ֆիզիկական անձի կենսական շահերի կենտրոնը գտնվում է Հայաստանի Հանրապետությունում, եթե Հայաստանի Հանրապետությունում է գտնվում նրա տունը կամ այլ բնակարանը, ընտանիքը, մասնագիտական կամ այլ գործունեության հիմնական վայրը:

- **Ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց հարկում**

Ռեզիդենտի համար հարկվող օբյեկտ է համարվում ՀՀ տարածքում և նրա սահմաններից դուրս ստացվող հարկվող եկամուտը:

Տոկոսագումարների համար եկամտային հարկը հաշվարկվում է 10 տոկոս դրույքաչափով: Ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց եկամուտներ վճարելիս եկամտային հարկը պահում (գանձում) է հարկային գործակալը: Եկամտային հարկի պահումը (գանձումը) իրականացվում է տոկոսագումարների յուրաքանչյուր վճարման դեպքում: 2025թ.-ի հունվարի 1-ից ուժի մեջ մտած «Հարկային օրենսգրքի» փոփոխությունների արդյունքում ռեզիդենտ ֆիզիկական անձինք ազատվում են մինչև 2027թ.-ի դեկտեմբերի 31-ը Բորսայում ցուցակված պարտատոմսերից՝ մինչև 2027 թվականի դեկտեմբերի 31-ը ներառյալ ստացված եկամուտներից եկամտային հարկ վճարելու պարտավորությունից (բացառությամբ բանկերի թողարկած այն պարտատոմսերի, որոնց տեղաբաշխման պահից մինչև մարումն ընկած ժամկետը պակաս է երկու տարուց):

- **Ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց հարկում**

Ոչ ռեզիդենտի համար հարկվող օբյեկտ է համարվում հայաստանյան աղբյուրներից ստացվող հարկվող եկամուտը: Հարկվող եկամուտը հարկատուի համախառն եկամտի և Հարկային օրենսգրքի դրույթներին համաձայն իրականացված նվազեցումների դրական տարբերությունն է: Պարտատոմսերից ստացված եկամուտների հարկման կանոնները և եկամտային հարկի կիրառվող դրույքաչափը նույնն են ոչ ռեզիդենտ ֆիզիկական անձանց համար:

2.4. Առաջարկի ժամկետները և պայմանները

2.4.1 Առաջարկի պայմանները և վիճակագրությունը

Պարտատոմսերը տեղաբաշխվելու են Ֆոնդային բորսայից դուրս, ուղիղ վաճառքի միջոցով:

Թողարկողի որոշմամբ տեղաբաշխման կազմակերպման եղանակը սահմանվում է արտաբորսայական:

Տեղաբաշխման առաջարկից օգտվելու հետևյալ պայմանները.

Պարտատոմսերի ձեռքբերման համար կատարվող վճարումը պետք է կատարվի պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականի ներկայացման հիմքով, ոչ ուշ քան պարտատոմսերի ձեռքբերման օրվա 16:30-ը: Եթե համապատասխան գումարները վճարվում են պարտատոմսերի ձեռքբերման օրը 16:30-ից հետո, ապա դրանք մուտքագրված են համարվում վճարմանը հաջորդող առաջին աշխատանքային օրը: Պարտատոմսերի ձեռքբերման համար

կատարվող վճարումը համարվում է պատշաճ կերպով կատարված հատուկ այդ նպատակով բացված տարանցիկ հաշվին դրամական միջոցների մուտքագրման պահից:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարական ներկայացնողները պետք է տեղյակ լինեն, որ իրենց հայտ-հանձնարարականները չբավարարվելու կամ մասնակի բավարարվելու դեպքում պարտատոմսերի ձեռքբերման համար վճարված գումարների՝ տարանցիկ բանկային հաշվի վրա մնալը մինչև պարտատոմսերի թողարկման պայմանների համաձայն դրանք իրենց վերադարձնելու պահը, միջոցների ապօրինի պահում կամ դրանք վերադարձնելուց խուսափել չի հանդիսանում և դրանց վրա տոկոսներ չեն հաշվարկվում:

Բանկային փոխանցման միջոցով պարտատոմսերի ձեռքբերման համար կատարվող վճարման դեպքում ներդրողները պարտավոր են իրենց հաշվին հոգալ հնարավոր բանկային միջնորդավճարների հետ կապված ծախսերը:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականի ներկայացումից հետո սահմանված ժամկետում համապատասխան վճարում չիրականացրած ներդրողների հայտ-հանձնարարականները համարվում են անվավեր:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականում նշված քանակի պարտատոմսեր ձեռք բերելու դիմաց վճարման համար անհրաժեշտ դրամական միջոցների մեծությունը որոշվում է հետևյալ բանաձևով՝

$$V = P \times Q,$$

որտեղ՝

- V-ն պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտում նշված քանակի պարտատոմսեր ձեռք բերելու դիմաց վճարման համար անհրաժեշտ դրամական միջոցների մեծությունն է,
- P-ն պարտատոմսերի ձեռք բերման հայտի ներկայացման օրվա դրությամբ պարտատոմսի գինն է, որը հաշվարկվում է Ազդագրի 2.4.3. բաժնի համաձայն,
- Q-ն պարտատոմսերի այն քանակն է, որը ներդրողը ցանկանում է ձեռք բերել:

2.4.1.1 Առաջարկի առավելագույն ծավալը

Պարտատոմսերի թողարկման (առաջարկի) ընդհանուր ծավալը դրամային արտահայտությամբ կազմում է առավելագույնը 12,000,000,000 (տասներկու միլիարդ) << դրամ:

Միևնույն սերիայի շրջանակներում թողարկված պարտատոմսերի (միևնույն ԱՄՏԾ-ով պարտատոմսերը) կարող են տեղաբաշխվել նաև մաս-մաս՝ թողարկման վերաբացման միջոցով՝ համաձայն Թողարկողի որոշման:

Մաս-մաս տեղաբաշխման դեպքում թողարկման հերթական վերաբացման ծավալն ամբողջությամբ չտեղաբաշխվելու դեպքում չտեղաբաշխված պարտատոմսերի ծավալը գումարվում է տվյալ սերիայի՝ հետագա վերաբացումներով տեղաբաշխման ենթակա պարտատոմսերի ծավալին:

Պարտատոմսերի յուրաքանչյուր տրանշի թողարկման և տեղաբաշխման ծավալը ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

2.4.1.2 Առաջարկի իրականացման սկիզբը և ավարտը

Պարտատոմսերի տեղաբաշխման հստակ ժամանակահատվածը՝ ներառյալ տեղաբաշխումը սկսելու և ավարտելու օրը, ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի առաջարկը, ինչպես նաև տեղաբաշխումը կարող է հետաձգվել կամ չեղյալ հայտարարվել անհաղթահարելի ուժի ազդեցության դեպքում (Ֆորս մաժոր):

Եթե Թողարկողը տեղաբաշխման ընթացքում ներկայացնում է Ազդագրի լրացում, որը կապված է Ազդագրում ներառված տեղեկատվության էական փոփոխության, նոր էական հանգամանքի կամ փաստի ի հայտ գալու հետ, ապա նա ներդրողի պահանջով պարտավոր է չեղյալ համարել ներդրողի տված ակցեպտը և հետ վերադարձնել տեղաբաշխման ընթացքում նրանից ստացված միջոցները կամ հետ գնել մինչև լրացման ներկայացումը ներդրողին վաճառված արժեթղթերը՝ առնվազն նրա կողմից արժեթղթերի ձեռքբերման գնով: Սահմանված հետգնման պահանջը պետք է Տեղաբաշխողին ներկայացվի գրավոր: Հետգնման պահանջի ներկայացման ժամկետը չի կարող ավելի կարճ լինել, քան 10 (տասը) աշխատանքային օրը՝ Ազդագրի լրացման հրապարակումից հետո:

Եթե առկա են հետ վերադարձման ենթակա դրամական միջոցներ, ապա դրանք վերադարձվում են Տեղաբաշխողի կողմից հետաձգման կամ չեղյալ հայտարարման որոշումն ընդունելուց հետո 3 (երեք) աշխատանքային օրվա ընթացքում՝ անկանխիկ եղանակով:

Տեղաբաշխումը դադարեցնելու մասին որոշման կայացման և տեղաբաշխման ընթացքում ստացված միջոցները ներդրողներին վերադարձվում են կուտակված արժեկտրոնային եկամուտների հետ միասին: Արժեկտրոնային եկամուտը նման դեպքում հաշվարկվում է տեղաբաշխման առաջին օրվա և այն դադարեցնելու մասին որոշման կայացման օրերի միջև ընկած ժամանակամիջոցի համար: ՀՀ ԿԲ-ն իր որոշմամբ կարող է կասեցնել պարտատոմսերի տեղաբաշխման ընթացքը՝ Օրենքի համաձայն:

Տեղաբաշխողի նախաձեռնությամբ տեղաբաշխման ընթացքը կարող է կասեցվել միայն ՀՀ ԿԲ համաձայնությամբ՝ առավելագույնը 10 (տասը) աշխատանքային օրով:

Եթե կասեցման ժամկետն ավարտվելու պահից մեկ աշխատանքային օրվա ընթացքում տեղաբաշխումը չի շարունակվում, ապա Տեղաբաշխողը պարտավոր է կայացնել տեղաբաշխումը դադարեցնելու մասին որոշում և վերադարձնել տեղաբաշխման ընթացքում ստացված միջոցներն արժեթղթերը ձեռք բերած անձանց Օրենքով սահմանված կարգով՝ կասեցման ժամկետի ավարտից 10 (տասը) աշխատանքային օրվա ընթացքում:

2.4.1.3 Առաջարկից օգտվելու համար դիմելու գործընթացը

Տեղաբաշխվող պարտատոմսերում ներդրում կատարելու համար պետք է կատարել հետևյալ քայլերը.

Պարտատոմսերի ձեռքբերման համար ներդրողները սահմանված կարգով պետք է լրացնեն և պատշաճ կերպով Տեղաբաշխողին ներկայացնեն պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականը, որով կհավաստեն պարտատոմսերի թողարկման պայմաններն ընդունելու իրենց պատրաստակամությունը, և որով այդ պայմանները կդառնան ներդրողների համար պարտադիր:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականի լրացումից և պատշաճ կերպով Տեղաբաշխողին առաքումից հետո, սակայն ոչ ուշ քան պարտատոմսերի ձեռքբերման օրվա ժամը 16:30-ը պարտատոմս ձեռք բերել ցանկացող անձը պետք է թողարկման նպատակով

Տեղաբաշխողի կողմից բացված տարանցիկ հաշվեհամարին կատարի վճարում պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտում նշված քանակի պարտատոմսեր ձեռք բերելու դիմաց՝ վճարման համար անհրաժեշտ դրամական միջոցների մեծության հաշվարկային բանաձևի համաձայն:

Թողարկման նպատակով Տեղաբաշխողի կողմից բացված տարանցիկ հաշվեհամարին դրամական միջոցների ստացումից անմիջապես հետո Տեղաբաշխողը Դեպոզիտարիային ներկայացնում է պարտատոմսերի տեղաբաշխման հանձնարարագիր, որով արժեթղթերը հաշվեգրվում են ներդրողի կամ ներդրողի անվանատիրոջ արժեթղթերի հաշվին:

Պարտատոմսերի տեղաբաշխման նախատեսված վերջնաժամկետից հետո թողարկման նպատակով բացված տարանցիկ հաշվեհամարին ստացված գումարները ենթակա են ետ վերադարձման, իսկ դրանց համապատասխան հայտ-հանձնարարականները չեն կարող բավարարվել անկախ դրանց առաքման և/կամ Տեղաբաշխողի կողմից ստացման ժամկետից:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականը կհամարվի պատշաճ կերպով առաքված Տեղաբաշխողին, եթե այն առաքվել է Տեղաբաշխողի հետ միայն ներքոնշյալ կապի միջոցներից որևէ մեկի միջոցով (կամ առձեռն՝ Տեղաբաշխողի գրասենյակ այցելելով) և ստացվել է հասցեատիրոջ կողմից առաքման ստացման հաստատում:

Տեղաբաշխողի հետ կապի միջոցներն են՝

- հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Վազգեն Սարգսյան 10 «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ,
- էլեկտրոնային փոստ: info@cubeinvest.am,
- Հեռ. (+374 11) 800810,
- CBANet հասցե՝ CubeInvest/CBANet@CBANet:

Իրավաբանական անձ ներդրողների համար հայտ-հանձնարարականի ձևը ներկայացված է [Հավելված 1](#)-ում: Ֆիզիկական անձ ներդրողների համար հայտ-հանձնարարականի ձևը ներկայացված է [Հավելված 2](#)-ում:

Պարտատոմսերի ձեռքբերմանը մասնակցել ցանկացող ֆիզիկական և/կամ իրավաբանական անձինք կարող են ներկայացնել մեկից ավելի հայտ-հանձնարարականներ:

Պարտատոմսերի ձեռքբերման համար ֆիզիկական և/ կամ իրավաբանական անձինք լրացնում են հայտ-հանձնարարականում նշված դաշտերը, որոնց լրացումը պարտադիր է հայտ-հանձնարարականի վավերականությունն ապահովելու համար:

Հայտ-հանձնարարականում նշված «Ձեռք բերվող պարտատոմսերի ձեռքբերման դիմաց վճարված ընդհանուր գումարը» դաշտում ներդրողները պետք է նշեն «Ձեռք բերվող պարտատոմսերի քանակը՝ հատ» դաշտում ամրագրված թվի և «Ձեռք բերվող պարտատոմսերի միավորի ձեռքբերման գինը» դաշտում ամրագրված թվի արտադրյալը:

2.4.1.4 Առաջարկի ընդհանուր ծավալի նվազեցման հնարավորությունը

Տեղաբաշխման ընթացքում առաջարկի ընդհանուր ծավալի նվազեցման հնարավորություն չի նախատեսվում:

Տեղաբաշխման կարգով պայմանավորված՝ հնարավոր է պարտատոմսերի ձեռքբերման որևէ հայտ-հանձնարարականի և/կամ հայտ-հանձնարարականների մասնակի բավարարում:

Մասնակի բավարարման դեպք կարող է առաջանալ, երբ հայտ-հանձնարարականում նշված ձեռքբերվող պարտատոմսերի քանակը գերազանցում է հայտ-հանձնարարականը ներկայացնելու պահին առկա տեղաբաշխման ենթակա պարտատոմսերի մնացորդային քանակը:

Միաժամանակ ներկայացված հայտ-հանձնարարականների դեպքում, եթե հայտ-հանձնարարականներում նշված ձեռքբերվող պարտատոմսերի ընդհանուր քանակը գերազանցում է տեղաբաշխման ենթակա պարտատոմսերի մնացորդային քանակը, ապա տվյալ հայտ-հանձնարարականները բավարարվում են համամասնորեն՝ ըստ հայտ-հանձնարարականներում նշված ձեռքբերվող պարտատոմսերի ընդհանուր քանակում յուրաքանչյուր հայտ-հանձնարարականով նշված ձեռքբերվող պարտատոմսերի քանակի մասնաբաժնի:

Հայտ-հանձնարարականի մասնակի բավարարման դեպքում, եթե առկա է լինում ներդրողին հետ վերադարձման ենթակա գումար, ապա տեղաբաշխման ավարտից հետո 3 (երեք) աշխատանքային օրվա ընթացքում նշված գումարը Թողարկողի կողմից ենթակա է

վերադարձման, ինչն իրականացվում է անկանխիկ եղանակով՝ համապատասխան ներդրողի բանկային հաշվին փոխանցմամբ:

2.4.1.5 Հայտը հետ կանչելու ժամանակաշրջանը

Հայտ-հանձնարարականի ներկայացումից հետո սահմանված ժամկետում համապատասխան վճարում չիրականացրած ներդրողների հայտ-հանձնարարականները համարվում են անվավեր և չեն մասնակցում տեղաբաշխմանը:

Բացի վերոնշյալ դեպքերից, ներդրողները պարտատոմսերի հայտ-հանձնարարականները պատշաճ կերպով առաքելուց, Տեղաբաշխողի կողմից հայտ-հանձնարարականի ստացման հաստատումը/ծանուցումը ստանալուց և համապատասխան վճարումը կատարելուց հետո դրանք չեն կարող հետ կանչել:

2.4.1.6 Նվազագույն և առավելագույն գումարները

Յուրաքանչյուր տրանշի թողարկման ընթացքում կարող են լինել Պարտատոմսերի ձեռքբերման քանակական և գումարային սահմանափակումներ, նման որոշում կայացվի Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի յուրաքանչյուր տրանշի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ:

2.4.1.7 Արժեթղթերի դիմաց վճարներ կատարելու մեթոդները

Թողարկողի կողմից թողարկվող պարտատոմսերի ձեռքբերման համար իրավաբանական և/կամ ֆիզիկական անձինք վճարումը կատարում են թողարկման նպատակով Տեղաբաշխողի կողմից բացված տարանցիկ հաշվեհամարին: Վճարումը համարվում է պատշաճ կերպով կատարված համապատասխան բանկային հաշվին դրամային միջոցների մուտքագրման պահից:

Համապատասխան հայտ-հանձնարարականները բավարարվելուց հետո ներդրողներն արժեթղթերի սեփականության վերաբերյալ քաղվածք կարող են ստանալ իրենց արժեթղթերի հաշիվը սպասարկող Պահառուից կամ Հաշվի Օպերատորից՝ Տեղաբաշխողից իրենց հայտ-հանձնարարականների բավարարման մասին տեղեկացվելուց հետո:

2.4.1.8 Առաջարկի արդյունքների հրապարակման ձևը և ժամկետները

Տեղաբաշխման արդյունքները կիրառարակվեն Օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետներում: Հրապարակային տեղաբաշխումն սկսելու պահից յուրաքանչյուր 30-րդ օրվա ավարտից հետո ոչ ուշ, քան 15-րդ օրը, ինչպես նաև տեղաբաշխման ավարտից հետո՝ 30 օրվա ընթացքում, Թողարկողը պարտավոր է ՀՀ ԿԲ ներկայացնել հաշվետվություն՝ տեղաբաշխման ընթացքի և արդյունքների մասին՝ ՀՀ ԿԲ նորմատիվ իրավական ակտերով սահմանված ձևով և կարգով: Տեղաբաշխման արդյունքները կիրառարակվեն տեղաբաշխման ավարտից 3 (երեք) աշխատանքային օրվա ընթացքում Տեղաբաշխողի և/կամ Թողարկողի պաշտոնական կայքում:

2.4.1.9 Նախապատվության իրավունքի իրականացման կարգը

Պարտատոմսերի տեղաբաշխումն իրականացվելու է ըստ պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականների և դրանց դիմաց կատարված վճարման ստացման հերթականության, այսինքն՝ առաջնահերթություն ունի այն ներդրողը, ում հայտ-հանձնարարականի համաձայն վճարումը թողարկման նպատակով Տեղաբաշխողի կողմից բացված տարանցիկ հաշվեհամարին ավելի վաղ է ստացվել:

Թողարկվող պարտատոմսերը ձեռք բերելու նախապատվության իրավունք ունեցող անձինք չկան:

2.4.2 Տեղաբաշխման պլանը

2.4.2.1 Ներդրողների խմբերը

Առաջարկն ուղղված է ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց, ներառյալ որակավորված և ինստիտուցիոնալ ներդրողների, ինչպես նաև անհատ ձեռնարկատերերի:

2.4.2.2 Հայտերի բավարարման մասին տեղեկացումը

Ներդրողները Տեղաբաշխողից տեղեկացվում են իրենց հայտ-հանձնարարականների բավարարման մասին մինչև հայտ-հանձնարարականի ներկայացման օրվան հաջորդող աշխատանքային օրվա ավարտը: Հայտ-հանձնարարականների բավարարման մասին ներդրողին տեղեկացումը տրամադրվում է այն կապի միջոցով, որով ներդրողը Տեղաբաշխողին է ներկայացրել պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականը/երը:

2.4.3 Առաջարկի գինը

2.4.3.1 Արժեթղթերի գինը

Պարտատոմսերի լրիվ գինը յուրաքանչյուր 100 միավոր անվանական արժեքի դիմաց, տեղաբաշխման առաջին օրվանից սկսած հաշվարկվում է հետևյալ կերպ՝

$$DP = \frac{C}{f} \sum_{t=1}^N \frac{1}{\left(1 + \frac{y}{100 * f}\right)^{i-1+\tau}} + \frac{100}{\left(1 + \frac{y}{100 * f}\right)^{N-1+\tau}}$$

որտեղ՝

- $\tau = \frac{DSN}{DCC}$
- DP - Պարտատոմսի գինն է,
- DSN - գործարքի կատարման օրից (settlement/trade date) մինչև հաջորդ արժեկտրոնի վճարումը մնացած օրերի քանակ համապատասխան պայմանականության դեպքում,
- DCC - գործարքին նախորդող արժեկտրոնի վճարման օրից մինչև գործարքին հաջորդող արժեկտրոնի վճարման օրերի քանակ համապատասխան պայմանականության դեպքում,
- F - արժեկտրոնի վճարման հաճախականությունն է,
- N - հաշվարկման պահին մնացած արժեկտրոնների վճարումների թիվը,
- C - տարեկան արժեկտրոնը մեկ պարտատոմսի անվանական արժեքի դիմաց,
- Y - մինչև մարում եկամտաբերություն:

Մինչև տեղաբաշխման սկիզբը տեղաբաշխման ամբողջ ժամանակահատվածի համար՝ ըստ օրերի, պարտատոմսերի վաճառքի գինը կիրառարակվի առնվազն Տեղաբաշխողի ինտերնետային կայքում:

Բանկային փոխանցման միջոցով պարտատոմսերի ձեռքբերման համար կատարվող վճարման դեպքում ներդրողները պարտավոր են իրենց հաշվին հոգալ հնարավոր բանկային միջնորդավճարների հետ կապված ծախսերը:

Ներդրողները պարտավոր են նաև Դեպոզիտարիայում կամ լիցենզավորված որևէ այլ ենթապահառուի մոտ բացել արժեթղթերի հաշվառման անձնական արժեթղթերի հաշիվ և կրել վերջինիս հետ կապված ծախսերը:

2.4.4 Տեղաբաշխումը

2.4.4.1 Երաշխավորված տեղաբաշխում իրականացնողները

Ազդագրի հրապարակման պահին երաշխավորված տեղաբաշխում իրականացնելու մասին պայմանագիր որևէ տեղաբաշխողի հետ կնքված չէ: Սակայն պետք է հաշվի առնել, որ առանձին սերիաների վերջնական պայմաններով կարող է նախատեսվել Տեղաբաշխողի կողմից թողարկված պարտատոմսերի ամբողջական կամ մասնակի երաշխավորված տեղաբաշխում:

2.4.4.2 Չերաշխավորված տեղաբաշխում իրականացնողները

Չերաշխավորված տեղաբաշխում իրականացնելու կապակցությամբ Թողարկողը կնքել է «Պարտատոմսերի տեղաբաշխման ծառայությունների մատուցման մասին» պայմանագիր «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ի հետ (ՀՀ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան):

Համաձայն կնքված պայմանագրի՝ «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ն պարտավորվել է լավագույն ջանքերի գործադրմամբ, սակայն չերաշխավորված եղանակով տեղաբաշխել Թողարկողի կողմից թողարկվող անվանական, արժեկտրոնային, ոչ փաստաթղթային մինչև կազմում է առավելագույնը 12,000,000,000 (տասներկու միլիարդ) ՀՀ դրամ դրամային արտահայտությամբ ընդհանուր ծավալով պարտատոմսերը:

Տեղաբաշխման առանձին տրանշերի համար «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ն կարող է ներգրավել համատեղաբաշխող(ներ) կամ տեղաբաշխմանն աջակցող անձ(ինք)՝ վերջիններիս հետ կնքված համապատասխան պայմանագրերի հիման վրա:

Ներդրողները պետք է հաշվի առնեն, որ՝

- Չերաշխավորված տեղաբաշխման դեպքում տեղաբաշխման ավարտին պարտատոմսերի՝ հայտարարված տեղաբաշխման ծավալը կարող է ամբողջությամբ չտեղաբաշխվել, այսինքն կարող է տեղի ունենալ թերտեղաբաշխում,
- Անկախ տեղաբաշխման ավարտին պարտատոմսերի փաստացի տեղաբաշխված ծավալից՝ տեղաբաշխումը համարվում է կայացած:

2.4.4.3 Տեղաբաշխման պայմանները

Համաձայն Թողարկողի և Տեղաբաշխողի միջև կնքած «Պարտատոմսերի տեղաբաշխման ծառայությունների մատուցման մասին» պայմանագրի՝ Թողարկողը պարտավորվում է Տեղաբաշխողին վճարել՝

- Ծառայությունների մատուցման վճար, որը կազմում է 5,000,000 (հինգ միլիոն) ՀՀ դրամ:
- Տեղաբաշխման վճար, որը սահմանվում է որպես որոշակի տոկոս յուրաքանչյուր սերիայի տեղաբաշխված անվանական ծավալից, որոշվում է տեղաբաշխման արդյունքների հիման վրա:

Այն դեպքում, երբ «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ն ներգրավում է համատեղաբաշխող կամ տեղաբաշխմանն աջակցող անձ, վերջիններիս կողմից մատուցվող ծառայությունների համառոտ նկարագիրը և համապատասխան վարձատրության մասին տեղեկատվությունը սահմանվելու և ներկայացվելու է Ազդագրի [2.6 կետով](#) ներկայացված պայմաններով:

2.4.4.4 Երաշխավորված տեղաբաշխման պայմանագիրը

Ազդագրի հրապարակման պահին երաշխավորված տեղաբաշխում իրականացնելու մասին պայմանագիր որևէ տեղաբաշխողի հետ կնքված չէ:

2.4.4.5 Վճարումներ ընդունող բանկերը և պահառուները

Պարտատոմսերի դիմաց անհրաժեշտ է վճարում կատարել թողարկման նպատակով Տեղաբաշխողի՝ «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ի կողմից բացված տարանցիկ հաշվեհամարին: Եթե ներդրողը պարտատոմսերի ձեռքբերումը իրականացնելու է իր բրոքերային ընկերության միջոցով, ապա հարկավոր է վճարման գործընթացի մանրամասները հստակեցնել ներդրողի բրոքերային ընկերության հետ:

Թողարկողի պարտատոմսերի նկատմամբ իրավունքների և պարտավորությունների հաշվառումն ու (կամ) գրանցումն (սեփականատերերի/անվանատերերի ռեեստրի վարում) իրականացվելու է Դեպոզիտարիայի միջոցով, որը հանդես է գալու որպես անվանական արժեթղթերի սեփականատերերի (անվանատերերի) ռեեստրավար՝ վերջինիս համակարգում գործող որևէ Հաշվի օպերատորի միջնորդությամբ:

Պարտատոմսերը կարող են հաշվառվել նաև ՀՀ կոնտրոնական բանկի (այսուհետ՝ ԿԲ) կողմից լիցենզավորված որևէ պահառուի կողմից (Դեպոզիտարիայի ենթապահառու)՝ այդ պահառուի

մոտ պարտատոմսերի սեփականատիրոջ/անվանատիրոջ համար արժեթղթերի հաշիվ բացելու և վարելու միջոցով:

Դեպոզիտարիայի հասցեն է՝ Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 26/1, Էրեբունի Պլազա բիզնես կենտրոն, 5-րդ հարկ (հեռ.՝ +374 60 615 555, +374 10 543 321):

Պարտատոմսերի ռեեստրի վարման հաշվի օպերատոր հանդիսանում է «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ն:

Մինչև պարտատոմսերի ձեռքբերումը ներդրողները պարտավոր են Դեպոզիտարիայում կամ լիցենզավորված որևէ այլ ենթապահառուի մոտ բացել արժեթղթերի հաշիվ:

2.5. Առևտրի թույլտվությունը և առևտրի կազմակերպումը

2.5.1 Առևտրին թույլտվությունը

Սույն Ծրագրային Ազդագիրը ՀՀ ԿԲ կողմից գրանցելուց և պարտատոմսերը տեղաբաշխելուց հետո Թողարկողը պարտադիր դիմելու է Բորսային՝ տեղաբաշխված պարտատոմսերը կարգավորվող շուկայում ցուցակելու և առևտրին թույլատրելու համար: Ընդ որում պարտատոմսերը կարգավորվող շուկայում ցուցակելու և առևտրին թույլատրելու դիմումը կարող է չբավարարվել Բորսայի կողմից:

Պարտատոմսերի առևտրի թույլտվություն չստանալու դեպքում, տեղաբաշխումը կհամարվի չեղյալ և պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականների հիման վրա՝ պարտատոմսերի անվանական գումարը և մինչև վերադարձման օրը հաշվեգրված արժեկտրոնի գումարները կվերադարձվեն՝ անկանխիկ եղանակով՝ պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականներում ներդրողների կողմից նշված բանկային հաշիվներին փոխանցելու միջոցով. առևտրի թույլտվություն չստանալու որորշման օրվանից հետո 10 (տասը) աշխատանքային օրվա ընթացքում: Բանկային հաշիվների բացակայության կամ ճիշգրիտ չլինելու դեպքում, տեղաբաշխողը կգործադրի բոլոր ողջամիտ ջանքերը ներդրողների հայտնաբերման ու գումարի վերադարձման համար:

2.5.2 Շուկաները

Այս պահին Թողարկողի պարտատոմսերը թույլատրված չեն հրապարակային առևտրի ոչ մի շուկայում:

2.5.3 Շուկա ստեղծողները

Թողարկողը մասնագիտացված անձանց հետ դեռ չի կնքել երկրորդային շուկայում շուկա ստեղծողի (մարքեթ մեյքերի) ծառայություններից օգտվելու վերաբերյալ պայմանագիր:

Բորսայի կողմից տեղաբաշխված պարտատոմսերը ցուցակելու և առևտրին թույլատրելու դեպքում Թողարկողը պարտավորվում է մասնագիտացված անձանց հետ կնքել երկրորդային շուկայում շուկա ստեղծողի պայմանագիր:

Թողարկողը պարտավորվում է մասնագիտացված անձանց հետ երկրորդային շուկայում շուկա ստեղծողի պայմանագրի կնքումից հետո ողջամիտ ժամկետում տեղեկացնել իր պարտատոմսերի սեփականատերերին և անվանատերերին նման պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու վերաբերյալ:

2.6. Լրացուցիչ տեղեկատվություն

2.6.1 Խորհրդատուներ

Սույն Ազդագրի պատրաստումն իրականացվել է Տեղաբաշխողի կողմից և Թողարկողի աշխատակիցների ներգրավման արդյունքում և Թողարկողի կողմից տրամադրված տեղեկատվության հիման վրա: Թողարկողը Ազդագրի պատրաստման ընթացքում չի օգտվել այլ խորհրդատուների ծառայություններից:

2.6.2 Աուդիտորական եզրակացությունը

Բացի սույն Ազդագրում ներկայացված Թողարկողի պատմական ֆինանսական հաշվետվություններից (2023-2024թթ. համար), որոնք ենթարկվել են աուդիտի անկախ աուդիտորական ընկերությունների կողմից, սույն Ազդագրում ներկայացված այլ տեղեկատվություն չի ենթարկվել աուդիտի անկախ աուդիտորական ընկերությունների կողմից: Հաշվետվությունների և դրանց վերաբերյալ անկախ աուդիտորական կազմակերպությունների կողմից տրված եզրակացությունների պատճենները ներկայացված են [հավելված 6](#)-ում:

2.6.3 Թողարկողի վարկանիշը

Թողարկողը և թողարկվող պարտատոմսերը չեն ստացել վարկանիշ որևէ վարկանշող կազմակերպության կողմից:

3 ԲԱԺԻՆ 3. ԹՈՂԱՐԿՈՂԻ ՄԱՍԻՆ

ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

3.1 Անկախ աուդիտորները

Թողարկողի 2023-2024 թվականների ֆինանսական գործունեության աուդիտն իրականացրել է «Գրանթ Թորնթոն» ՓԲԸ-ն: Աուդիտորի գտնվելու վայրն է՝ ՀՀ, ք. Երևան 0015, Գրիգոր Լուսավորիչ 19, հեռ.՝ +(37410)500964, +(37410)500961, կայք՝ <https://www.grantthornton.am/>:

«Գրանթ Թորնթոն» ՓԲԸ-ն հանդիսանում է համաշխարային առաջատարներից մեկը հանդիսացող Grant Thornton International Ltd. Հաշվապահական և աուդիտորական ընկերությունների ցանցի անդամ:

Պատմական ֆինանսական ժամանակաշրջանի անկախ աուդիտորական եզրակացությունները ներկայացված են [Հավելված 6-ում](#):

Թողարկողը ընտրում է ֆինանսական գործունեության աուդիտն իրականացնող ընկերությանը մրցութային եղանակով:

3.2. Ռիսկային գործոններ

Ցանկացած ներդրող մինչև Թողարկողի պարտատոմսերում ներդրում անելը պետք է ամբողջությամբ ուսումնասիրի Թողարկողի գործունեության հստակ ռիսկային գործոնները: Ըստորև ներկայացված են այն ռիսկերը, որոնք Թողարկողը Ազդագրի ներկայացման պահի դրությամբ համարում է էական, սակայն կարող են լինել լրացուցիչ ռիսկեր, որոնք Թողարկողին այս պահին հայտնի չեն կամ Թողարկողը դրանք համարում է ոչ էական. ստորև նկարագրված ռիսկային գործոնների ցանկը պետք է օգտագործվի միայն որպես ուղեցույց:

Գործառնական ռիսկը: Գործառնական ռիսկ կարող է գոյանալ անբավարար կամ սխալ ներքին գործընթացների, մարդկային գործոնի և արտաքին միջավայրի ազդեցության հետևանքով Թողարկողի բնականոն գործունեության կամ համակարգերի (օրինակ՝ անվտանգության համակարգեր, ինֆրաստրուկտուրա, տեխնիկայի) խափանման դեպքում: Այսպիսի իրավիճակները կորող են ունենալ ուղղակի կամ անուղղակի բացասական ազդեցություն Թողարկողի ֆինանսական վիճակի և հեղինակության վրա:

Թողարկողի հիմնական գործունեությունը ենթադրում է տարբեր գործառնական ռիսկեր, որոնք կապված են կառուցապատման ամբողջ ընթացքի հետ: Այդպիսի գործոններից են շինարարության համար անհրաժեշտ հումքի ժամանակից ուշ մատակարարումը, շինարարական ընկերության աշխատակիցների ոչ բավարար քանակը կամ աչ բավարար որակավորումը, շահագործվող տեխնիկայի հետ կապված խնդիրները, որոնցից յուրաքանչյուրը կարող է հանգեցնել կառուցապատման գործընթացի դադանդադեցման, որի հետևանքով կարող են խախատվել սահմանված շինարարության ավարտի ժամկետները, որը ենթադրում է տույժեր Թողարկողի համար:

Թողարկողը՝ կառուցապատման գործունեության իրականացման համար, ունի պայմանագրային հարաբերություններ տարբեր կապալառու ընկերությունների հետ, որոնք իրականացնում են շինարարության համար անհրաժեշտ նյութերի ապահովումը: Գործընկերների կողմից պայմանագրային պարտավորությունների ոչ պատշաճ կատարումը կամ այլ պատճառով մատակարարման շղթայի խափանումը կարող է բացասական ազդեցություն ունենալ կառուցապատման ընթացքի վրա՝ առաջացնել ֆինանսական հետևանքներ Թողարկողի համար:

Օրենսդրական դաշտի փոփոխություն: Թողարկողն իր գործունեությունը ծավալում է օրենսդրորեն խիստ կարգավորվող շուկայում, օրենսդրական դաշտի փոփոխությունները կարող են ազդել ինչպես Թողարկողի գործունեության, այնպես էլ կառուցապատման շուկայում տիրող իրավիճակի վրա, ինչը կարող է ենթադրել ապագայում լրացուցիչ ծախսերի առաջացում կամ եկամուտ բերող գործունեության ուղղությունների սահմանափակում, որոնք կարող են ազդել ապագայում ստեղծվող շահույթի և դրամական հոսքերի վրա:

Թողարկողի գործունեության վրա բացասաբար կորող են ազդել օրենսդրական փոփոխություններ, որոնք վերաբերում են կառուցապատման գործընթացների կազմակերպմանն ու ներկայացվող պահանջներին: Օրենսդրական դաշտի խստացումները կարող են առաջացնել լրացուցիչ ծախսեր Թողարկողի համար և ազդել ֆինանսական ցուցանիշների վրա:

Մակրոտնտեսական ռիսկ: Ներքին և աշխարհաքաղաքական զարգացումներով պայմանավորված մակրոտնտեսական իրավիճակի վատթարացումը կարող է բացասական ազդեցություն ունենալ Թողարկողի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա: Ինչպես նաև մակրոտնտեսական իրավիճակը կարող է փոփոխվել կախված այլ գործոններից, օրինակ

համաճարակներ, բնական աղետներ, քաղաքական ու ռազմական տարբեր զարգացումներ և այլն:

Անկախ ազդող գործոններից՝ մակրոտնտեսական իրավիճակի վատթարացումը կնպաստի համախառն եկամուտներ նվազմանը և հասարակության սպասումներում անորոշությունների ավելացմանը, ինչը բացասաբար կանդրադառնա անշարժ գույքի վաճառների ակտիվության վրա՝ հանգեցնելով Թողարկողի եկամուտների նվազմանը:

Համախառն եկամուտների նվազումը բացասաբար կազդի նաև ֆիզիկական և իրավաբանական անձանց վարկունակության վրա և կհանգեցնի խնայողությունների կրճատմանը, որի հետևանքով կարող է թուլանալ ֆինանսական համակարգի կայունությունը՝ Թողարկողի համար բարդացնելով լրացուցիչ ֆինանսավորում ստանալու հնարավորությունը:

Մրցակցային դիրք: Չնայած այն հանգամանքին, որ Թողարկողը կառուցում է ՀՀ տարածքում նմանը չունեցող բազմաֆունկցիոնալ համալիր, այնուամենայնիվ անշարժ գույքի շուկայում առկա մրցակցային բարձր մակարդակի հետ կապված, հնարավոր է վաճառքների ինտենսիվության նվազում: Թողարկողը հադես է գալիս օպտիմալ գին-որակ առաջակով՝ համադրելով որակյալ և անվտանգ կառուցապատումը ճարտարապետական նորարարական լուծումների հետ: Մրացակցության էական փոփոխություն կարող է առաջանալ նմանատիպ այլ բազմաֆունկցիոնալ համալիրի կառուցումը, որը կարող է ազդել հնարավոր գնորդների և վարձակալների որոշման կայացման վրա:

Վարկային ռիսկ/դեֆոլտի ռիսկ: Վարկային ռիսկը Ընկերության կողմից իր վարկային պարտավորությունների ոչ պատշաճ կատարելն է կամ չկատարելը: Ընկերության գնահատմամբ վերջինիս պարտքային բեռը Ազդագրի ներկայացնելու օրվա դրությամբ կառավարելի մակարդակում է:

Ազդագրի ներկայացման պահին կորպորատիվ վարկի համար գրավադրված են Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեներում գտնվող անշարժ գույքերը: Հաստատված բիզնես վարկը կազմում է 50,000,000 ԱՄՆ դոլար, որից օգտագործված վարկային միջոցները՝ 32,871,000 ԱՄՆ դոլար, վարկի չօգտագործված գումար՝ 17,129,000 ԱՄՆ դոլար:

Վարկերի սպասարկման համար անհրաժեշտ բոլոր ֆինանսական ծախսերը ներառված են սույն Ազդագրի 3.8 կետում ներկայացված դրամական հոսքերի մեջ:

Իրացվելիության Ռիսկ: Թողարկողի գործունեությունը ենթադրում է դրամական հոսքեր, հիմնական մուտքերը գոյանում են վաճառքներից, իսկ ելքերը հիմնականում ուղղված են շինարարության համար անհրաժեշտ հումքի ձեռքբերմանը: Իրացվելիության ռիսկ կարող է առաջանալ անհամաչափ և տարաժամկետ դրամական մուտքերի և ելքերի պարագայում, ինչի հետևանքով Թողարկողը կարող է խնդիրներ ունենալ պարտավորությունները մարելու հետ կապված:

Թողարկողը կառավարում է իրացվելիության ռիսկը՝ շարունակաբար վերահսկելով դրամական հոսքերի՝ փորձելով համապատասխանեցնել ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների ժամկետները: Ընդ որում Թողարկողի կողմից Պարտատոմսերի թողարկման հիմնական նպատակը ֆինանսական միջոցներ ներգրավելն է, որ ուղղվելու է շինարարական աշխատանքների ընթացիկ տեմպը համաչափ և շարունակական պահելուն և լրացուցիչ իրացվելիության ապահովելուն:

Տոկոսադրույքի ռիսկ: Տոկոսադրույքի ռիսկը կապված է շուկայում տոկոսադրույքների ընդհանուր մակարդակի կտրուկ փոփոխությունների հետ, որոնք կարող են անդրադառնալ ֆինանսական գործիքների գների և եկամտաբերության վրա: Սա իր հերթին կարող է արտացոլվել Թողարկողի տոկոսային եկամուտների և ծախսերի, ինչպես նաև դրամական հոսքերի մեծության վրա, ինչը կարող է առաջացնել ֆինանսական հետևանքներ՝ նվազեցնելով եկամուտները:

Արտարժույթային ռիսկ: Արտարժույթի փոխարժեքի տատանումները ազդեցություն է ունենում Թողարկողի գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա մի քանի ուղղություններով:

Կառուցապատման համար անհրաժեշտ հումքի զգալի մասը ներմուծվում է արտերկրից, և փոխարժեքի տատանումները ազդում են շինարարության ինքնարժեքի վրա:

Արտարժույթի տատանումը նաև ազդում է պահանջարկի վրա, հատկապես գնորդների և վարձակալների որոշումների վրա, ում եկամտի հիմնական աղբյուրը արտահայտված է արտարժույթով:

Թողարկողը ունի արտաժույթով ներգրավված վարկեր, որոնց հաշվեկշռային արժեքը, պայմանավորված արտաժույթային շուկայում փոխարժեքի տատանմամբ, կարող է ենթարկվել փոփոխությունների, ինչն էլ կարող է բացասական ազդել Թողարկողի վարկունակության վրա:

Թվարկված բոլոր դեպքերում արտարժույթի տատանումը կարող է առաջացնել ֆինանսական հետևանքներ՝ նվազեցնելով եկամուտները:

Գնաճի և գնանկման ռիսկ: Բարձր գնաճը կարող է բարձրացնել շինարարության անհրաժեշտ հումքի գների աճին՝ հանգեցնելով շինարարության ինքնարժեքի բարձրացմանը: Բարձր գնաճը կարող է նաև նվազեցնել հնարավոր գնորդների իրական եկամուտները, իսկ այլ գնորդներ ներգրավելու գործընթացը կարող է հանգեցնել դրամական միջոցների մուտքերի դանդաղում: Անշարժ գույքի վաճառքի և/կամ վարձակալության գների անկման պարագայում, Թողարկողը կարող է չստանալ նախատեսված դրամական մուտքերը նախատեսված ժամանակահատվածում: Սույն Ազդագրի 3.8 կետում ներկայացված դրամական հոսքերի մեջ ներառված է գնաճից հնարավոր բացասական ազդեցությունը՝ գնահատելով հնարավոր գնաճը 10%-ի չափով:

3.3. Տեղեկություն Թողարկողի մասին

3.3.1 Թողարկողի պատմությունը և զարգացումը

3.3.1.1 Թողարկողի անվանումը և կազմակերպարավական ձևը

Թողարկողի լրիվ ֆիրմային անվանումն է

Հայերեն՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերություն

Ռուսերեն՝ Общество с Ограниченной Ответственностью «ДАЛАН ТЕХНОЛОДЖИС»

Անգլերեն՝ «DALAN TECHNOLOGIES» limited liability company

Թողարկողի կարճ ֆիրմային անվանումն է

Հայերեն՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵԲՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ

Ռուսերեն՝ ООО «ДАЛАН ТЕХНОЛОДЖИС»

Անգլերեն՝ «DALAN TECHNOLOGIES» LLC

Թողարկողի գրանցած ապրահրանիշը՝



3.3.1.2 Թողարկողի պետական գրանցման վայրը և համարը

Թողարկողի հիմնադրման երկիր	Հայաստանի Հանրապետություն
Թողարկողի պետական գրանցման վայր	ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վազգեն Սարգսյան 10, 108 տարածք
Թողարկողի պետական գրանցման համար	286.110.1313156
Թողարկողի պետական գրանցման ամսաթիվ	21.04.2023թ.

3.3.1.3 Ստեղծման փաստացի գործունեություն տվյալներ

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը գրանցվել է Հայաստանի Հանրապետության իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում՝ 2023թ.-ին, Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանը համապատասխան:

3.3.1.4 Գտնվելու վայրը և կապի միջոցները.

Թողարկողի գտնվելու վայր	ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վազգեն Սարգսյան 10, 108 տարածք
Կապի միջոցներ	Հեռ՝ +374 10 11 11 11 Էլ.-փոստ՝ info@dalantechnologies.am

Պարտատոմսերին առնչվող հարցերի դեպքում ներդրողները կարող են դիմել Թողարկողին («ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ +374 93 335750 հեռախոսահամարով) կամ Տեղաբաշխողին («Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ՝ +374 11 800810 հեռախոսահամարով):

3.3.1.5 Թողարկողի զարգացման ընթացքում նշանակալի դեպքերը

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ-ն (այսուհետ Ընկերություն կամ Թողարկող) գրանցվել է Հայաստանի Հանրապետության Արդարադատության Նախարարության իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրում 21.04.2023թ.-ին: «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ-ն ստեղծվել է «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՓԲԸ-ի (գրանցված ՀՀ ԱՆ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի կողմից 23.09.2020թ.-ին գրանցման N 286.120.1147685, ՀՎՀՀ՝ 02832033, գտնվելու վայրը և իրավաբանական(փոստային) հասցեն՝ ՀՀ, ք. Երևան Վազգեն Սարգսյան 10, 108 տարածք) վերակազմակերպման արդյունքում և հանդիսանում է նրա իրավահաջորդը՝ փոխանցման ակտին համապատասխան:

Ընկերությունը իրականացնում է տարածաշրջանում աննախադեպ բիզնես հանգույցի կառուցում, որը ներառում է նորարարական բիզնեսին անհրաժեշտ բոլոր ենթակառուցվածքները: Շինարարության ամբողջ մակերեսը կազմում է 154,000քմ, որի գերակշիռ մասը բաժին է ընկնում գրասենյակային և հասարակական տարածքներին, մասնավորապես շինարարությունը ներառում է գրասենյակային տարածքներ, առևտրային տարածքներ, հյուրանոցային համարներ, մարզահամալիր, լողավազան և սպա կենտրոն, ավտոկայանատեղի:

Ծրագիրը հավանության է արժանացել ՀՀ կառավարության կողմից: Համաձայն 30/05/2019թ. N 673-Ա կառավարության որոշման, Արմեն Տեր-Տաճատյանին տրամադրվել է իր սեփականություն հանդիսացող՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1-ին հարակից՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 33 հասցեի և վերջինիս կից հողակտորները՝ կառուցապատման իրավունքով և դրանք ընկերության կանոնադրական կապիտալ ներդրում անելու պայմանով: Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 27/11/2019թ.-ին տրամադրվել է ՃՀԱ, որի ժամկետը երկարացվել է, իրականացվել է էսքիզ, որի արդյունքում Երևանի Քաղաքապետարանի կողմից 21/12/2022 թ. տրամադրվել է նոր ՃՀԱ և վերջինիս հիման վրա կազմված նախագծի հիմքով 02/02/2023թ.-ին տրամադրվել է շինարարության թույլտվություն:

Համալիրը նախատեսվում է հանձնել շահագործման շինարարության մեկնարկից 48 ամիս անց:

3.3.1.6 Ներդրումները

Պատմական ֆինանսական ժամանակաշրջանի ընթացքում և դրանից հետո մինչև ազդագիրը գրանցման ներկայացնելու պահը Ընկերության կողմից ներդրումներ իրականացվել են Կառուցապատման համար՝ հողամասի և հողամասի նկատմամբ իրականացված նախագծի, ինչպես նաև որոշ վարչական ծախսերի տեսքով: Այդ ներդրման արժեքը հենց կանոնադրական կապիտալի արժեքն է:

Պատմական ֆինանսական ժամանակաշրջանի ընթացքում և դրանից հետո մինչև ազդագիրը գրանցման ներկայացնելու պահը Ընկերության կողմից այլ էական ներդրումներ չեն իրականացվել: Բացի կառուցապատման աշխատանքներից Ընկերությունը գալիք երեք տարիների ընթացքում մեծ ծավալի հիմնական միջոցների ձեռք բերում կամ նոր խոշոր ներդրումներ չի ակնկալում:

3.4. Բիզնեսի նկարագիրը

3.4.1 Հիմնական գործունեությունը

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԶԻՍ» ՍՊԸ-ն իրականացնում է միջազգային բարձր չափորոշիչների պահանջներին համապատասխան բազմաֆունկցիոնալ տեխնոպարկի կառուցման և շահագործման գործունեություն: Նախատեսվում է կառուցել տարածաշրջանում նմանը չունեցող համալիր, որտեղ տեղակայված կլինեն գրասենյակային տարածքներ, մարզասրահ, խանութ-բուտիկներ, սուպերմարկետ, լողավազան, հյուրանոց, ժամանցի վայրեր, գիտակրթական կենտրոններ, սննդի կետեր, ինչպես նաև շտաբ-բնակարաններ, որոնք կարող են օգտագործվել արտասահմանյան ընկերությունների աշխատանքային կամ մենեջմենթ թիմերի գործուղման ժամանած աշխատակիցների բնակեցման համար, որոնց գույքային միավորների քանակը կկազմի մոտ 112 միավոր, տեխնոպարկը նախատեսված է 3,500-4,000 աշխատատեղի հաշվարկով: Հաշվարկի հիմք է հանդիսանում միջազգային LEED և BOMA սերտիֆիկացման չափորոշիչները, որոնցից հիմնականներն են՝

- Էկոլոգիապես մաքուր միջավայրի ապահովում
- Շինարարության ընթացքում շրջակա միջավայրի աղտոտման կանխում
- Շինաշխատանքներով պայմանավորված աղտոտման հնարավոր նվազեցում և վերահսկում
- Անձրևաջրերի վերաօգտագործում
- Լուսատուների ապահովում՝ սահմանված ստանդարտներով և քանակներով
- Զրոգտագործման ընթացքում աղտոտման կանխում
- Բնահողի պահպանություն
- Էներգետիկ և բնական ռեսուրսների օգտագործման օպտիմալացում
- Ընթացիկ շինաշխատանքների մասին հաշվետվությունների կազմում
- Շինհրապարակում ժամանակավոր կառույցների ապահովում (հանդերձարան, ճաշարան, ծխարան, սանհանգույց և այլն)
- Համալիրում սահմանված ինֆրաստրուկտուրայի ապահովում
- Ստանդարտներին համապատասխան ինժեներիային ապահովում
- 1 աշխատողի հաշվարկով սահմանված աշխատանքային տարածքի ապահովում

- Սահմանված նորմերով գրասենյակային տարածքների հարդարում
- Անվտանգության համակարգերի ապահովում
- Անհրաժեշտ կոմունիկացիաների ապահովում

Համալիրը նախատեսվում է հանձնել շահագործման շինարարության մեկնարկից 48 ամիս անց: Այն կառանձնանա իր յուրահատուկ ճարտարապետական և դիզայնական ոճով: Համալիրը կառուցվելու է BOMA և LEED միջազգային ստանդարտներին և ինժեներական ենթակառուցվածքներին ներկայացվող պահանջներին համապատասխան:

Ծրագիրը հավանության է արժանացել ՀՀ կառավարության կողմից: Համաձայն 30/05/2019թ. N 673-Ա կառավարության որոշման, Արմեն Տեր-Տաճատյանին տրամադրվել է իր սեփականություն հանդիսացող՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1-ին հարակից՝ Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 33 հասցեի և վերջինիս կից հողակտորները՝ կառուցապատման իրավունքով և դրանք ընկերության կանոնադրական կապիտալ ներդրում անելու պայմանով: Երևանի քաղաքապետարանի կողմից 27/11/2019թ.-ին տրամադրվել է ՃՀԱ, որի ժամկետը երկարացվել է, իրականացվել է էսքիզ, որի արդյունքում Երևանի Քաղաքապետարանի կողմից 21/12/2022 թ. տրամադրվել է նոր ՃՀԱ և վերջինիս հիման վրա կազմված նախագծի հիմքով 02/02/2023թ.-ին տրամադրվել է շինարարության թույլտվություն (փաստաթղթերը կցվում են): Ընդհանուր կառուցապատման մակերեսը կազմելու է մոտ 154,000 քմ: Օգտագործման ենթակա գրասենյակային տարածքները՝ 34,300քմ, հասարակական և այլ նշանակության տարածքները՝ 39,500քմ, ավտոկայանատեղիները՝ ավելի քան 937 մեքենայի համար և այլն: Առկա է նաև վերգետնյա ավտոկայանատեղի՝ 25 մեքենայի համար, Ծիծեռնակաբերդի խճուղու կողմից, որոնք նախատեսված չեն վաճառքի համար: Նախագծի իրականացման ընթացքում ճարտարապետական նախագծում որոշակի օպտիմալացումների շնորհիվ հնարավոր է ստանալ վաճառքի ենթակա գույքերի ավելի մեծ մակերեսներ, որոնք հաշվի կառնվեն նախագծում ընթացիկ փոփոխություններ կատարելու ժամանակ: Կարևոր է նշել, որ համալիրը կձևավորի նոր պրոդուկտ՝ ֆիզիկական անձանց համար, ովքեր կցանկանան հանդես գալ և՛ որպես օգտագործող՝ վարձու աշխատողի կարգավիճակով իրենց այթի ընկերություններում, և՛ որպես ինվեստոր-գնորդ, հարմարավետ պայմաններով՝ խմբային (մի քանի հոգով) հիփոթեքային վարկ վերցնելով մեր նախագծի գործընկեր բանկերից որևէ մեկում:

2023թ. փետրվարի 28-ին և մարտի 2-ին «Դալան Թեքնոլոջիս» ՓԲԸ-ում ներդրվել են ծրագրի իրականացման համար նախատեսված Ծիծեռնակաբերդի խճուղի, 9/1 հասցում գտնվող 22,422 քմ մակերեսով սեփականության իրավունքով ընկերությանը պատկանող հողամասը և Ծիծեռնակաբերդի խճուղի, 9/2 հասցեում գտնվող, կառուցապատման իրավունքով ընկերությանը պատկանող 2,605 քմ մակերեսով հողամասը: Հողմասերը ներդրվել են ընկերության կանոնադրական կապիտալ՝ շինարարության թույլտվության ստացման պահին՝ գործող շուկայական արժեքի չափով, որը կազմել է մոտ 7.3 մլրդ ՀՀ դրամ: Ազդագրի ներկայացման պահին իրականացված են հետևյալ աշխատանքները.

1. Հողամասը սահմանազատված և ցանկապատված է,
2. Իրականացված են արտաքին ջրագծի, կոյուղու և հեղեղատարի մոնտաժման աշխատանքները:
3. Իրականացված են հողային հիմքի փորման աշխատանքները
4. Իրականացվում են հիմնակմախքի աշխատանքները՝ վերգետնյա 9-րդ հարկ, պատերի շար՝ (-3)-րդ հարկ, արտաքին ֆասադի պրոֆիլներ՝ վերգետնյա 2-րդ հարկ, գիպսոնիտի աշխատանքներ՝ (-3)-րդ հարկ :
5. Իրականացվում են գնորդների մասով նոտարական պայմանագրերի վավերացման գործընթացը: Էքսկյուզիվ վաճառքի հնարավորությունն ընձեռնված է «REDINVEST GROUP»-ին, որի թիմը ծավալուն հետազոտություն է կատարել վաճառքի գների սահմանման և հետագայում վարձակալության իրավունքով գույքերի շահագործման մասով: Ազդագրի ներկայացման պահին, կատարված հաշվարկների հիմքում ընկած միջին կանխատեսվող գներն են՝ գրասենյակային տարածքների համար՝ 1,211,720 ՀՀ դրամ/քմ, հասարակական տարածքների համար՝ 962,086 ՀՀ դրամ/քմ, բնակելի հատվածի համար՝ 1,372,855 ՀՀ դրամ/քմ և ավտոկայանատեղիների համար՝ 12,242,474 ՀՀ դրամ / 1 ավտոկայանատեղի: Գույքերի գները տատանվում են կախված իրենց գործառնական նշանակությունից և գնման պահին շինարարության ընթացքի փուլից: Նշված գներն արտահայտում են ամբողջ շինարարության ընթացքում ընդհանուր միջին գին:

Ազդագրի ներկայացման պահին նոտարական վավերացմամբ վաճառված են 16,275քմ տարածքներ՝ գրասենյակային, հասարակական և այլ նշանակության, որոնց ընդհանուր արժեքը

կազմում է 19,972,533,251 ՀՀ դրամ և թվով 14 ավտոկայանատեղի՝ 163,700,000 ՀՀ դրամ արժեքով:

Ազդագրի ներկայացման պահին ամրագրված են 1,676 քմ տարածքներ (գրասենյակային, հասարակական և այլ նշանակության), ամրագրման արժեքը կազմում է 2,150,605,000 ՀՀ դրամ նոտարական վավերացում է ստացել մոտ 14,000 քմ մակերեսով գրասենյակային տարածքների ամրագրումներ և ամենօրյա աշխատանքներ են տարվում մնացած ամրագրված գույքերի մասով նոտարացման գործընթացներն իրականացնելու համար:

Թողարկողը բացել է կառուցապատման առանձնացված հաշիվներ երկու տարբեր բանկերում հետևյալ պայմաններով՝ առաջինում Թողարկողը հասանելիություն ունի հաշվին առկա միջոցների 85%-ին, երկրորդում՝ 99.99%-ին: Ազդագրի ներկայացման պահին կառուցապատման առանձնացված հաշիվներին առկա է 1,484,829,696 ՀՀ դրամ, որից 913,840,843 ՀՀ դրամ հասանելի է օգտագործման համար:

Կառուցապատման գործընթացը ընթանում է պլանավորված ժամանակացույցով և բոլոր նախատեսված ժամկետները պահպանվում են, կան նաև աշխատանքներ, որոնք ժամանակացույցից առաջ են: Հաշվի առնելով կառուցապատման ընթացքը՝ Ընկերությունը կանախտեսում է, որ կառուցապատման բոլոր աշխատանքների կիրականացվեն նախատեսված ժամանակացույցին համապատասխան:

3.4.2 Հիմնական շուկաները և մրցակցային դիրքը

Ընկերությունը իրականացնում է իր գործունեությունը Հայաստանի Հանրապետությունում: Ընկերությունը իրականացնում է իր առաջին կառուցապատման նախագիծը, որը լինելու է ՀՀ-ում նմանը չունեցող, միջազգային բարձր չափորոշիչների պահանջներին համապատասխան բազմաֆունկցիոնալ տեխնոպարկ: Ընկերությունը հաղես է գալիս օպտիմալ գին-որակ առաջակով՝ համադրելով որակյալ և անվտանգ կառուցապատումը ճարտարապետական նորարարական լուծումների հետ:

3.5. Թողարկողի կառուցվածքը

3.5.1 Խմբի կառուցվածքը

Սույն Ծրագրային Ազդագրի կազմելու պահին Ընկերության մասնակիցն են՝

- Արմեն Տեր-Տաճատյանը,
- Արտակ Անդրեասյանը,

Թողարկողի մասնակիցները ունեն մասնակցություն նաև հետևյալ ընկերություններում.

Արմեն Տեր-Տաճատյանը հանդիսանում է «Տեր-Տաճատյան իրավաբանական և բիզնես խորհրդատվական» ՓԲԸ-ի հիմնադիր և տնօրեն: Արտակ Անդրեասյանը ունի մանաբաժին «Բեյսիք Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ում և «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ում:

Ընկերությունը ՀՀ-ում և նրանից դուրս չունի մասնաճյուղեր, ներկայացուցչություններ, հիմնարկներ, դուստր ընկերություններ:

3.6 Թողարկողի հիմնական միջոցները

3.6.1 Թողարկողի էական հիմնական միջոցների նկարագիր

Կիրառվող հիմնական միջոցները պատկանում են Ընկերությանը, ինչի շնորհիվ կազմակերպությունը ստանում է ֆինանսական ճկունություն միջնաժամկետ և երկարաժամկետ հորիզոնում:

Էական հիմնական միջոցներն* առ 31.12.2024թ.	Զուտ հաշվեկշռային արժեքը (հազար ՀՀ դրամ)
Անշարժ գույք (Հողամս)	759,960
Այլ հիմնական միջոցներ	4,157
Ընդամենը	764,117

*Հիմնական միջոցը համարվում է էական մեծություն կազմող, եթե դրա արժեքը գերազանցում է թողարկողի հիմնական միջոցների հաշվեկշռային արժեքի 10 և ավելի տոկոսը:

Ընկերության էական հիմնական միջոցները կազմում են ընդամենը հիմնական միջոցների 99.46%ը:

Թողարկողին պատկանող հիմնական միջոցների նկատմամբ սահմանափակումներ առկա չեն:

Բացի կառուցապատման աշխատանքներից Ընկերությունը Ծրագրային Ազդագրի կազմելու պահին չի պլանավորում ձեռք բերել էական մեծություն կազմող հիմնական միջոցներ:

3.7 Զարգացման վերջին միտումները

Վերջին հաշվետու ֆինանսական տարվա ավարտից մինչև Ծրագրային Ազդագրի ներկայացման օրն ընկած ժամանակահատվածը Ընկերության գործունեության այլ կարևոր տարերի վրա էական ազդեցություններ տեղի չեն ունեցել, որոնք ողջամիտ ներդրողը կկարևորեր ներդրումային որոշում կայացնելիս:

3.8 Շահույթի կանխատեսումը կամ գնահատումը

Վերապահում: Նախորդ ժամանակաշրջանների ֆինանսական արդյունքները չեն կարող երաշխավորել ապագա ցուցանիշների ստացումը/ձեռք բերումը: Թողարկողի կողմից արված եկամուտ, ծախս, շահույթ, դրամական հոսքեր, ֆինանսական վիճակի վերաբերյալ կանխատեսումը չպետք է դիտվի որպես ցուցում, հավաստիացում կամ համարվի հիմք նման հավաստիացման համար: Թողարկողը չի հավաստիացնում Ընկերության կողմից կանխատեսվող ֆինանսական արդյունքների ստացումը, քանի որ ծրագրված ֆինանսական արդյունքների ստացումը կախված է բազմաթիվ գործոններից, որոնք ամբողջությամբ վերահսկելի չեն Թողարկողի կողմից:

Ամբողջ նախագծի ընթացքում, համաձայն Թողարկողի բիզնես պլանի, նախատեսվում է հետևյալ դրամական հոսքերը՝

Հ/Հ	Հասույթ	Մուտքեր(ՀՀ դրամ)	Առանց ԱԱՀ(ՀՀ դրամ)	մակերեսներ (քմ)	Վաճառքի միջին գներ (ՀՀ դրամ)	Համամասնություն
1	Բազմաֆունկցիոնալ նշանակության հասարակական տարածք	426,347,124	355,289,270	570	747,400.47	0.64%
2	Ավտոլվացում	75,418,525	62,848,771	107	708,088.68	0.12%
3	Ավտովարձույթ	-	-	172	-	0.19%
4	Բար	2,094,293,816	1,745,244,846	3,076	680,818.76	3.44%
5	Բրենդային Բուտիկներ	3,349,836,798	2,791,530,665	2,089	1,603,805.66	2.34%
6	Գիտահետազոտական Կենտրոն	799,936,749	666,613,957	915	873,837.16	1.02%
7	Լոքբի Բար	-	-	0	-	0.00%
8	Լոդավազան Սպա Կենտրոն	2,404,333,491	2,003,611,243	3,413	704,537.69	3.82%
9	Խաղասրահ	-	-	0	-	0.00%

10	Խորդանոց	382,351,500	318,626,250	584	655,216.35	0.65%
11	Կոմերցիոն տարածք	3,982,743,829	3,318,953,191	1,850	2,152,834.50	2.07%
12	Կոնֆերանս սրահ 15	-	-	0	-	0.00%
13	Կոնֆերենս սրահ	1,236,537,481	1,030,447,901	1,415	873,606.43	1.58%
14	Հանդիսությունների Դահլիճ	728,035,849	606,696,540	518	1,406,071.78	0.58%
15	Հասարակական տարածք	2,685,137,869	2,237,614,891	2,827	949,822.20	3.16%
16	Հյուրանոցային համար	6,960,238,396	5,800,198,663	5,070	1,372,855.16	5.67%
17	Հյուրանոցի միջանցք	-	-	0	-	0.00%
18	Մարզահամալիր	899,686,849	749,739,041	1,036	868,138.69	1.16%
19	Մարզասրահ	1,349,715,561	1,124,762,967	1,937	696,911.55	2.17%
20	Ռեստորան	4,807,443,795	4,006,203,163	3,419	1,406,071.78	3.83%
21	Տերասա	1,374,982,306	1,145,818,588	1,981	694,204.11	2.22%
22	Ցուցասրահ	2,945,629,538	2,454,691,281	4,291	686,430.12	4.80%
23	Օֆիսային տարածք	41,648,389,023	34,706,990,853	34,371	1,211,719.92	38.47%
24	Ֆուդկորտ	3,343,830,331	2,786,525,276	4,183	799,433.47	4.68%
25	Ավտոկայանատեղի	11,471,198,183	9,559,331,819	15,517	739,278.88	17.37%
26	Այլ մուտքեր	2,000,000	2,000,000	89,341		
27	Կառուցապատողի հաշվի մնացորդի նկատմամբ հաշվարկվող ավանդի 2 % ՀՀ դրամով տարեկան տոկոսագումար՝ փաստացի իրացված բնակարաններից	328,317,550	328,317,550			
	Ընդամենը իրացումից մուտքեր	93,296,404,563	77,802,056,727			

Հ/Հ	Ծախսեր	Գումար (ՀՀ դրամ)	Առանց ԱԱՀ(ՀՀ դրամ)	ԱԱՀ (ՀՀ դրամ)
1	Հողամասի ներդրում կանոնադրական կապիտալում՝ 25 027 քմ + կանոնադրական կապիտալ (15 մլն)	7,316,180,000	7,316,180,000	-
2	Կառավարման ծառայություն (Իրավաբանական, հաշվապահական, ֆինանսական կառավարման ծառայություններ)	1,296,000,000	1,080,000,000	216,000,000
3	Ռիելթորական ծառայություններ	803,931,001	669,942,501	133,988,500
4	Նախագծային աշխատանքներ և հեղինակային հսկողություն	229,800,000	191,500,000	38,300,000
5	Leed հավաստագիր ստանալու համար խորհրդատվական ծառայություն	117,600,000	98,000,000	19,600,000
6	Վարչական ծախսեր, աշխատակիցների աշխատավարձ, կանխատեսվող հարկեր, պարտադիր վճարներ և այլն	1,000,000,000	1,000,000,000	-

7	Կառուցապատվող հողամասի սահմանագատում, ժամանակավոր կառույցներ, լվացման կետեր և այլն	90,997,624	75,831,353	15,166,271
8	Հողային աշխատանքների իրականացում	743,797,824	619,831,520	123,966,304
9	Հիմնականի կառուցում (ե/բ կոնստրուկցիաներ)	20,500,000,000	17,083,333,333	3,416,666,667
10	Հենապատի իրականացում	100,000,000	83,333,333	16,666,667
11	Արտաքին պատերի շար /բետոնե բլոկներ/, ջերմամեկուսացում, հարդարում	48,000,000	40,000,000	8,000,000
12	Ապակյա ֆասադների տեղադրում	3,996,000,000	3,330,000,000	666,000,000
13	Հիմնական և ծառայողական մուտքեր	19,200,000	16,000,000	3,200,000
14	Հարթ տանիքի կառուցում /ջրա և ջերմա մեկուսացում/, հատակի հարդարում	480,000,000	400,000,000	80,000,000
15	Շենքի շանթարգելման ցանց	96,000,000	80,000,000	16,000,000
16	Շենքի արտաքին լուսավորություն	48,000,000	40,000,000	8,000,000
17	Արևային պանելների համակարգի տեղադրում	336,000,000	280,000,000	56,000,000
18	Միջնապատերի կառուցում /ընդհանուր և ֆունկցիոնալ տարածքների բաժանում/	720,000,000	600,000,000	120,000,000
19	Հատակների հարթեցում ցեմենտ ավազային շաղախի շերտով	600,000,000	500,000,000	100,000,000
20	Ավտոկայանատեղիների հատակների վերջնահարդարում	739,200,000	616,000,000	123,200,000
21	Ֆունկցիոնալ տարածքների հատակների վերջնահարդարում	480,000,000	400,000,000	80,000,000
22	Ֆունկցիոնալ տարածքների պատերի վերջնահարդարում	211,200,000	176,000,000	35,200,000
23	Հիմնական վերելակների մոնտաժում	960,000,000	800,000,000	160,000,000
24	Ներքին տաք և սառը ջրամատակարարման ցանց	240,000,000	200,000,000	40,000,000
25	Ներքին կոյուղու համակարգ	144,000,000	120,000,000	24,000,000
26	Օդափոխություն, օդորակում, ջեռուցում	5,642,496,000	4,702,080,000	940,416,000
27	Ներքին էլեկտրամատակարարման աշխատանքներ	2,246,400,000	1,872,000,000	374,400,000
28	Օպտիկական մալուխների անցկացում	560,160,000	466,800,000	93,360,000
29	Հրդեհի ահագանգման համակարգ	694,080,000	578,400,000	115,680,000
30	Ներքին տեսահսկման համակարգ	476,160,000	396,800,000	79,360,000
31	Մուտքի և ելքի կառավարման համակարգ	156,000,000	130,000,000	26,000,000

32	Ճանապարհների կառուցում	144,000,000	120,000,000	24,000,000
33	Մայրերի կառուցում	48,000,000	40,000,000	8,000,000
34	Շենքի կառավարման համակարգ	1,375,200,000	1,146,000,000	229,200,000
35	Այլ համաշինարարական աշխատանքներ	50,000,000	41,666,667	8,333,333
36	Հյուրանոցային համարների վերանորոգում և կահավորում	1,267,250,000	1,056,041,667	211,208,333
37	Շինարարության որակի տեխնիկական հսկողություն և լաբորատոր փորձաքննություն	384,000,000	320,000,000	64,000,000
38	Ֆինանսական ծախսեր (բանկային ծախսեր, պարտատոմսերի վճարումներ, արտոնյալ պարտատոմսերի վճարումներ)	4,488,367,553	4,488,367,553	-
39	Արտաքին կոմունիկացիաներ՝ հոսանք	48,391,300	40,326,083	8,065,217
40	Արտաքին կոմունիկացիաներ՝ ջեռուցում	300,000,000	250,000,000	50,000,000
41	Արտաքին կոմունիկացիաներ՝ արտաքին ջրագիծ	54,528,065	45,440,054	9,088,011
42	Այլ վարչական ծախսեր	311,065,000	259,220,833	51,844,167
43	Հնարավոր թանկացումներով պայմանավորված ծախս (10%)	5,224,582,437	4,353,818,697	870,763,739
	Ընդամենը ծախսեր	64,786,586,804	56,122,913,595	8,663,673,208

1	Շահութահարկ (կանխատեսվող)՝ հարկվող շահույթից 18 %	3,953,545,764 ՀՀ դրամ
2	Շահաբաժնի եկամտային հարկ (կանխատեսվող)՝ հարկումից հետո առաջացած շահույթի նկատմամբ 5 %	900,529,868 ՀՀ դրամ
	Ընդամենը գուտ շահույթ (ՀՀ դրամ)	16,825,067,500

Շահութաբերություն՝ ըստ ծախսերի (Զուտ շահույթ/Ծախսեր՝ Առանց ԱԱՀ)	30%
Շահութաբերություն՝ ըստ համախառն եկամտի (Զուտ շահույթ/Իրացումից մուտքեր՝ Առանց ԱԱՀ)	22%

Ծրագրի շահութաբերությունը գնահատվել է վատագույն սցենարով՝ բացի կառուցապատման աշխատանքների համար անհրաժեշտ ծախսերից, հաշվարկների մեջ ներառված են նաև 10% գնաճից հնարավոր դրամական ելքերը, հաշվի է առնված բոլոր հնարավոր հարկերը, բոլոր ֆինանսական ծախսեր, այդ թվում բանկային ծախսերը և թողարկվող պարտատոմսերի հետ կապված վճարումները:

Համաձայն Թողարկողի բիզնես պլանի՝ բոլոր տարածքները, անկախ նշանակության, նախատեսված են վաճառքի համար, եթե մինչև շինարարության ավարտը տարածքները ամբողջությամբ չվաճառվեն, Թողարկողը՝ ինքը, կարող է վարձակալությամբ հանձնել տվյալ տարածքները: Դրամական հոսքերի մեջ ներկայացված է բոլոր տարածքների վաճառքի սցենարը:

3.9. Թողարկողի կառավարման մարմինները և կառավարման մարմինների անդամները

3.9.1 Կառավարման մարմինների կառուցվածքը և յուրաքանչյուր մարմնի իրավասություններն ու պարտականությունները.

Ընկերության կառավարման մարմիններն են՝

- Մասնակիցների ընդհանուր ժողովը,
- Խորհուրդը,
- Գործադիր մարմինը՝ տնօրենը,

3.9.1.1 Ընկերության մասնակիցների ընդհանուր ժողովը, ընդհանուր ժողովի իրավասությունները

Ընկերության կառավարման բարձրագույն մարմինը Ընկերության մասնակիցների ընդհանուր ժողովն է, որը ունի Ընկերության կառավարման և գործունեության ցանկացած հարցի վերջնական լուծման իրավունք:

Ընկերության յուրաքանչյուր մասնակից ընդհանուր ժողովում ունի ընկերության կանոնադրական կապիտալում իր բաժնեմասին համապատասխան ձայների քանակ: Ընկերության մասնակիցներն իրավասու են մասնակցել ժողովին անձամբ կամ իրենց ներկայացուցիչների միջոցով:

Ընկերության ժողովը կարող է լինել հերթական կամ արտահերթ: Ընկերության մասնակիցներն իրավունք ունեն ներկա գտնվել ընդհանուր ժողովին, մասնակցել օրակարգի հարցերի քննարկմանը և քվեարկել որոշումներ ընդունելիս: Ընկերության մասնակիցների հերթական ընդհանուր ժողովը հրավիրվում է Ընկերության տնօրենի կողմից տարեկան մեկ անգամ ֆինանսական տարվա ավարտից ոչ շուտ քան երկու ամիս ոչ ուշ, քան չորս ամիս անց:

Ընկերությանն ունը պարտավոր է ամեն տարի գումարել մասնակիցների հերթական ընդհանուր ժողովը՝ Ընկերության գործունեության տարեկան արդյունքները հաստատելու համար:

Արտահերթ ընդհանուր ժողովը հրավիրվում է խորհրդի որոշմամբ՝ սեփական նախաձեռնությամբ, ընկերության գործադիր մարմնի կամ պահանջը ներկայացնելու պահի դրությամբ ընկերության՝ գումարային առումով առնվազն 10 տոկոս քվեարկող բաժնեմասի սեփականատեր մասնակցի (մասնակիցների) պահանջով: Պահանջը ներկայացնելու պահի դրությամբ ընկերության՝ գումարային առումով առնվազն 10 տոկոս քվեարկող բաժնեմասի սեփականատեր մասնակցի (մասնակիցների) պահանջով արտահերթ ընդհանուր ժողով գումարելու դեպքում ժողովի գումարման ձևը և օրակարգը սահմանվում է (են) այն գումարելու պահանջը ներկայացրած մասնակիցը (մասնակիցները): Եթե պահանջում նշված ժամկետում իրավասու մարմինն արտահերթ ընդհանուր ժողովի գումարման մասին որոշում չի ընդունում կամ որոշում է ընդունում դրա գումարումը մերժելու մասին, ապա արտահերթ ընդհանուր ժողովը կարող են գումարել ժողովի գումարման մասին պահանջ ներկայացրած անձինք: Արտահերթ ընդհանուր ժողովը հրավիրվում և անց է կացվում հերթական ընդհանուր ժողովի հրավիրման և անցկացման համար սահմանված կարգով:

Ընդհանուր ժողովի բացառիկ լիազորություններն են՝

1. Ընկերության գործունեության հիմնական ուղղությունների որոշումը, ինչպես նաև կազմակերպություններ հիմնադրելու կամ նրանց մասնակցելու հարցերը,
2. Ընկերության կանոնադրության և ընկերության կանոնադրական կապիտալի չափի փոփոխումը,
3. Ընկերության գործադիր մարմինների ձևավորումը և նրանց լիազորությունների վաղաժամկետ դադարեցումը, ինչպես նաև ընկերության գործադիր մարմնի լիազորություններն առևտրային կազմակերպությանը կամ անհատ ձեռնարկատիրոջը (այսուհետ՝ կառավարիչ) տալու հարցերը,
4. Վերստուգիչ հանձնաժողովի (վերստուգողի) ընտրությունը և լիազորությունների վաղաժամկետ դադարեցումը,
5. Տարեկան հաշվետվությունների և տարեկան հաշվեկշռի հաստատումը,

6. Ընկերության շահույթն ընկերության մասնակիցների միջև բաշխելու մասին որոշումն ընդունելը,
7. Ընկերության ներքին գործունեությունը կարգավորող փաստաթղթերի (ընկերության ներքին փաստաթղթեր) ընդունումը (հաստատումը),
8. Ընկերության կողմից արժեթղթերի թղարկման մասին որոշումն ընդունելը,
9. Ընկերության աուդիտի իրականացման որոշումն ընդունելը,
10. Ընկերության վերակազմակերպման և լուծարման մասին որոշումն ընդունելը,
11. Լուծարման հանձնաժողովի նշանակումը և լուծարման հաշվեկշռի ընդունումը,
12. Օրենքով և (կամ) ընկերության կանոնադրությամբ նախատեսված այլ հարցերի լուծումը:

Ընկերության ընդհանուր ժողովի բոլոր որոշումները, ներառյալ, սակայն չսահմանափակելով վերևը նշված կետերով սահմանված հարցերի վերաբերյալ ընդունվում են միաձայն,

Ընդհանուր ժողովի որոշումը կարող է ընդունվել առանց ժողով անցկացնելու (առանց օրակարգի հարցերի քննարկման և քվեարկության դրված հարցերի վերաբերյալ որոշումների ընդունման նպատակով ընկերության մասնակիցների համատեղ ներկա գտնվելու)՝ անցկացնելով հեռակա քվեարկություն (հարցման միջոցով): Նման քվեարկություն կարող է անցկացվել փաստաթղթերը փոստային, հեռագրային, հեռատիպային, հեռախոսային, էլեկտրոնային կամ փոխանցվող և ընդունվող հաղորդագրությունների իսկությունը և դրանց փաստաթղթային հաստատումն ապահովող կապի այլ միջոցների փոխանակելու միջոցով:

3.9.1.2 Խորհուրդ

Խորհրդի բացառիկ իրավասություններն են՝

1. Ընկերության մասնաճյուղերի, ներկայացուցչությունների և հիմնարկների ստեղծման, հարցերի վերաբերյալ և այլ կազմակերպություններին մասնակցելու վերաբերյալ որոշումների ընդունումը,
2. Ընկերության առանձնացված ստորաբաժանումների, հիմնարկների գործունեության դադարեցման, դրանց կանոնադրությունների հաստատման հարցերի ներկայացումը ժողովի քննարկմանը,
3. Ընկերության դրամական միջոցների ծախսման ուղղությունների որոշում և Ընկերության կողմից իրականացվող տարեկան ծախսերի պլանի հաստատում,

4. Ընկերության խորհրդի կողմից հաստատված տարեկան ծախսերի պլանից ցանկացած շեղում պարունակող այն գործարքների, այդ թվում՝ գույքի, գույքային իրավունքների, ծառայությունների ձեռքբերման կամ օտարման հետ կապված գործարքների հաստատումը, որոնց արժեքը գերազանցում է 2,000,000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամը,
5. Ընկերության կառավարման մարմինների գործունեությունը կանոնակարգող ներքին այն փաստաթղթերի հաստատումը, որոնք վերապահված չեն Ընկերության մասնակիցների ժողովին կամ գործադիր մարմնի իրավասությանը,
6. Ընկերության գործունեության հիմնական ուղղությունների մասին առաջարկերի ներկայացումը Ընկերության ժողովին,
7. Ընկերության աուդիտն իրականացնող անձի հաստատմանը վերաբերող առաջարկությունների ներկայացումը ժողովին և նրա վճարման չափի սահմանումը,
8. Ընկերության վերստուգողի վարձատրության և ծախսերի փոխհատուցումների վճարման կարգի ու պայմանների վերաբերյալ ժողովի համար առաջարկությունների նախապատրաստումը,
9. Ընկերության բաժնեմասերի դիմաց վճարվող տարեկան շահույթի չափի և վճարման կարգի վերաբերյալ ժողովին առաջարկությունների նախապատրաստումը,
10. Խորհրդի նախագահի և տեղակալի ընտրությունը, նրանց լիազորությունների վաղաժամկետ դադարեցումը,
11. Ընկերության պահուստային և այլ հիմնադրամների օգտագործումը,
12. Ընկերության կողմից բաժնեմասի (բաժնեմասերի) ձեռքբերումը և դրանց իրացումը Օրենքով սահմանված դեպքերում,
13. Ընկերության աշխատողների հաստիքացուցակի և աշխատանքի վարձատրման չափի և պայմանների որոշումը և հաստատումը,
14. Ընկերության կողմից իրականացվող վաճառքի քաղաքականության հաստատումը, վաճառքի պայմանների որոշումը, վճարման պայմաններին, առուվաճառքի տիպային պայմանագրերին հավանություն տալը,

15. Ընկերությանը պատկանող մտավոր սեփականության օբեկտների օգտագործման թույլտվության տրամադրում և օգտագործման եղանակների և պայմանների հստատում,

16. «Սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունների մասին» ՀՀ օրենքով վերապահված հարցերի, ինչպես նաև Ընկերության Ժողովի բացառիկ իրավասությունների մեջ չընդգրկված ցանկացած այլ հարցերի լուծումը:

Խորհրդի անդամներն ընտրվում են Ժողովի կողմից: Խորհրդի անդամների քանակական կազմը սահմանվում է Ժողովի որոշմամբ, բայց չի կարող պակաս լինել 3-ից:

Խորհրդի նախագահին և տեղակալին ընտրում են խորհրդի անդամները: Խորհուրդը իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ վերընտրել նախագահին և նրա տեղակալին կամ ընտրել նոր նախագահ և տեղակալ՝ խորհրդի անդամների միաձայն որոշմամբ: Ընկերության խորհրդի նախագահի և տնօրենի պաշտոնները չեն կարող համատեղվել:

Խորհրդի նիստերը գումարվում են ըստ անհրաժեշտության՝ խորհրդի նախագահի նախաձեռնությամբ, խորհրդի անդամի, վերստուգողի, գործադիր մարմնի, ընկերության աուդիտին իրականացնող անձի պահանջով՝ այդ մասին նիստում քննարկման ենթակա հարցերին առնչվող տեղեկատվության կամ զեկույցների հետ միասին, գրավոր ծանուցելով խորհրդի բոլոր անդամներին: Խորհրդի նիստերը կարող են անցկացվել անդամների ֆիզիկական ներկայությամբ կամ հեռակա կարգով: Խորհրդի նիսը իրավազոր է, եթե անմիջական կամ հեռակա կարգով մասնակցում են խորհրդի բոլոր անդամները:

Խորհրդի նիստերում նախագահում է խորհրդի նախագահը: Խորհրդի նախագահի բացակայության դեպքում նրա պարտականությունները կատարում է խորհրդի նախագահի տեղակալը: Խորհրդի նիստերի քվորումը ապահովվում է, եթե նիստին մասնակցում կամ հեռակա կարգով քվեարկում են խորհրդի բոլոր անդամները: Խորհրդի որոշումներն ընդունվում են խորհրդի անդամների կողմից միաձայն, քվեարկության ժամանակ խորհրդի յուրաքանչյուր անդամ ունի միայն մեկ ձայն: Ձայնի կամ քվեարկության իրավունքի փոխանցում չի թույլատրվում: Հեռակա կարգով խորհրդի նիստերի գումարումն ու անցկացումը իրականացվում է հեռախոսով կամ ֆաքսիկիլային եղանակով: Խորհրդի նիստերի գումարման և անցկացման կարգը սահմանվում է Ժողովի հաստատած՝ խորհրդի կանոնակարգով:

Եթե խորհրդի որևէ անդամ հրաժարվում է կամ անկարող է դառնում կատարել իր պարտականությունները, ապա Ընկերությունը պետք է խորհրդի նոր անդամ ընտրելու նպատակով արտահերթ ժողով գումարի, որի մասին որոշումը կայացնում է խորհուրդը:

Ընկերության մասնակից չհանդիսացող խորհրդի անդամները, ընկերության գործադիր մարմնի գործառույթներ իրականացնող անձը կարող են մասնակցել ընդհանուր ժողովին՝ խորհրդակցական ծայնի իրավունքով:

Ընկերության խորհրդի անդամի կողմից խորհրդակցական ծայնի իրավունքն այլ անձանց, այդ թվում՝ ընկերության խորհրդի այլ անդամի, փոխանցել չի թույլատրվում:

3.9.1.3 Տնօրեն

Ընկերության ընթացիկ գործունեության ղեկավարումն իրականացնում է տնօրենը, որը ընտրվում է Ընկերության մասնակիցների ընդհանուր ժողովի կողմից: Ընկերության գործադիր մարմինը հաշվետու է ընդհանուր ժողովին և ընկերության խորհրդին:

Տնօրենը իրավունք ունի առանց լիազորության գործարքներ կատարել Ընկերության անունից, եթե տվյալ գործարքի ներառում է Ընկերության խորհրդի կողմից հաստատված տարեկան ծախսերի բյուջեում, ինչպես նաև Ընկերության խորհրդի կողմից հաստատված տարեկան ծախսերի պլանից ցանկացած շեղում պարունակող այն գործարքների, այդ թվում՝ գույքի, գույքային իրավունքների, ծառայությունների ձեռքբերման կամ օտարման հետ կապված գործարքների հաստատումը, որոնց արժեքը չի գերազանցում 2,000,000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամը:

Տնօրենն իրավունք ունի առանց լիազորության Ընկերության անունից կնքել վաճառքի գործարքներ, որոնց էական պայմանները հաստատված են Ընկերության խորհրդի կողմից: Ընկերության խորհրդի կողմից հաստատված վաճառքի էական պայմանների ցանկացած շեղում պարունակող վաճառքի գործարքները կարող են կնքվել միայն Ընկերության խորհրդի որոշմամբ:

3.9.1 Թողարկողի կառավարման մարմինների անդամները

Խորհուրդ

Անունը, ազգանունը	Բնակության վայրը/	Զբաղեցրած պաշտոնը	Թողարկողի կազմից գործունեությունը	դուրս	Փորձառությունը
-------------------	-------------------	-------------------	-----------------------------------	-------	----------------

	Գրանցման հասցեն	(պաշտոնավարման սկիզբ/ազատ)		
Կարեն Գալստյան	ՀՀ ք. Երևան	Խորհրդի նախագահ	Մասնավոր ձեռնարկատիրություն, անշարժ գույքի զարգացում և կառավարում՝ «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ	ավելի քան 23 տարի
Արմեն Տեր-Տաճատյան	ՀՀ ք. Երևան	Խորհրդի անդամ	«Տեր-Տաճատյան իրավաբանական և բիզնես խորհրդատվական» ՓԲԸ-ի հիմնադիր և տնօրեն	ավելի քան 32 տարի
Արտակ Անդրեասյան	ՀՀ ք. Երևան	Խորհրդի անդամ	Անշարժ գույքի զարգացում և կառավարում՝ «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ Ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ	ավելի քան 27 տարի

Ղեկավարներ

Անունը, ազգանունը	Բնակության վայրը/Գրանցման հասցեն	Զբաղեցրած պաշտոնը (պաշտոնավարման սկիզբ/ազատ)	Թողարկողի կազմից դուրս գործունեությունը	Փորձառությունը
Արմեն Տեր-Տաճատյան	ՀՀ ք. Երևան	Տնօրեն	«Տեր-Տաճատյան իրավաբանական և բիզնես խորհրդատվական» ՓԲԸ-ի հիմնադիր և տնօրեն	ավելի քան 32 տարի
Արմինե Թովմասյան «1SQ» ՍՊԸ	ՀՀ ք. Երևան	Գլխավոր հաշվապահ	-	ավելի քան 16 տարի

3.9.3 Շահերի բախումը

Թողարկողի մոտ բացակայում է որևէ տեղեկատվություն, որը թույլ կտար եզրակացնել Թողարկողի և Թողարկողի կառավարմանը մասնակցող անձանց շահերի բախման վերաբերյալ: Կառավարմանը մասնակցող որևէ անձ չի հայտնել շահերի բախման մասին տեղեկատվություն:

3.9.4. Կորպորատիվ կառավարման սկզբունքները

Թողարկողը հետևում է ՀՀ-ում ընդունված կորպորատիվ կառավարման սկզբունքներին և գիտակցում է, որ արժեթղթերի շուկա մուտք գործելուց հետո անհրաժեշտ է լինելու ամբողջությամբ բավարարել ՀՀ կորպորատիվ կառավարման սկզբունքներին:

Թողարկողի կորպորատիվ կառավարման համար ուղեցույց է հանդիսանում ՀՀ Էկոնոմիկայի նախարարի 30.07.2024թ N 1955-Ն որոշմամբ հաստատված Կորպորատիվ կառավարման կանոնագիրքը:

3.10. Հսկող անձինք

Կանոնադրական կապիտալում մասնակցության ուժով թողարկողի հսկող անձիք ներկայացված են ստորև՝

Մասնակիցները	Մասնաբաժնի չափը	Թողարկողի կանոնադրական կապիտալում մասնաբաժնի տոկոսը
Արմեն Տեր-Տաճատյան	6,660,558,000 (վեց միլիարդ վեց հարյուր վաթսու միլիոն հինգ հարյուր հիսունութ հազար) ՀՀ դրամ	91.0387%
Արտակ Անդրեասյան	655,622,000 (վեց հարյուր հիսունհինգ միլիոն վեց հարյուր քսաներկու հազար) ՀՀ դրամ	8.9613%

Արժեթղթերի շուկայի մասին օրենքի իմաստով այլ հսկող անձինք առկա չեն:

3.11. Ակտիվներ և պարտավորություններ, ֆինանսական վիճակ

3.9.1 Պատմական ֆինանսական տեղեկատվություն

Ընկերության 2023-2024թթ. աուդիտորական եզրակացությամբ հաստատված ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են [հավելված 6](#)-ում:

3.12. Մասնագիտական կարծիք

Բացի ֆինանսական աուդիտի ենթարկված և Ազդագրում ներկայացված ֆինանսական հաշվետվություններից, Ազդագրի որևէ մասում չի օգտագործվել հաշվապահի, գնահատողի, խորհրդատուի կամ ցանկացած այլ փորձագետի մասնագիտական կարծիք:

3.13. Այլ տեղեկատվություն

Ազդագրի կիրառության ողջ ժամկետի ընթացքում ներքոհիշյալ տեղեկատվությունը և փաստաթղթերը (կամ դրանց պատճենները) մշտապես մատչելի են հանրությանը.

1) Ընկերության կանոնադրությունը,

2) 2023, 2024 թվականների տարեկան ֆինանսական հաշվետվությունները և դրանց վերաբերյալ աուդիտորական եզրակացությունները:

Նշված փաստաթղթերի թղթային (պատճենները) կամ էլեկտրոնային տարբերակները կարող են ձեռք բերվել Ընկերության գտնվելու վայրի հետևյալ հասցեից՝ ՀՀ, ք. Երևան, 0010, Վ. Սարգսյան/ 10/ 108 տարածք: Դրանք հրապարակված են նաև www.dalantechnopark.com կայքում:

Բաժին 4. ՀԱՎԵԼՎԱԾՆԵՐ

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1: Հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև (իրավաբանական անձանց համար)

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ թողարկված դրամային արժեկտրոնային պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև

(Իրավաբանական անձանց համար)

Հայտ-հանձնարարականի ներկայացման ամսաթիվը և ժամանակը	_____ (օր, ամիս, ժամ, րոպե)
Իրավաբանական անձի անվանումը	_____ (ֆիրմային անվանումը, կազմակերպարական ձև)
Պետոճգիստորի գրանցման տվյալները	_____ (գրանցման վկայականի համար, ամսաթիվ)
Գրանցման վայրի հասցեն	_____
ՀՎՀՀ	_____
Ռեզիդենտությունը	_____

Պարտատոմսերի ձեռքբերման սույն հայտ-հանձնարարականով ցանկություն ենք հայտնում ձեռք բերել «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ կողմից թողարկված կորպորատիվ պարտատոմսեր հետևյալ/ներքոնշյալ պայմաններով՝

Պարտատոմսերի ձեռքբերման ամսաթիվը	_____ (օր, ամիս, տարի)
Ձեռք բերվող պարտատոմսերի քանակը՝ հատ	_____ քանակը թվերով (տառերով)
Ձեռք բերվող պարտատոմսերի միավորի ձեռքբերման գինը	_____ գինը թվերով
Ձեռք բերվող պարտատոմսերի ձեռքբերման դիմաց վճարված ընդհանուր գումարը	_____ Ընդհանուր գումարը թվերով (տառերով)
Անձի ՀՀ դրամով բանկային հաշվի համարը	_____
Բանկի անվանումը	_____
Արժեթղթերի հաշիվը հաշվառող անձի անունը	_____
Արժեթղթերի հաշվի համարը	_____

Սույն հայտ-հանձնարարականով, ըստ էության, հավաստում եմ, որ հայտ-հանձնարարականը ներկայացնելուց առաջ ծանոթացել եմ պարտատոմսերի թողարկման որոշման և Ազդագրին, համաձայն եմ դրանցում նշված պայմաններին և պատրաստակամ եմ ստանձնել «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԶԻՍ» ՍՊԸ թողարկված պարտատոմսերում ներդրումների հետ կապված ռիսկերը:

Հաստատում եմ, որ ֆինանսական միջոցները, որոնք փոխանցվում են պարտատոմսերի գնման համար, ստացված են օրինական ճանապարհով և ոչ մի կերպ կապված չեն ահաբեկչության ֆինանսավորման, թմրանյութերի վաճառքի, մարդկանց վաճառքի, հարկերի վճարումից խուսափելու և այլ հանցավոր գործունեության հետ:

Տեղյակ եմ, որ արժեթղթերում կատարվող ներդրումները երաշխավորված չեն ավանդների հատուցումը երաշխավորող հիմնադրամի միջոցներով:

Հաստատում եմ, որ սույն հայտ-հանձնարարականի բավարարման դեպքում հայտ-հանձնարարականը կհանդիսանա իմ և «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԶԻՍ» ՍՊԸ միջև պատշաճ ձևակերպված և վավեր պայմանագիր՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԶԻՍ» ՍՊԸ թողարկված պարտատոմսերի՝ իմ կողմից ձեռքբերման (առքի) վերաբերյալ:

Լրացվում է Տեղաբաշխողի կողմից

Ձեռք բերվող պարտատոմսերի ԱՄՏԾ

Թողարկված պարտատոմսերի ընդհանուր քանակ

քանակը թվերով (տառերով)

Ստորագրություն

Անուն Ազգանուն

(հրավաբանական անձի ներկայացուցչի կամ լիազորված անձի անուն, ազգանուն)

Հիշեցում: Եթե ներդրողի կողմից պարտավորմաների ձեռքբերման համար դրամական միջոցները այդ նպատակով բացված տարանցիկ հաշվեհամարին են մուտքագրվում մինչև պարտավորմաների ձեռքբերման օրվա ժամը 16:30, ապա այդ դրամական միջոցները մուտքագրված են համարվում դրանց վճարման օրը, իսկ եթե համապատասխան գումարները վճարվում են տվյալ աշխատանքային օրը 16:30-ից հետո, ապա դրանք մուտքագրված են համարվում վճարմանը հաջորդող առաջին աշխատանքային օրը:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 2: Հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև (ֆիզիկական անձանց կամ անհատ ձեռնարկատերերի համար)

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ թողարկված դրամային արժեկտրոնային պարտատոմսերի ձեռքբերման հայտ-հանձնարարականի օրինակելի ձև

(ֆիզիկական անձանց կամ անհատ ձեռնարկատերերի համար)

Հայտ-հանձնարարականի ներկայացման ամսաթիվը և ժամանակը	_____ (օր, ամիս, ժամ, րոպե)
Հայտ-հանձնարարական ներկայացնողի անվանումը	_____ (անուն, ազգանուն)
Անձը հաստատող փաստաթղթի տվյալները	_____ (փաստաթղթի համար)
Անձը հաստատող փաստաթղթի տրման ամսաթիվը	_____ (օր, ամիս, տարի)
Գրանցման վայրի հասցեն	_____
Ռեզիդենտությունը	_____

Պարտատոմսերի ձեռքբերման սույն հայտ-հանձնարարականով ցոնկություն ենք հայտնում ձեռք բերել «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ կողմից թողարկված կորպորատիվ պարտատոմսեր հետևյալ/ներքոնշյալ պայմաններով՝

Պարտատոմսերի ձեռքբերման ամսաթիվը _____ (օր, ամիս, տարի)

Ձեռք բերվող պարտատոմսերի քանակը՝ _____ քանակը թվերով (տառերով)

Ձեռք բերվող պարտատոմսերի միավորի ձեռքբերման գինը _____ գինը թվերով

Ձեռք բերվող պարտատոմսերի ձեռքբերման դիմաց վճարված ընդհանուր գումարը _____ Ընդհանուր գումարը թվերով (տառերով)

Անձի ԱՄՆ դոլարով բանկային հաշվի համարը _____

Անձի ՀՀ դրամով բանկային հաշվի համարը _____

Բանկի անվանումը _____

Արժեթղթերի հաշիվը հաշվառող անձի անունը _____

Արժեթղթերի հաշվի համարը _____

Սույն հայտ-հանձնարարականով, ըստ էության, հավաստում եմ, որ հայտ-հանձնարարականը ներկայացնելուց առաջ ծանոթացել եմ պարտատոմսերի թողարկման որոշման և Ազդագրին, համաձայն եմ դրանցում նշված պայմաններին և պատրաստակամ եմ ստանձնել «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ թողարկված պարտատոմսերում ներդրումների հետ կապված ռիսկերը:

Հաստատում եմ, որ ֆինանսական միջոցները, որոնք փոխանցվում են պարտատոմսերի գնման համար, ստացված են օրինական ճանապարհով և ոչ մի կերպ կապված չեն ահաբեկչության ֆինանսավորման, թմրանյութերի վաճառքի, մարդկանց վաճառքի, հարկերի վճարումից խուսափելու և այլ հանցավոր գործունեության հետ:

Տեղյակ եմ, որ արժեթղթերում կատարվող ներդրումները երաշխավորված չեն ավանդների հատուցումը երաշխավորող հիմնադրամի միջոցներով:

Հաստատում եմ, որ սույն հայտ-հանձնարարականի բավարարման դեպքում հայտ-հանձնարարականը կհանդիսանա իմ և «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ միջև պատշաճ ձևակերպված և վավեր պայմանագիր՝ «ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻՍ» ՍՊԸ թողարկված պարտատոմսերի՝ իմ կողմից ձեռքբերման (առքի) վերաբերյալ:

Լրացվում է Տեղաբաշխողի կողմից

Ձեռք բերվող պարտատոմսերի ԱՄՏԾ

Թողարկված պարտատոմսերի ընդհանուր քանակ

քանակը թվերով (տառերով)

Ստորագրություն

Անուն Ազգանուն

(ստորագրող անձի անուն, ազգանուն)

Հիշեցում: Եթե ներդրողի կողմից պարտատոմսերի ձեռքբերման համար դրամական միջոցները այդ նպատակով բացված տարանցիկ հաշվեհամարին են մուտքագրվում մինչև պարտատոմսերի ձեռքբերման օրվա ժամը 16:30, ապա այդ դրամական միջոցները մուտքագրված են համարվում դրանց վճարման օրը, իսկ եթե համապատասխան գումարները վճարվում են տվյալ աշխատանքային օրը 16:30-ից հետո, ապա դրանք մուտքագրված են համարվում վճարմանը հաջորդող առաջին աշխատանքային օրը:

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 3: Ֆինանսական գործակիցների հաշվարկման բանաձևերը

Զուտ շահույթը մեկ բաժնետոմսի հաշվով (EPS) = Զուտ շահույթ շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո / Բաժնետոմսերի միջին կշռված թիվը

Սեփական կապիտալի շահութաբերություն (ROE) = Զուտ շահույթ շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո / Սեփական կապիտալի միջին մեծություն

Ակտիվների շահութաբերություն (ROA) = Զուտ շահույթ շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո / Ընդհանուր ակտիվների միջին մեծություն

Զուտ շահույթի մարժա (NPM) = Զուտ շահույթ շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո / Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ

Կապիտալի համարժեքության գործակից = Սեփական կապիտալ / Ընդհանուր ակտիվներ

Ֆինանսական կախվածության գործակից = Ընդամենը պարտավորություններ / Սեփական կապիտալ

Բացարձակ իրացվելիության գործակից = (Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ + Ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ) / Ընթացիկ պարտավորություններ

Ընթացիկ իրացվելիության գործակից = (Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ + Ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ + Ընթացիկ դեբիտորական պարտքեր և կանխավճարներ) / Ընթացիկ պարտավորություններ

Ընդհանուր իրացվելիության գործակից = Ընթացիկ ակտիվներ / Ընթացիկ պարտավորություններ

Դեբիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից = Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ / Վաճառքների գծով դեբիտորական պարտքերի միջին արժեքը

Դեբիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով = 365 / (Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ / Վաճառքների գծով դեբիտորական պարտքերի միջին արժեքը)

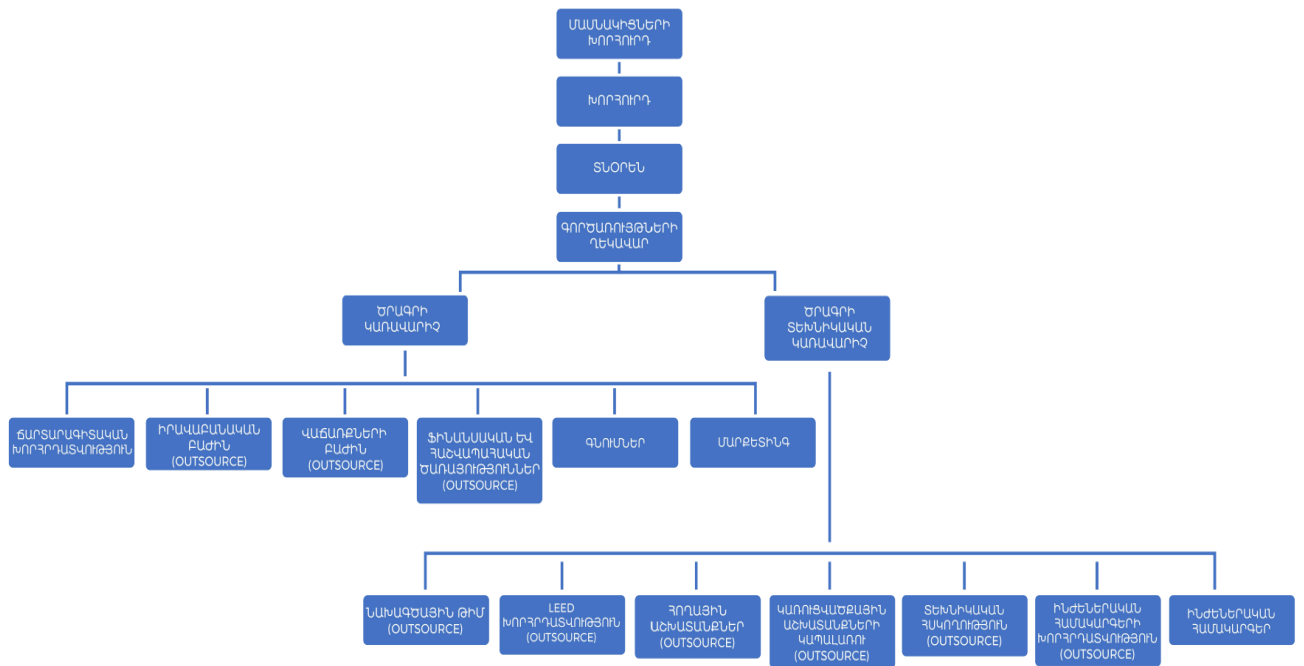
Պաշարների շրջանառելիության գործակից = Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք / Պաշարների միջին արժեքը

Պաշարների շրջապտույտի տևողությունն օրերով = 365 / (Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք / Պաշարների միջին արժեքը)

Կրեդիտորական պարտքերի շրջանառելիության գործակից = Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք / Կրեդիտորական պարտքերի միջին արժեքը

Կրեդիտորական պարտքերի շրջապտույտի տևողությունն օրերով = 365 / (Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների ինքնարժեք / Կրեդիտորական պարտքերի միջին արժեքը):

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 4: Թողարկողի կազմակերպչական կառուցվածքը



ՀԱՎԵԼՎԱԾ 5: Թողարկման վերջնական պայմաններ

2025թ.

«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ

անվանական, արժեկտրոնային, ոչ փաստաթղթային, ոչ փոխարկելի պարտատոմս Թողարկողի և թողարկվող արժեթղթերի վերաբերյալ ամբողջական տեղեկատվության ձեռքբերման համար անհրաժեշտ է համատեղ դիտարկել Ծրագրային Ազդագիրը (գրանցված է— ———20—թ.), դրա լրացումները և սույն թողարկման վերջնական պայմանները: Ազդագիրը, դրա լրացումները գտնվում են «Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ-ում ՀՀ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 10 հասցեում:

Ընդհանուր տեղեկություններ (Այն տեղեկությունները, որոնք կիրառելի չեն, նշվում է «ոչ կիրառելի»: Եթե միևնույն սերիայի ներքո տարբեր հիմնական պայմաններով (թողարկման արժույթ, առաջարկի գին, անվանական արժեք և այլն) արժեթղթերն են թողարկվում, ապա յուրաքանչյուր պայմանին բավարարող արժեթղթերի խմբի համար տարբերվող պայմանները ներկայացվում են տարանջատված:)		
1	Թողարկողը (թողարկողի անվանումը)	«ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻԱ» ՍՊԸ
2	Երաշխավորողը	Թողարկողը չի նախատեսում ներգրավել երաշխավոր
3	Սերիան (տվյալ Ազդագրի հիման վրա իրականացվող հերթական թողարկման համարը և տարեթիվը)	
4	Տվյալ սերիայի թողարկման ընդհանուր ծավալը	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
5	Արժեթղթերի դասակարգման մասին տեղեկատվություն՝ թողարկողի պարտավորությունների մարման հերթականության տեսանկյունից (ստորադասությունը), ներառյալ՝ տվյալ սերիայի ներքո յուրաքանչյուր թողարկման ծավալը՝ ըստ ստորադասության	Ամենայն մանրամասնությամբ ներկայացված է Ազդագրի 2.3.6 կետում
6	Թողարկման արժույթը	ԱՄՆ դոլար կամ ՀՀ դրամ

7	Առաջարկի գինը	հաշվարկելու է հետևյալ կերպ՝ $DP = \frac{C}{f} \sum_{t=1}^N \frac{1}{\left(1 + \frac{y}{100 * f}\right)^{i-1+\tau}} + \frac{100}{\left(1 + \frac{y}{100 * f}\right)^{N-1+\tau}}$ Որտեղ՝ $\tau = \frac{DSN}{DCC}$ DP - Պարտատոմսի գինն է, DSN - գործարքի կատարման օրից (settlement/trade date) մինչև հաջորդ արժեկտրոնի վճարումը մնացած օրերի քանակ համապատասխան պայմանականության դեպքում, DCC - գործարքին նախորդող արժեկտրոնի վճարման օրից մինչև գործարքին հաջորդող արժեկտրոնի վճարման օրերի քանակ համապատասխան պայմանականության դեպքում, f - արժեկտրոնի վճարման հաճախականությունն է (4-եռամսյակային վճարումների համար), Անվանական արժեք N - հաշվարկման պահին մնացած արժեկտրոնների վճարումների թիվը, C - տարեկան արժեկտրոնը մեկ պարտատոմսի անվանական արժեքի դիմաց, y - մինչև մարում եկամտաբերություն:
---	---------------	---

		Տեղաբաշխման ընթացքում պարտատոմսի լրիվ գինը յուրաքանչյուր օրվա համար հրապարակվում է Թողարկողի կայքում:
8	Անվանական արժեքը	100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, 100 (մեկ հարյուր հազար) ԱՄՆ դոլար
9	Քանակը	Համապատասխան Թողարկման ծավալի ու անվանական արժեքի, այսինքն Թողարկման ծավալի հարաբերությունը անվանական արժեքին:
10	Առաջարկի իրականացման սկիզբը (ներառյալ՝ ժամկետի ցանկացած հնարավոր փոփոխությունները)	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
11	Առաջարկի իրականացման ավարտը (ներառյալ՝ ժամկետի ցանկացած հնարավոր փոփոխությունները)	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
12	Արժեթղթերի տարբերակիչ ծածկագիրը (ISIN) կամ այլ նմանատիպ տարբերակիչ ծածկագիր	
13	Թողարկման և տեղաբաշխման վերաբերյալ որոշում ընդունած իրավասու մարմինը և որոշման ամսաթիվը (լրացվում է այն դեպքում, եթե տվյալ հրապարակային առաջարկի համար առանձին որոշում է ընդունվել, հակառակ դեպքում նշվում է «ոչ կիրառելի»)	
Արժեկտրոնի վերաբերյալ տեղեկություններ		
14	Արժեկտրոնի հաշվարկման առաջին օրը	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի

		տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
15	Արժեկտրոնի տոկոսադրույքը և վճարման պարբերականությունը, եթե արժեկտրոնի տոկոսադրույքը լողացող է, ապա ներկայացնել տեղեկատվություն, թե ինչ ցուցանիշից (դրա փոփոխությունից) է կախված տոկոսադրույքի մեծությունը, և որտեղ կարելի է ստանալ այդ ցուցանիշի/դրա փոփոխության մասին տեղեկատվություն	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
16	Արժեկտրոնի վճարման հստակ օրերը (օր, ամիս, տարի)	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
17	Արժեկտրոնի օրերի հաշվարկման կարգը (օրինակ 30/360, Act/Act, Act/360 և այլն)	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
18	Լողացող արժեկտրոնի հաշվարկն իրականացնողը	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
19	Արժեկտրոնի հաշվարկման այլ էական պայմաններ	ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
20	Զրոյական արժեկտրոնով (զեղչատոկոսային) արժեթղթերի	«ոչ կիրառելի»

	վերաբերյալ դրույթ (նշվում է «կիրառելի» կամ «ոչ կիրառելի»)	
Մայր գումարի մարման վերաբերյալ տեղեկություններ		
21	Մարման ժամկետը	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
22	Մարման արժեքը, եթե հնարավոր չէ, ապա նշվում է հաշվարկման մեթոդաբանությունը	100,000 (մեկ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ, 100 (մեկ հարյուր հազար) ԱՄՆ դոլար
23	Մարման արժեքի փոփոխությունը (լրացվում է այն բոլոր պայմանները, որոնց դեպքում հնարավոր է մարման արժեքի փոփոխություն)	«ոչ կիրառելի»
24	Վաղաժամկետ մարման հնարավորություն թողարկողի նախաձեռնությամբ/քոլ օպցիոն (նշվում է «կիրառելի» կամ «ոչ կիրառելի»)	«ոչ կիրառելի»
	Ժամկետ(ներ)ը	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
	Օպցիոնի իրականացման գինը, դրա հաշվարկման մեթոդը (առկայության դեպքում)	«ոչ կիրառելի»
	Մասնակի մարման հնարավորության դեպքում՝ նվազագույն և առավելագույն մարման արժեքը	«ոչ կիրառելի»
	Այլ տեղեկություններ	
25	Վաղաժամկետ մարման հնարավորություն ներդրողի նախաձեռնությամբ/փութ օպցիոն (նշվում է «կիրառելի» կամ «ոչ կիրառելի»)	«ոչ կիրառելի»

Տեղաբաշխման վերաբերյալ տեղեկություններ		
26	Տեղաբաշխողի անվանումը, գտնվելու վայրը	«Կուբ Ինվեսթ» ՓԲԸ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան
27	Տեղաբաշխման այլ պայմաններ (որոնք ներառված չեն Ազդագրում)	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ
Այլ տեղեկություններ		
28	Տվյալ դասի արժեթղթերի կարգավորվող շուկայում առևտրի թույլտվության առկայություն (նշվում է համապատասխան կարգավորվող շուկաների անվանումները, թույլտվության ամսաթիվը)	Արժեթղթերը դեռ չեն թույլատրված կարգավորվող շուկայում առևտրի
29	Եթե առաջարկվող արժեթղթերի մասով հետագայում հայցվելու է կարգավորվող շուկայում առևտրին թույլտվություն, ապա նշվում է տեղեկություններ այդ մասին (շուկայի անվանումը, նաև դրույթ, որ առևտրին թույլտվության հայցը կարող է չբավարարվել, առևտրին թույլտվության սպասվող ամսաթիվը (հնարավորության դեպքում))	Թողարկողը պարտադիր դիմելու է պարտատոմսերը կարգավորվող շուկայում ցուցակելու համար, և համաձայն ՀՀ գործող օրենսդրության պարտատոմսերի ցուցակման դեպքում վերջիններիս հետագա շրջանառությունը կարող է իրականացվել միայն կարգավորվող շուկայում:
30	Արժեթղթի վարկանիշը	Արժեթղթերը վարկանշված չեն
31	Արժեթղթերի դիմաց վճարներ կատարելու մեթոդները (պարբերականությունը, բանկային հաշիվները և այլն) և ժամկետները, ինչպես նաև արժեթղթերը ստանալու մեթոդները և ժամկետները, արժեթղթերի սեփականության վերաբերյալ քաղվածք ստանալու ձևը	Ենթակա է որոշման Թողարկողի կողմից պարտատոմսերի տեղաբաշխման սկիզբը որոշող ամսաթվից առնվազն 5 (հինգ) աշխատանքային օր առաջ

Թողարկողը պատասխանատու է սույն «Թողարկման վերջնական պայմաններում» ներառված տեղեկությունների համար : Թողարկողը հավաստիացնում է, որ սույն փաստաթղթում ներառված տեղեկությունները համապատասխանում են այն

տեղեկություններին (ներկայացված ընդհանուր մեթոդաբանությանը), որոնք ներառված են Ազդագրում, դրա լրացումներում, ինչպես նաև ճշգրիտ են (այնքանով, որքանով հայտնի են), և որևէ փաստ բաց չի թողնվել կամ խեղաթուրվել:

<u>Կարեն Գալստյան</u> անուն ազգանուն	<u>Խորհրդի նախագահ</u> պաշտոն	<u>ստորագրություն</u>	<u>ամսաթիվ</u>
<u>Արմեն Տեր-Տաճատյան</u> անուն ազգանուն	<u>Խորհրդի անդամ, Մասնակից, Տնօրեն</u> պաշտոն	<u>ստորագրություն</u>	<u>ամսաթիվ</u>
<u>Արտակ Անդրեասյան</u> անուն ազգանուն	<u>Խորհրդի անդամ, Մասնակից</u> պաշտոն	<u>ստորագրություն</u>	<u>ամսաթիվ</u>
<u>Արմինե Թովմասյան</u> «ISQ» ՍՊԸ անուն ազգանուն	<u>Գլխավոր հաշվապահ</u> պաշտոն	<u>ստորագրություն</u>	<u>ամսաթիվ</u>

Ստորագրությունները հավաստում են՝

<u>Արմեն Տեր-Տաճատյան</u> անուն ազգանուն	<u>Տնօրեն</u> պաշտոն	<u>ստորագրություն</u>	<u>ամսաթիվ</u>
---	-------------------------	-----------------------	----------------

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 6: Ֆինանսական հաշվետվություններ

Հաստատված է ՀՀ ֆինանսների և եկոնոմիկայի նախարարության
12.12.2001թ. թիվ 465 հրամանով տարեկան (ամբողջական
վաթեթով միջանկյալ) հաշվետվության ներկայացման համար

Տարածվում է ՀՀ կառավարության 26.11.1998թ. N 740 որոշմամբ
սահմանված կազմակերպությունների վրա

Ձև N 1

ՀԱՇՎԱՊԱՀԱԿԱՆ ՀԱՇՎԵԿՇԻՌ

առ "30" հունիսի 2025թ.
(ամսաթիվ, ամիս, տարի)

Կազմակերպության անվանումը	ԴԱԼԱՆ ԹԵԶՆՈԼՈԳԻԱ ՍՊԸ	ծածկագիրը	
Փաստացի գործունեության			
հիմնական երկու տեսակները			
Պետական ռեգիստրում գրանցման համարը			
Հարկ վճարողի հաշվառման համարը		02832033	
Չափի միավորը		Մեկ հազար ՀՀ դրամ	
Գտնվելու վայրը	ԵՐԵՎԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ ԿԵՆՏՐՈՆ ԹԱՂԱՄԱՍ Վ.ՍԱՐԳՍՅԱՆ 10 108 տարածք	հեռախոսը	
Փաստացի գործունեության իրականացման վայրը		հեռախոսը	

ԱԿՏԻՎ	տող	30 հունիս 2025թ
1	2	4
I. Ոչ ընթացիկ ակտիվներ		
Հիմնական միջոցներ	010	6,547,406.5
Անավարտ ոչ ընթացիկ նյութական ակտիվներ	020	
Ոչ նյութական ակտիվներ	030	847.0
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումներ	040	
Այլ ոչ ընթացիկ ֆինանսական ակտիվներ	050	
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	060	
Այլ ոչ ընթացիկ ակտիվներ, այդ թվում՝	070	759,960.0
	071	
	072	
	073	
	074	
	075	
	076	
	077	
Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ	080	7,308,213.5
II. Ընթացիկ ակտիվներ		
Նյութեր	090	
Աճեցվող և բտվող կենդանիներ	100	
Արագամաշ առարկաներ	110	
Անավարտ արտադրություն	120	14,745,799.7
Արտադրանք	130	
Ապրանքներ	140	
Տրված ընթացիկ կանխավճարներ	150	623,770.0
Դեբիտորական պարտքեր վաճառքների գծով	160	10,649.9
Կարճաժամկետ դեբիտորական պարտքեր բյուջեի գծով	170	13,580.8
Այլ դեբիտորական պարտքեր	180	2,054.5
Ընթացիկ ֆինանսական ներդրումներ	190	
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	200	1,665,206.9
Այլ ընթացիկ ակտիվներ, այդ թվում՝	210	224,432.5
	211	
	212	
Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ	220	17,285,494.3
ՀԱՇՎԵԿՇԻՌ	230	24,593,707.8

ՊԱՍԻՎ	տող	+D2
1	2	
III. Սեփական կապիտալ		
Կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի զուտ գումար	240	7,316,180.0
Էմիսիոն եկամուտ	250	
Վերագնահատումից և վերաչափումից տարբերություններ	260	
Կուտակված շահույթ	270	(90,020.2)
Պահուստային կապիտալ	280	
Սեփական կապիտալի այլ տարրեր, այդ թվում՝	290	
	291	
Ընդամենը սեփական կապիտալ	300	7,226,159.8
IV. Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		
Երկարաժամկետ բանկային վարկեր և փոխառություններ	310	11,018,890.7
Հետաձգված հարկային պարտավորություններ	320	
Ակտիվներին վերաբերող շնորհներ	330	
Ոչ ընթացիկ պահուստներ	340	
Այլ ոչ ընթացիկ պարտավորություններ, այդ թվում՝	350	
	351	
Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ	360	11,018,890.7
V. Ընթացիկ պարտավորություններ		
Կարճաժամկետ բանկային վարկեր	370	
Կարճաժամկետ փոխառություններ	380	17,417.9
Կրեդիտորական պարտքեր գնումների գծով	390	684,378.5
Ստացված ընթացիկ կանխավճարներ	400	5,643,049.5
Կարճաժամկետ կրեդիտորական պարտքեր բյուջեին	410	1,244.2
Կարճաժամկետ կրեդիտորական պարտքեր պարտադիր սոցիալական ապահովագրության գծով	420	347.5
Կրեդիտորական պարտքեր աշխատավարձի և աշխատակիցների այլ կարճաժամկետ հատուցումների գծով	430	2,219.6
Կարճաժամկետ կրեդիտորական պարտքեր մասնակիցներին (հիմնադիրներին)	440	
Այլ կրեդիտորական պարտքեր	450	
Եկամուտներին վերաբերող շնորհներ	460	
Ընթացիկ պահուստներ	470	
Այլ ընթացիկ պարտավորություններ, այդ թվում՝	480	
	481	
	482	
	483	
Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ	490	6,348,657.2
ՀԱՇՎԵԿԵԻՆ	500	24,593,707.7

կ.տ

Ղեկավար

Գլխավոր հաշվապահ

անուն ազգանուն

անուն ազգանուն



Հաստատված է ՀՀ ֆինանսների և եկոնոմիկայի նախարարության
12.12.2001թ. թիվ 465 հրամանով տարեկան (ամբողջական
փաթեթով միջանկյալ) հաշվետվության ներկայացման համար

Տարածվում է ՀՀ կառավարության 26.11.1998թ. N 740 որոշմամբ
սահմանված կազմակերպությունների վրա

Ձև N 2

ՖԻՆԱՆՍԱԿԱՆ ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ
ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

առ 1/1/2025 - 6/30/2025
(ամսաթիվ, ամիս, տարի)

Կազմակերպության անվանումը	ԴԱԼԱՆ ԹԵԶՆՈԼՈԳԻՍ ՍՊԸ	ծածկագիրը	
Փաստացի գործունեության որսսական երկու տեսակները			
Պետական ռեգիստրում գրանցման համարը			
Հարկ վճարողի հաշվառման համարը		02832033	
Հափի միավորը		Մեկ հազար ՀՀ դրամ	
Գտնվելու վայրը	ԹԱՂԱՄԱՍ Վ.ՍԱՐԳՍՅԱՆ 10 108 տարածք	հեռախոսը	
Փաստացի գործունեության իրականացման վայրը		հեռախոսը	

Ցուցանիշի անվանումը	տող	01.01.2025-30.06.2025թթ (միջանկյալ ժամանակաշրջան՝ աճողական)	01.01.2025-30.06.2025թթ միջանկյալ ժամա- նակաշրջան
1	2	4	6
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից հասույթ	010	10,163.1	10,163.1
Իրացված արտադրանքի, ապրանքների, աշխա- տանքների, ծառայությունների ինքնարժեք	020		
Համախառն շահույթ (վնաս)	030	10,163.1	10,163.1
Իրացման ծախսեր	040	(2,088.0)	(2,088.0)
Վարչական ծախսեր	050	(33,743.3)	(33,743.3)
Արտադրանքի, ապրանքների, աշխատանքների, ծառայությունների իրացումից շահույթ (վնաս)	060	(25,668.2)	(25,668.2)
Գործառնական այլ եկամուտներ, այդ թվում՝	070		
	071		
	072		
Գործառնական այլ ծախսեր, այդ թվում՝	080	(16,874.8)	(16,874.8)
	081		
	082		
Գործառնական շահույթ (վնաս)	090	(42,543.0)	(42,543.0)
Ֆինանսական ծախսեր	100	0.0	0.0
Բաժնեմասնակցության մեթոդով հաշվառվող ներդրումների գծով շահույթ (վնաս)	110		
Ընդհատվող գործառնական վերագրելի ակտիվների վաճառքներից և պարտավորությունների	120		
Այլ ոչ գործառնական շահույթ (վնաս), այդ թվում՝	130	172,467.8	172,467.8
	131		
Սովորական գործունեությունից շահույթ (վնաս)	140	129,924.9	129,924.9
Արտասովոր դեպքերից շահույթ (վնաս)	150		
Չուտ շահույթ (վնաս) նախքան շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումը	160	129,924.9	129,924.9
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	170		
Չուտ շահույթ (վնաս) շահութահարկի գծով ծախսի նվազեցումից հետո	180	129,924.9	129,924.9
Մեկ բաժնետոմսին բաժին ընկնող բազային շահույթ (վնաս)*	190		
Մեկ բաժնետոմսին բաժին ընկնող նոսրացված շահույթ (վնաս)*	200		

* Սույն հոդվածների լրացումը պարտադիր է այն բաժնետիրական ընկերությունների կողմից, որոնց սովորական բաժնետոմսերը կամ պոտենցիալ սովորական բաժնետոմսերը հրապարակայնորեն վաճառվում են, կամ որոնք գտնվում են արժեթղթերի բաց (կանոնակարգվող) շուկայում սովորական բաժնետոմսեր կամ պոտենցիալ սովորական բաժնետոմսեր թողարկելու գործընթացում: Սույն հոդվածների գումարը ցույց է տրվում դրամներով (ոչ թե հազար դրամներով):

կ.տ

Դեկավար

Գլխավոր հաշվապահ

անուն ազգանուն

անուն ազգանուն

Հաստատված է ՀՀ ֆինանսների և եկոնոմիկայի նախարարության
12.12.2007թ. թիվ 465 հրամանով տարեկան (ամբողջական
փաթեթով միջանկյալ) հաշվետվության ներկայացման համար

Տարածվում է ՀՀ կառավարության 26.11.1998թ. N 740 որոշմամբ
սահմանված կազմակերպությունների վրա

Ձև N 4

ԴՐԱՄԱԿԱՆ ՄԻՋՈՑՆԵՐԻ ՀՈՍՔԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅՈՒՆ

առ 1/1/2025 - 6/30/2025
(ամսաթիվ, ամիս, տարի)

Կազմակերպության անվանումը	ԴԱԼԱՆ ԹԵՔՆՈԼՈԳԻԱ ՍՊԸ	ծածկագիրը	
Փաստացի գործունեության որսսալսական տեսակները			
Պետական ռեգիստրում գրանցման համարը			
Հարկ վճարողի հաշվառման համարը		02832033	
Չափի միավորը		Մեկ հազար ՀՀ դրամ	
Գտնվելու վայրը	ԵՐԵՎԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ ԿԵՆՏՐՈՆ ԹԱՂԱՄԱՍ Վ.ՍԱՐԳՍՅԱՆ 10 108 տարածք	հեռախոսը	
Փաստացի գործունեության իրականացման վայրը		հեռախոսը	

Ցուցանիշի անվանումը	տող	Հաշվետու ժամանակաշրջան					
		Գումար	այդ թվում				ԴԱՀ*
			դրամարկը		բանկային հաշիվներ		
			դրամ	արտարժույթ	դրամ	արտարժույթ	
1	2	3	4	5	6	7	8
Դրամական միջոցների տարեսկզբի մնացորդը	010	954,257.0			954,257.0	0.0	
Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների մուտքեր							
Հաճախորդներից ստացված գումարներ	020	1,545,985.0			1,545,985.0		
	030						
Փոխհատուցված ԱԱՀ	031	642,802.8			642,802.8		
Բանկային հաշիվների վրա ստացված տոկոսային եկամուտ	032	17,793.2			17,793.2		
	033						
	034						
	035						
	036						
	037						
Ընդամենը գործառնական գործունեությունից մուտքեր	040	2,206,581.0			2,206,581.0	0.0	
Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների ելքեր							
Նյութերի, ապրանքների ձեռք բերման գծով	050						
Պաշարների ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ	030	2,727,221.0			2,727,221.0		
Վճարումներ աշխատակիցներին և նրանց անունից	070	12,433.3			12,433.3		
Վճարումներ բյուջե	080	6,328.9			6,328.9		
Վճարումներ սոցիալական ապահովագրության հիմնադրամ	090						
Բանկային ծախսեր	100	16,774.8				16,774.8	
	101						
	102						
	103						
	104						
	105						
	106						
	107						
Ընդամենը գործառնական գործունեությունից ելքեր	110	2,762,758.0	0.0	0.0	2,745,983.2	16,774.8	
Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների գույտ հոսքեր	120	(556,177.0)	0.0	0.0	(539,402.2)	(16,774.8)	
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների մուտքեր							
Ներդրումայի գույքի ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ	130	(1,168,809.0)			(1,168,809.0)		
Ֆինանսական ակտիվներով գործառնություններից	140						
Շահաբաժինների և տոկոսների ստացումից	150						
Ներդրումային այլ գործունեությունից մուտքեր, այդ թվում՝	160						
	161						
Ընդամենը ներդրումային գործունեությունից մուտքեր	170	(1,168,809.0)	0.0	0.0	(1,168,809.0)	0.0	0.0
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների ելքեր							
Ոչ ընթացիկ նյութական և ոչ նյութական ակտիվների ձեռք բերման գծով	180	(2,300.0)			(2,300.0)		
Ֆինանսական ակտիվների ձեռք բերումից, փոխառությունների տրամադրումից	190						
Ներդրումային այլ գործունեությունից ելքեր, այդ թվում՝	200						
	201						
Ընդամենը ներդրումային գործունեությունից ելքեր	210	(2,300.0)			(2,300.0)		
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների գույտ հոսքեր	220	(1,171,109.0)			(1,171,109.0)	0.0	
Ֆինանսական գործունեությունից դրամական միջոցների մուտքեր							
Սեփական կապիտալի գործիքների թողարկումից և վերավաճառքից	230						
Ստացված վարկերից և փոխառություններից	240	2,859,438.4				2,859,438.4	
Ֆինանսական այլ գործունեությունից մուտքեր, այդ թվում՝	250						
	251						
Ընդամենը ֆինանսական գործունեությունից մուտքեր	260	2,859,438.4	0.0	0.0	0.0	2,859,438.4	
Ֆինանսական գործունեությունից դրամական միջոցների ելքեր							
Ստացված վարկերի և փոխառությունների մարումից	270						
Վճարված տոկոսներ	280	(421,153.1)			(421,153.1)		
Ֆինանսական այլ գործունեությունից ելքեր, այդ թվում՝	290						
	291						
Ընդամենը ֆինանսական գործունեությունից ելքեր	300	(421,153.1)			(421,153.1)	0.0	
Ֆինանսական գործունեությունից դրամական միջոցների գույտ հոսքեր	310	2,438,285.3			(421,153.1)	2,842,663.6	
Ընդամենը դրամական միջոցների գույտ հոսքեր	320	710,999.3			(2,131,664.3)	2,842,663.6	
Արտարժույթի փոխարժեքային տարբերություններ**	330	(51.7)				(51.7)	
Ներքին շարժեր**	340				2,842,611.0	(2,842,611.0)	
Դրամական միջոցների մնացորդը հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջին	350	1,665,204.6			1,665,203.7	0	

կ.տ

Ղեկավար

անուն ազգանուն

Գլխավոր հաշվապահ

անուն ազգանուն



**Ֆինանսական հաշվետվություններ և
Անկախ աուդիտորի եզրակացություն**

«Դալան Թերմոլոջիս» ՍՊԸ

31 դեկտեմբերի 2024թ.

Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն	3
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն	5
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	6
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	8
Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն	9
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	11

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

Grant Thornton CJSC
Yerevan Plaza Business Center
9 Grigor Lusavorich Street
Yerevan 0015
Republic of Armenia

T +374 10 50 09 64/61

Գրանթ Թորնթոն ՓԲԸ
Երևան Պլազա բիզնես
կենտրոն
ՀՀ, ք. Երևան 0015
Գրիգոր Լուսավորչի 9

«Դալան Թեքնոլոջիս» ՍՊԸ-ի մասնակիցներին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Դալան Թեքնոլոջիս» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև այդ ամսաթվին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը և դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, ներառյալ հաշվապահական հաշվառման էական քաղաքականության ամփոփ նկարագիրը:

<եռ.՝ +374 10 50 09 64/61

Մեր կարծիքով՝ կից ֆինանսական հաշվետվությունները տալիս են Ընկերության՝ 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի և նույն ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքների ու դրամական հոսքերի ճշմարիտ և իրական պատկերը՝ համաձայն Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ-ներ):

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտն անցկացրել ենք աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ-ներ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է մեր եզրակացության՝ «Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված «Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի» (ՀԷՄՍԻ կանոնագիրք) և էթիկայի համապատասխան պահանջների, որոնք կիրառելի են ֆինանսական հաշվետվությունների մեր աուդիտի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետությունում, և կատարել ենք էթիկայի գծով մեր այլ պարտականությունները՝ նշված պահանջների և ՀԷՄՍԻ կանոնագրքի համաձայն: Համոզված ենք, որ ձեռք ենք բերել բավարար համապատասխան աուդիտորական ապացույցներ՝ մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՍ-ների համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման և այնպիսի ներքին հսկողության համար, որն ըստ ղեկավարության, անհրաժեշտ է խարդախության կամ սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումներից զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումն ապահովելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս՝ ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության՝ անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար՝ անհրաժեշտության դեպքում բացահայտելով անընդհատությանը վերաբերող հարցերը, ինչպես նաև հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքը կիրառելու համար, եթե ղեկավարությունը չունի Ընկերությունը լուծարելու կամ Ընկերության գործունեությունը դադարեցնելու մտադրություն, կամ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:



Կառավարման օղակներում գտնվող անձիք պատասխանատու են Ընկերության ֆինանսական հաշվետվողականության գործընթացի վերահսկման համար:

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով գերծ են էական խեղաթյուրումներից՝ անկախ դրանց՝ խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք առանձին կամ միասին վերցրած կազմեն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

ԱՄՄ-ների համաձայն իրականացրած աուդիտի ողջ ընթացքում կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում մասնագիտական կասկածամտություն: Ի լրումն՝

- Հատկորոշում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով, և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար ու համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության պատճառով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն, միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության չարաշահում:
- Ձեռք ենք բերում պատկերացում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Ընկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- Գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և կից բացահայտումների խելամտությունը:
- Եզրահանգումներ ենք կատարում ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա, գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է էական անորոշություն դեպքերի կամ իրավիճակների վերաբերյալ, որը կարող է նշանակալի կասկած հարուցել Ընկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մեզանից պահանջվում է աուդիտորի եզրակացությունում ուղղորդություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդպիսի բացահայտումները բավարար չեն, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Ընկերության դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը:
- Գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների ու դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց, ի թիվս այլ հարցերի, հաղորդակցում ենք աուդիտի առաջադրանքի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, ինչպես նաև աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ ներքին հսկողությանը վերաբերող նշանակալի թերությունների մասին:

Արմեն Հովհաննիսյան
«Գրանթ Թորնթոն» ՓԲԸ-ի տնօրեն

Նարինե Աճեմյան, FCCA

Առաջադրանքի պատասխանատու

4 հուլիսի 2025թ.

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ

	Ծանոթ.	2024թ.	2023թ.
Այլ եկամուտ		11,533	-
Հատուցում աշխատակիցներին		(34,072)	(22,344)
Աուդիտորական և խորհրդատվական ծախսեր		(41,821)	(2,988)
Մարքեթինգային ծախսեր		(6,547)	(14,939)
Այլ ծախսեր	5	(64,149)	(37,754)
Գործառնական գործունեությունից վնաս		(135,056)	(78,025)
Տոկոսային եկամուտ		12,472	4,834
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ (վնաս), զուտ	6	(18,080)	21,874
Վնաս մինչև հարկերը		(140,664)	(51,317)
Շահութահարկի գծով փոխհատուցում	7	20,661	11,529
Տարվա վնաս		(120,003)	(39,788)
Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք		-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		(120,003)	(39,788)

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 11-ից մինչև 32-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար ՀՀ դրամ	Ծանոթ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ			
Կապիտալ և պահուսններ	16		
Կանոնադրական կապիտալ		7,316,180	7,316,180
Լրացուցիչ կապիտալ		12,960	12,960
Կուտակված վնաս		(187,516)	(67,513)
Ընդամենը սեփական կապիտալ		7,141,624	7,261,627
Պարտավորություններ			
Ոչ ընթացիկ			
Վարկեր և փոխառություններ	17	8,344,640	2,451,496
Պայմանագրային պարտավորություններ	18	4,463,245	1,659,223
Ընդամենը ոչ ընթացիկ պարտավորություններ		12,807,885	4,110,719
Ընթացիկ			
Վարկեր և փոխառություններ	17	56,223	12,762
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	19	169,932	411,657
Ընդամենը ընթացիկ պարտավորություններ		226,155	424,419
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		20,175,664	11,796,765

Ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են 2025թ. հուլիսի 4-ին:

Արմեն Տեր-Տաճատյան
Տնօրեն



Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 11-ից մինչև 32-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ

	Ծանոթ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ակտիվներ			
Ոչ ընթացիկ ակտիվներ			
Հիմնական միջոցներ	8	764,117	762,031
Ներդրումային գույք	9	5,354,091	3,065,063
Ոչ նյութական ակտիվներ		1,066	
Այլ ներդրումներ	10	163,200	-
Ոչ ընթացիկ կանխավճարներ	10	-	130,560
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	12	33,686	13,025
Ընդամենը ոչ ընթացիկ ակտիվներ		6,316,160	3,970,679
Ընթացիկ ակտիվներ			
Պաշարներ	13	12,576,934	7,235,867
Առևտրային և այլ բեքիտորական պարտքեր	14	328,313	273,512
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	15	954,257	316,707
Ընդամենը ընթացիկ ակտիվներ		13,859,504	7,826,086
Ընդամենը ակտիվներ		20,175,664	11,796,765

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ	Կանոնա- դրական կապիտալ	Լրացուցիչ կապիտալ	Կուտակված վնաս	Ընդամենը
2023թ. հունվարի 1-ի դրությամբ մնացորդ	15,000	12,960	(27,725)	235
Տարվա վնաս	-	-	(39,788)	(39,788)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	(39,788)	(39,788)
Կապիտալի համալրում	7,301,180	-	-	7,301,180
Ընդամենը գործարքներ սեփականատերերի հետ	7,301,180	-	-	7,301,180
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	7,316,180	12,960	(67,513)	7,261,627
Տարվա վնաս	-	-	(120,003)	(120,003)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	(120,003)	(120,003)
2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	7,316,180	12,960	(187,516)	7,141,624

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 11-ից մինչև 32-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն

Հազար ՀՀ դրամ

	2024թ.	2023թ.
Գործառնական գործունեությունից դրամական հոսքեր		
Հաճախորդներից ստացված գումարներ	2,439,137	1,669,723
Հաճախորդներին վերադարձված նախավճարներ	(1,000)	(26,180)
Պաշարների ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ*	(5,973,419)	(2,859,983)
Փոխհատուցված ԱԱՀ	1,417,812	489,733
Վճարումներ աշխատակիցներին	(24,672)	(16,274)
Վճարված հարկեր և այլ պարտադիր վճարներ	(31,186)	(16,798)
Բանկային ծախսեր	(32,696)	(18,749)
Բանկային հաշիվների վրա ստացված տոկոսային եկամուտ	12,472	4,495
Մատակարարներին վճարված դրամական միջոցներ	(2,964)	(1,218)
Գործառնական գործունեության համար օգտագործված դրամական միջոցներ	(2,196,516)	(775,251)
Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր		
Ներդրումային գույքի ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ*	(2,560,037)	(1,225,707)
Բաժնետոմսերի ձեռքբերման համար փոխանցված կանխավճարներ	(32,640)	(130,560)
Հիմնական միջոցների ձեռքբերում	(1,310)	-
Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ	(2,593,987)	(1,356,267)

*Կառուցվող անշարժ գույքի համար ընդհանուր վճարները բաշխվել են պաշարների և ներդրումային գույքի միջև

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար ՀՀ դրամ

	2024թ.	2023թ.
Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական հոսքեր		
Վարկերից և փոխառություններից մուտքեր	5,875,126	2,571,142
Վարկերի և փոխառությունների մարում	(17,342)	(139,715)
Վճարված տոկոսներ	(428,271)	(25,792)
Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ	5,429,513	2,405,635
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքների զուտ աճ	639,011	274,117
Արտարժույթի փոխարժեքի ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա	(1,461)	24,656
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքներ տարվա սկզբում	316,707	17,934
Դրամական միջոցների և դրանց համարժեքներ տարվա վերջում	954,257	316,707

Դրամական հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 11-ից մինչև 32-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

«Դալան Թեքնոլոջիս» ՍՊԸ

2024թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա համար (արտահայտված
հազար հայկական (ՀՀ) դրամով)

1 Գործառնությունների բնույթը

«Դալան Թեքնոլոջիս» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (Ընկերություն) զբաղվում է «Դալան Տեխնոպարկ» բազմաֆունկցիոնալ բիզնես համալիր շենքի (գույք) կառուցմամբ:

2 Ընդհանուր տեղեկատվություն, ՖՀՄՍ-ներին համապատասխանության հավաստում և անընդհատության ենթադրություն

«Դալան Թեքնոլոջիս» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (Ընկերություն) ստեղծվել է «Դալան Թեքնոլոջիս» փակ բաժնետիրական ընկերության (գրանցված ՀՀ ԱՆ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի կողմից 23.09.2020թ., գրանցման N 286.120.1147685, ՀՎՀՀ՝ 02832033) վերակազմավորման արդյունքում և հանդիսանում է նրա իրավահաջորդը 21.04.2023թ.-ից:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ը բազմաֆունկցիոնալ բիզնես համալիր է, որը տեղակայված է Հայաստանում՝ Երևան, Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում: Այն առաջարկելու է աշխատանքային ընդարձակ տարածքներ, տեխնոլոգիական և էներգախնայող լուծումներ՝ էներգիայի ընդհանուր հզորության 40%-ի վերաօգտագործման հնարավորությամբ, գույքի կառավարման ծառայություններ, գրասենյակային աշխատակիցների բարօրության վրա կենտրոնացում, ինչպես նաև ժամանակակից՝ մասնավորապես SS արտադրանքի/ծառայությունների վրա կենտրոնացած բիզնեսի զանազան կարիքները բավարարող ծառայությունների և հարմարությունների համապարփակ փաթեթ: Շահագործվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը 139,309.3 քմ է, օգտագործման ենթակա ընդհանուր տարածքների մակերեսը մոտավորապես 90,000 քմ: Նախատեսվում է, որ այն կունենա 22 հարկ, 6-հարկանի ստորգետնյա ավտոկայանատեղիով, մարզասրահով և լողավազանով, սննդի կետերով, առևտրային և գրասենյակային տարածքներով, միջոցառումների և կոնֆերանս սրահներով:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ի առաքելության հիմնական ուղղություններն են.

- դինամիկ բիզնես միջավայրի ստեղծում, որը կմիավորի Հայաստանում SS ոլորտի մասնագետներին, և
- տարածաշրջանում միջազգային ստանդարտներին համապատասխան բիզնես պարկի ստեղծում՝ դեպի համալիր և Հայաստան SS ոլորտի միջազգային ընկերություններին և բիզնեսներին գրավելու համար:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ի բնութագրիչներն են՝

- LEED վկայական – v4 for BD+C: Core and Shell;
- Երկրի մայրաքաղաքի ամենամեծ շենքը և տարածքով, և ծավալով (110 մ բարձրություն, շինարարության ընդհանուր մակերեսը 154,474 քմ և 25,027 քմ հողատարածք);
- 35,000 քմ գրասենյակային տարածքից 3,000 գրասենյակ (BOMA ստանդարտներ), առևտրային տարածք՝ 32,500 քմ, 22 հարկ (16 վերգետնյա, 6 ստորգետնյա), տանիքում ուղղաթիռի հարթակ, միջոցառումների սրահներ և սպորտային տարածքներ;
- Գտնվում է քաղաքի կենտրոնից 7-10 րոպե հեռավորության վրա, ՀՀ կառավարության հետ համատեղ համագործակցությամբ կառուցվող ճանապարհներով, որոնք տանում են դեպի համալիր:

Համալիրի շինարարությունը նախատեսվում է ավարտին հասցնել մոտավորապես 2026թ. նոյեմբերին:

Ընկերությունն այս ձեռնարկման մեջ առաջնահերթություն է տալիս տեղական համայնքի մասնագիտական ինտեգրմանը և Հայաստանի տնտեսության կայունության խթանմանը: Քանի որ Հայաստանը համարվում է Եվրասիայի Սիլիկոնային հովիտը, այն և՛ տեղական տեխնոլոգիական մասնագետներին կգրավի, և՛ կբարձրացնի երկրի համբավը՝ որպես գլոբալ տեխնոլոգիական արդյունաբերության նշանակալի ներդրողի:

Շենքերի համալիրը ներառում է գրասենյակային տարածքներ, որոնց օգտագործման բանաձևը համապատասխանում է BOMA ANSI/BOMA Z65.5-2021 ստանդարտին: Այս ստանդարտը կենտրոնանում է շենքային համալիրում առկա ընդհանուր աշխատանքային տարածքում մեկ աշխատակցի տարածքի

ընդհանուր օգտագործման վրա: Հետևաբար «Դալան Տեխնոպարկ»-ի աշխատակիցների սահմանաչափը 3,000 է: Ավելին, այս ստանդարտը կենտրոնանում է նաև գրասենյակային տարածքների չափանիշների վրա, ինչպիսիք են առաստաղի բարձրությունը, ջրամատակարարումը, կոյուղու համակարգը, էներգիայի ելքերը մեկ սեղանի և մեկ քմ համար, անլար և մալուխային կապի բազմաթիվ աղբյուրների առկայությունը, հրդեհային անվտանգության և հրդեհաշիջման համակարգերը, որոնք նախատեսված են ցանկացած գրասենյակում նստելու պլանին և աշխատողների ընդհանուր թվին համապատասխանելու համար:

Կառուցապատման ծրագրի կառավարումը հանձնվել է «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ին (կապակցված կողմ):

Շենքի հիմնակմախքի շինարարական աշխատանքները իրականացնում է «Դ և Ս Քոնսթրաքշն» ՍՊԸ-ն:

2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ իրականացվել են շինարարական հրապարակի կազմակերպման, հոսանքագծերի և ջրագծերի անցկացման, հողային և շենքի հիմնակմախքի կառուցման աշխատանքներ:

Ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ շարունակվել են բետոնային և այլ աշխատանքները և շենքի հիմնակմախքի կառուցման աշխատանքների մոտավորապես 55%-ն իրականացվել է:

Ընկերության աշխատակիցների միջին թվաքանակը 2024թ. կազմել է 3 մարդ (2023թ.՝ 3 մարդ):

Ընկերության գրանցման հասցեն է՝ Երևան, Վ. Սարգսյան 10, 108 տարածք:

Համապատասխանություն և անընդհատություն

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են համաձայն Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ), որոնք հաստատվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (<<ՄՍԻ) կողմից և Մեկնաբանությունների՝ հաստատված Ֆինանսական հաշվետվությունների մեկնաբանությունների միջազգային կոմիտեի կողմից (ՖՀՄՄԿ):

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են անընդհատության հիմունքներով, քանի որ ղեկավարությունը կարծում է, որ Ընկերությունն ունի համապատասխան ռեսուրսներ տեսանելի ապագայում անընդհատ գործունեություն իրականացնելու համար: Այս գնահատումը կատարելիս ղեկավարությունը հաշվի է առել տեղեկատվության լայն շրջանակ, ներառյալ շահութաբերության կանխատեսումը, ֆինանսավորման կարիքները: Գնահատումը ներառում է նաև ողջամտորեն հնարավոր անկումային տնտեսական սցենարների և դրանց հնարավոր ազդեցությունների դիտարկումը Ընկերության շահութաբերության, կապիտալի և իրացվելիության վրա:

Գործարար միջավայր

Հայաստանի գործարար միջավայրը բախվում է մարտահրավերների՝ կապված աշխարհաքաղաքական լարվածության, մասնավորապես՝ Ադրբեյջանի կողմից շարունակվող ագրեսիայի և տարածաշրջանային անկայունության հետ: Ուկրաինայի պատերազմն էլ ավելի է բարդացրել իրավիճակը՝ առաջացնելով առևտրի խափանումներ, Ռուսաստանի դեմ պատժամիջոցներ և համաշխարհային գնաճ: Հայաստանի կախվածությունը Ռուսաստանից թուլացել է՝ ազդելով առևտրի, դրամական փոխանցումների և անվտանգության երաշխիքների վրա՝ դրդելով Հայաստանին դիվերսիֆիկացնել իր տնտեսական հարաբերությունները, թեև դա էլ իր ռիսկերն է պարունակում:

ՀՀ ԿԲ-ն Հայաստանի կառավարության հետ համատեղ կարողացավ զսպել գնաճը, սակայն դա դժվարություններ ստեղծեց արտահանողների և արտարժույթային պարտավորություններ ունեցող ձեռնարկությունների համար: Համաշխարհային գնաճը և էներգիայի աճող գները ճնշում են գործադրում Հայաստանի տնտեսության վրա՝ հատկապես ներմուծումից կախվածության պատճառով:

Չնայած այս մարտահրավերներին՝ ձեռնարկությունները դիվերսիֆիկացնում են մատակարարման շղթաները և ուսումնասիրում նոր շուկաներ, իսկ կառավարության բարեփոխումների ջանքերը երկարաժամկետ կայունության ուղի են ապահովում: Այնուամենայնիվ, Հայաստանի հաջողությունը կախված կլինի այդ ռիսկերը արդյունավետորեն կառավարելու կարողությունից:

Տվյալ ֆինանսական հաշվետվություններն արտացոլում են Ընկերության գործունեության վրա՝ Հայաստանի գործարար միջավայրի ազդեցության ղեկավարության գնահատականը: Ընկերության ղեկավարությունը շարունակաբար վերլուծում է տնտեսական իրավիճակը ներկա միջավայրում: Ապագա տնտեսական և քաղաքական իրավիճակը և վերջիններիս ազդեցությունը Ընկերության գործունեության վրա կարող են տարբերվել Ընկերության ղեկավարության ներկա սպասումներից:

3 Նոր և վերանայված ստանդարտներ կամ մեկնաբանություններ

3.1 2024թ. հունվարի 1-ի դրությամբ ընդունված նոր ստանդարտներ

Ընթացիկ տարում Ընկերությունն ընդունել է իր գործունեության համար կիրառելի և 2024թ. հունվարի 1-ից սկսվող ժամանակաշրջանների համար ուժի մեջ մտած բոլոր նոր և վերանայված ստանդարտները և մեկնաբանությունները, որոնք հրապարակվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (<<ՄՍԻ) և ՀՀՄՍԻ-ի Մեկնաբանման կոմիտեի (ՄԿ) կողմից:

Ներքոհիշյալ նոր ստանդարտներն ու փոփոխությունները, որոնք առաջին անգամ կիրառվել են 2024թ., էական ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

- «Պարտավորությունների դասակարգումը որպես ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ և կովենանտով ոչ ընթացիկ պարտավորություններ» (<<ՄՍ 1 փոփոխություններ),
- «Վարձակալության գծով պարտավորությունը վաճառք և հեղադարձ վարձակալությամբ գործարքներում» (ՖՀՄՍ 16 փոփոխություններ),
- «Մատակարարման շղթայի ֆինանսավորման մեխանիզմներ» (<<ՄՍ 7 և ՖՀՄՍ 7 փոփոխություններ),

3.2 Ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից

Այս ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (<<ՄՍԻ) կողմից թողարկվել են որոշակի նոր ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք սակայն դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից:

Ղեկավարությունը կանխատեսում է, որ բոլոր կիրառելի հրապարակումները կներդրվեն Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունում՝ սկսած հրապարակման ուժի մեջ մտնելու ամսաթվին հաջորդող առաջին իսկ ժամանակաշրջանից:

Ղեկավարության կանխատեսմամբ այս փոփոխություններն էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա և ներկայացված են ստորև.

- «Փոխանակելիության բացակայություն» (<<ՄՍ 21 փոփոխություն)
- «Ֆինանսական գործիքների դասակարգում և չափում» (ՖՀՄՍ 9 և ՖՀՄՍ 7 փոփոխություններ)
- ՖՀՄՍ 18 «Ֆինանսական հաշվետվությունների ներկայացում և բացահայտում»
- ՖՀՄՍ 19 «Դուստր ձեռնարկություններ առանց հանրային հաշվետվողականության բացահայտումներ»

4 Հաշվապահական հաշվառման էական քաղաքականություն

4.1 Պատրաստման հիմքերը

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են հաշվեգրման սկզբունքով և սկզբնական արժեքի մեթոդով, բացառությամբ որոշ ֆինանսական գործիքների, որոնք ներկայացված են ապագա դրամական հոսքերի ներկա զեղչված արժեքով:

4.2 Կլիմային առնչվող հարցեր

Ընկերությունը և նրա հաճախորդները ապագայում կարող են բախվել կլիմայի հետ կապված զգալի ռիսկերի: Այս ռիսկերը ներառում են ֆինանսական կորստի սպառնալիքը և անբարենպաստ ոչ ֆինանսական ազդեցությունները, որոնք ներառում են կլիմայի փոփոխության քաղաքական, տնտեսական և բնապահպանական արձագանքները: Կլիմայական ռիսկերի հիմնական աղբյուրները սահմանվել են որպես ֆիզիկական և անցումային ռիսկեր:

Ֆիզիկական ռիսկերն առաջանում են եղանակային կտրուկ իրադարձությունների հետևանքով, ինչպիսիք են փոթորիկները, ջրհեղեղները և անտառային հրդեհները, ինչպես նաև կլիմայական պայմանների երկարաժամկետ փոփոխությունները, ինչպիսիք են կայուն բարձր ջերմաստիճանը, ջերմային ալիքները, և երաշտը:

Անցումային ռիսկերը կարող են առաջանալ գրոյական արտանետումներով տնտեսության անցնելու հետևանքով, ինչպիսիք են օրենքների և կանոնակարգերի փոփոխությունները, դատավարությունները, որոնք կապված են չեզոքացման կամ հարմարվելու ձախողման հետ, և որոշակի ապրանքների, արտադրանքների և ծառայությունների առաջարկի և պահանջարկի փոփոխությունների հետևանքով՝ կապված սպառողների վարքագծի և ներդրողների պահանջարկի փոփոխության հետ:

Այս ռիսկերը ստանում են աճող կարգավորիչ, քաղաքական և հասարակական վերահսկողություն ինչպես երկրի ներսում, այնպես էլ միջազգային մակարդակով: Թեև որոշ ֆիզիկական ռիսկեր կարող են կանխատեսելի լինել, կան զգալի անորոշություններ դրանց դրսևորման չափի և ժամանակի վերաբերյալ: Անցումային ռիսկերի առումով անորոշությունը պահպանվում է առաջիկա կարգավորող և քաղաքական փոփոխությունների, սպառողների պահանջարկի և մատակարարման շղթաների փոփոխությունների հետ կապված:

Ընկերությունը գիտակցում է հետագա ջանքերի անհրաժեշտությունը՝ կլիմայական գործոնները Ընկերության ռիսկերի կառավարման գնահատականներում և արձանագրություններում ամբողջությամբ ինտեգրելու գործում:

4.3 Արտաթոյթ

Գործառնական և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը հայկական դրամն է (ՀՀ դրամ), որն էլ հանդիսանում է Ընկերության գործառնական արժույթը, քանի որ այն լավագույնս արտացոլում է ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած իրադարձությունների և Ընկերության գործարքների տնտեսական բովանդակությունը:

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են հայկական դրամով, քանի որ, ղեկավարության համոզմամբ, այս արժույթն առավել կիրառելի է Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների համար: ՀՀ դրամով ներկայացված ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը կլորացված է մինչև մոտակա հազար միավորը:

Արտաթոյթով գործարքներ

Ֆինանսական հաշվետվություններ պատրաստելիս Ընկերության համար գործառնական արժույթից տարբեր այլ արժույթով իրականացված գործարքները գրանցվում են գործարքի օրվա դրությամբ Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի (ՀՀ ԿԲ) կողմից հրապարակված փոխարժեքով: Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտաթոյթով դրամային հոդվածները վերահաշվարկվում են՝ կիրառելով հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից հրապարակված փոխարժեքը:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
ՀՀ դրամ/1 ԱՄՆ դոլար	396.56	404.79
ՀՀ դրամ/1 եվրո	413.89	447.90

Ոչ դրամային հոդվածները չեն վերահաշվարկվում և չափվում են պատմական արժեքով (հաշվարկվում են՝ օգտագործելով գործարքի օրվա դրությամբ գործող փոխարժեքը):

Արտարժույթով գործարքներից, ինչպես նաև արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների վերահաշվարկումից առաջացած փոխարժեքային տարբերությունները ճանաչվում են ժամանակաշրջանի շահույթում կամ վնասում:

4.4 Հասույթ

Հասույթը ձևավորվում է հիմնականում կառուցվող համալիրի տարածքների օտարումներից և վարձակալական եկամուտներից:

Որոշելու համար, թե արդյոք անհրաժեշտ է ճանաչել հասույթ, թե ոչ, Ընկերությունն առաջնորդվում է 5-րդ պայմանագրի գործընթացով:

1. Բացահայտել հաճախորդի հետ պայմանագիրը
2. Բացահայտել կատարման պարտականությունները
3. Որոշել գործարքի գինը
4. Բաշխել գործարքի գինը կատարման պարտականությունների միջև
5. Ճանաչել հասույթը, երբ կատարման պարտականությունը(ները) բավարարված են

Հասույթը ճանաչվում է կամ ժամանակի մեջ որևէ պահին կամ ժամանակի ընթացքում, երբ Ընկերությունը բավարարում է կատարման իր պարտականությունը՝ հաճախորդին փոխանցելով խոստացված ապրանքը կամ ծառայությունը:

Հաճախորդների հետ պայմանագրերից հասույթը Ընկերությունը ճանաչում է, երբ բավարարվում են կատարման պարտականությունները: Կատարման պարտականությունները գնորդի հետ պայմանագրում նախատեսված խոստում են՝ փոխանցելու որոշակի ապրանքներ կամ ծառայություններ գնորդին:

Ընկերությունը ճանաչում է դեռևս չբավարարված կատարման պարտականությունների համար ստացված հատուցման դիմաց պայմանագրային պարտավորությունները և արտացոլում է այդ գումարները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես պայմանագրային պարտավորություններ (տե՛ս Ծանոթագրություն 13): Նման ձևով, եթե Ընկերությունը բավարարում է կատարման պարտականությունը մինչև հատուցման ստանալը, Ընկերությունը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչում է կամ պայմանագրային ակտիվ, կամ դեբիտորական պարտք՝ կախված նրանից, թե արդյոք հատուցման ժամկետը լրանալուց առաջ անհրաժեշտ է միայն որոշակի ժամանակ, թե այլ լրացուցիչ պայման:

Գնորդների հետ պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի առկայություն

Ընկերությունը կառուցվող համալիրից թնակարանների վաճառքից հասույթը ճանաչում է այն պահին՝ երբ հաճախորդին է փոխանցում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Գործարքի գինը որոշելիս՝ Ընկերությունը ճշգրտում է հատուցման խոստացված գումարը՝ հաշվի առնելու համար ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունը, եթե պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման ժամանակացույցը (բացահայտ կամ ենթադրյալ) գնորդին կամ Ընկերությանը տրամադրում է նշանակալի օգուտ՝ գնորդին ապրանքներ կամ ծառայություններ փոխանցելու ֆինանսավորումից: Այդպիսի հանգամանքներում, պայմանագիրը պարունակում է ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ: Ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ կարող է առկա լինել անկախ այն հանգամանքից, թե ֆինանսավորման խոստումը բացահայտորեն ամրագրված է պայմանագրում, թե ենթադրվում է պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման պայմաններով:

Պայմանագրի մեկնարկից հետո, զեղչման դրույքը չի վերանայվում անկախ տոկոսադրույքների կամ այլ հանգամանքների փոփոխություններից (ինչպես օրինակ՝ գնորդի պարտքային ռիսկի գնահատականի փոփոխությունը):

Պայմանագրի ձեռքբերման ծախսեր

Ընկերությունը կապիտալացնում է որոշակի լրացուցիչ ծախսերը, որոնք կատարվել են հաճախորդի հետ պայմանագրի ձեռքբերման և իրականացման ժամանակ այն դեպքում, եթե ղեկավարությունը սպասում է, որ այս ծախսերը փոխհատուցելի են:

Պայմանագրի ձեռքբերման ծախսերը ներառում են երրորդ կողմ հանդիսացող մատակարարին վճարված միջնորդավճարներ, որոնք տրվել են հաճախորդի հետ պայմանագիր ձեռք բերելու համար:

Ընկերությունն օգտագործում է ՖՀՄՄ 15-ի գործնական նպատակահարմարությունը, որը թույլ է տալիս ծախսագրել կատարված պայմանագրային ծախսերը, երբ ակնկալվող պայմանագրի ժամկետը մեկ տարի կամ պակաս է:

4.5 Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցները հաշվառվում են սկզբնական արժեքով՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կորուստները: Սկզբնական արժեքը ներառում է ձեռքբերման գինը, ներկրման տուրքերը, հարկերը, որոնք ենթակա չեն վերադարձման, ուղղակիորեն վերագրելի ծախսումները, տեղանքի նախապատրաստման, տեղակայման ծախսումները, մասնագիտական վճարները, իսկ որակավորվող ակտիվի դեպքում՝ նաև կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումները՝ համաձայն Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության:

Հիմնական միջոցի օտարման կամ դուրսգրման հետևանքով առաջացած օգուտը կամ վնասը որոշվում է վաճառքից հասույթի և ակտիվի հաշվեկշռային արժեքի տարբերությամբ և ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Այլ հետագա ծախսումները կապիտալացվում են միայն այն ժամանակ, երբ դրանք ավելացնում են հիմնական միջոցի միավորի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները: Բոլոր այլ ծախսումները, ներառյալ պահպանման և վերանորոգման ծախսումները, ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կատարվելու ժամանակաշրջանում:

Մաշվածությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում կամ ավելացվում է այլ ակտիվի սկզբնական արժեքին՝ կիրառելով գծային մեթոդը հիմնական միջոցի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում: Մաշվածության հաշվարկը սկսվում է այն պահից, երբ ակտիվը դառնում է մատչելի՝ իր նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու համար:

Քանի որ հողի համար հնարավոր չէ որոշել վերջավոր օգտակար ծառայության ժամկետ, համապատասխան հաշվեկշռային արժեքը չի ամորտիզացվում:

4.6 Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը, որը պահվում է վարձակալական եկամուտ ստանալու և/կամ դրա արժեքի աճի նպատակով, սկզբնապես հաշվառվում է սկզբնական արժեքով՝ ներառելով գործարքի ծախսերը: Սկզբնական ճանաչումից հետո Ընկերությունը ընտրել է ներդրումային գույքի չափման ինքնարժեքի մոդելը:

Ներդրումային գույքից ստացված վարձակալական եկամուտը և գործառնական ծախսերը ներառվում են համապատասխանաբար հասույթում և այլ ծախսերում:

4.7 Ֆինանսական գործիքներ

Ճանաչում և ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները ճանաչվում են, երբ Ընկերությունը դառնում է ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվներն ապաճանաչվում են, երբ լրանում են ֆինանսական ակտիվից ակնկալվող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները, կամ այն ժամանակ, երբ ֆինանսական ակտիվները բոլոր նշանակալից ռիսկերով ու հատուցումներով փոխանցվում են երրորդ կողմին:

Ֆինանսական պարտավորություններն ապաճանաչվում են, երբ դրանք մարվում են, վճարման ենթակա չեն, չեղյալ են ճանաչվել կամ լրացել է դրանց ուժի մեջ լինելու ժամկետը:

Ֆինանսական ակտիվների դասակարգումը և սկզբնական չափումը

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները սկզբնապես չափվում են իրական արժեքով՝ գումարած գործարքի հետ կապված ծախսումները, բացառությամբ այն առևտրային դեբիտորական պարտքերի, որոնք չեն

պարունակում էական ֆինանսական բաղադրիչ և չափվում են գործարքի գնով՝ ՖՀՄՍ 15-ի պահանջներին համապատասխան:

Ֆինանսական ակտիվները, բացառությամբ հեջավորման գործիքների բաժանվում են հետևյալ կատեգորիաների.

- ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող,
- իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող,
- իրական արժեքով՝ այլ համապարփակ արդյունքի միջոցով չափվող:

Դասակարգումը բնորոշվում է հետևյալ երկու պարագայով.

- Ընկերության ֆինանսական ակտիվների կառավարման բիզնես մոդելը,
- Ֆինանսական ակտիվի՝ պայմանագրային դրամական հոսքերի հատկանիշները:

Ֆինանսական ակտիվներին առնչվող ամբողջ եկամուտը և ծախսերը, որոնք ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում, արտացոլված են ֆինանսական ծախսերում, ֆինանսական եկամուտում կամ փոխարժեքային տարբերություններից արդյունքներում: Ընկերության ֆինանսական ակտիվները, ըստ կատեգորիաների ներկայացված են ծանոթագրություն 11-ում:

Ֆինանսական ակտիվների հետագա չափումը

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական ակտիվները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով, եթե ակտիվները բավարարում են հետևյալ պայմաններին (և չեն դասակարգված որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող).

- դրանք պահվում են այն բիզնես մոդելի շրջանակներում, որի նպատակն է պահել ֆինանսական ակտիվները և հավաքագրել դրանց հետ կապված պայմանագրային դրամական հոսքերը,
- ֆինանսական ակտիվների պայմանագրային պայմաններն առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ:

Ակզբնական ճանաչումից հետո այս ակտիվները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Այն դեպքերում, երբ գեղջման ազդեցությունն աննշան է, գեղջում չի կատարվում: Ֆինանսական գործիքների այս կատեգորիայում են դասակարգվում Ընկերության դրամական միջոցները և տրված փոխառությունները:

Ֆինանսական ակտիվներ՝ իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող

Ֆինանսական ակտիվները, որոնք պահվում են «հավաքագրման համար պահվող» կամ «հավաքագրման և վաճառքի համար պահվող» բիզնես մոդելներից տարբեր մոդելի շրջանակներում, դասակարգվում են որպես իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող: Հետագայում, անկախ բիզնես մոդելից, բոլոր այն ֆինանսական ակտիվները, որոնք պայմանագրային դրամական հոսքերը չեն հանդիսանում միայն մայր գումարի և հաշվարկված տոկոսի մարում, հաշվառվում են իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող:

Այս կատեգորիայում դասակարգված ակտիվները չափվում են իրական արժեքով՝ օգուտը կամ կորուստները ճանաչելով շահույթում կամ վնասում: Այս կատեգորիայում դասակարգված ֆինանսական ակտիվների իրական արժեքը որոշվում է գործող շուկայի գործարքներին հղում կատարելով կամ, այն պարագայում, երբ առկա չէ գործող շուկա՝ կիրառելով գնահատման մեթոդ: Ընկերության՝ իրական արժեքով չափվող՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով ակտիվները ներառում են ներդրումներն այլ ֆինանսական ակտիվներում՝ բացահայտված Ծանոթագրություն 10-ում:

Ֆինանսական պարտավորությունների դասակարգումը և չափումը

Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը: Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները, ըստ կատեգորիաների, ներկայացված են Ծանոթագրություն 11-ում:

Վարկեր և փոխառություններ

Վարկերը և փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ առանց գործարքային ծախսերի: Իրական արժեքի և նոմինալ արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ փոխառությունը ստացվել է սեփականատերերից: Այս դեպքում իրական և նոմինալ արժեքների միջև տարբերությունը ճանաչվում է սեփական կապիտալում որպես լրացուցիչ կապիտալ: Սկզբնական ճանաչումից հետո վարկերը և փոխառությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով, իսկ այս արժեքի և մարման արժեքի միջև տարբերությունը փոխառության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում՝ արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով: Տոկոսավճարները և փոխառությունների հետ կապված այլ ծախսերը ծախսագրվում են կատարմանը զուգահեռ՝ որպես ֆինանսական ծախսերի մի մաս, բացի որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանն ուղղակիորեն վերագրվող փոխառության ծախսումներից, որոնք կապիտալացվում են որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս:

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը ճանաչվում են իրական արժեքով, հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով:

4.8 Պաշարներ

Պաշարներն այն ակտիվներն են, որոնք պահվում են սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի համար, կամ հումքի, կամ նյութի ձևով՝ արտադրանքի թողարկման կամ ծառայությունների մատուցման ընթացքում օգտագործելու համար: Պահեստամասերը, վթարային սարքավորումները և օժանդակ սարքավորումները նույնպես ճանաչվում են որպես պաշար, եթե դրանք չեն համապատասխանում հիմնական միջոցների սահմանմանը:

Պաշարները հաշվառվում են ինքնարժեքից և իրացման զուտ արժեքից նվազագույնով: Իրացման զուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի ձևավորվող գինն է՝ հանած համալրման և վաճառքը կազմակերպելու համար անհրաժեշտ ծախսումները: Պաշարների ինքնարժեքը հաշվարկվում է՝ օգտագործելով առաջին մուտք՝ առաջին ելք (ԱՄԱԵ) մեթոդը, և ներառում է պաշարների ձեռքբերման, ինչպես նաև դրանք՝ իրենց ներկայիս վիճակին և գտնվելու վայր հասցնելու ծախսերը:

Վաճառքի նպատակով անշարժ գույք կառուցելու նպատակով նախատեսված հողամասը՝ դրա վրա կատարված կառուցման ծախսերի հետ միասին, դասակարգվում է որպես պաշար: Փոխառության ծախսումները, որքանով վերագրելի են կառուցապատվող անշարժ գույքի ձեռքբերմանը և կառուցմանը, կապիտալացվում են՝ որպես այդ պաշարի արժեքի մաս:

4.9 Փոխառության ծախսումներ

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը, Ընկերության կողմից կապիտալացվում են որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս: Ընկերությունն այլ փոխառության ծախսումները ճանաչում է որպես ծախս այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում դրանք կատարվել են: Ընկերությունը սկսում է կապիտալացնել փոխառության ծախսումները որպես որակավորվող ակտիվի արժեքի մաս՝ մեկնարկի ամսաթվին, երբ Ընկերությունն առաջին անգամ բավարարում է հետևյալ բոլոր պայմանները. ակտիվի համար կատարում է ծախսեր, կատարում է փոխառության ծախսումներ, ձեռնարկում է այն աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են՝ ակտիվը օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները բացառապես փոխառում է որակավորվող ակտիվ ձեռք բերելու նպատակով, փոխառության ծախսումների գումարը, որը ենթակա է այդ ակտիվի վրա կապիտալացման, Ընկերությունը որոշում է որպես փոխառության փաստացի ծախսումներ, որոնք առաջանում են այդ փոխառությունից տվյալ ժամանակաշրջանում՝ հանած այդ փոխառու միջոցների ժամանակավոր ներդրումից ստացվող ցանկացած եկամուտ:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները փոխառնում է ընդհանուր նպատակներով և օգտագործում է որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով, Ընկերությունը կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշում է՝ այդ ակտիվի գծով ծախսերի նկատմամբ կիրառելով կապիտալացման դրույքը: Կապիտալացման դրույքը տվյալ ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերության չմարված փոխառություններին վերաբերող փոխառության ծախսումների միջին կշռված մեծությունն է, բացառությամբ այն փոխառությունների, որոնք բացառապես կատարվել են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով:

Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը կասեցվում է այն ժամանակաշրջանի ընթացքում, որի ժամանակ Ընկերությունը դադարեցնում է որակավորվող ակտիվների վրա կատարվող աշխատանքները: Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը դադարեցվում է, երբ էական բոլոր աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են որակավորվող ակտիվը օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար, ավարտված են:

4.10 Ծախսահարկ

Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ շահութահարկը տարվա համար հարկվող շահույթից վճարվելիք հարկն է՝ հաշվետու ամսաթվին գործող կամ ըստ էության գործող հարկային դրույքաչափերով՝ հաշվի առնելով նախորդ տարիների համար վճարվելիք հարկերի ճշգրտումները:

Հետաձգված հարկ

Հետաձգված հարկը հաշվարկվում է ակտիվների ու պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և շահութահարկի հաշվարկման ժամանակ օգտագործվող համապատասխան հարկային բազաների միջև ժամանակավոր տարբերություններից: Հետաձգված հարկային պարտավորությունները ճանաչվում են բոլոր հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների համար: Հետաձգված հարկային ակտիվները պետք է ճանաչվեն բոլոր նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների համար այն չափով, որքանով որ հավանական է հարկվող շահույթի ստացում, որի դիմաց կարող է օգտագործվել նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունը:

Հետաձգված հարկային ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը վերանայվում է յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում և նվազեցվում է այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ Ընկերությունը կստանա բավարար հարկվող շահույթ, որը թույլ կտա հետաձգված հարկային ակտիվից օգուտն ամբողջությամբ կամ մասամբ իրացնել:

Հետաձգված հարկային ակտիվներն ու պարտավորությունները չափվում են հարկերի այն դրույքների օգտագործմամբ, որոնց կիրառման մեջ լինելն ակնկալվում է ակտիվի իրացման կամ պարտավորության մարման ժամանակ՝ հիմք ընդունելով հարկերի այն դրույքները (և հարկային հարաբերություններ կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերը), որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում:

4.11 Սեփական կապիտալ, պահուստներ և շահաբաժինների վճարումներ

Ընկերության կողմից թողարկվող կապիտալի գործիքները հաշվառվում են անվանական արժեքով:

Կանոնադրական կապիտալը բաժանված է ընկերության կանոնադրությամբ սահմանված չափերով բաժնեմասերի:

Զբաղիված շահույթը ներառում է ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների չբաղիված շահույթը:

Սեփականատերերի հետ բոլոր գործարքներն առանձին-առանձին գրանցված են սեփական կապիտալում:

4.12 Հատուցումներ աշխատակիցներին

Կարճաժամկետ հատուցումներն աշխատակիցներին այն հատուցումներն են, որոնք ենթակա են մարման ամբողջությամբ տարեկան այն հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտից հետո տասներկու ամսվա ընթացքում, որում աշխատակիցները մատուցել են համապատասխան ծառայությունները: Դրանք ներառում են՝

(ա) աշխատավարձերը և պարգևավճարները,

- (բ) վճարովի տարեկան արձակուրդները և անաշխատունակության հետ կապված վճարովի արձակուրդները:

4.13 Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում ղեկավարության կատարած նշանակալի դատողություններ և գնահատման անորոշություն

ՖՀՄ-ներին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումը պահանջում է, որ Ընկերության ղեկավարությունը կարևոր գնահատումներ և ենթադրություններ կատարի, որոնք ազդեցություն են գործում ֆինանսական հաշվետվությունների ամսաթվի դրությամբ ակտիվների և պարտավորությունների գումարների, ինչպես նաև հաշվետու տարվա եկամուտների և ծախսերի գումարների վրա:

Ենթադրությունները և դատողությունները շարունակաբար գնահատվում են և հիմնված են պատմական փորձի, ինչպես նաև այլ ցուցանիշների վրա, ներառյալ ապագա ակնկալվող իրադարձությունները, որոնք տվյալ հանգամանքներում համարվում են ընդունելի:

Ընկերությունն իրականացնում է ապագային վերաբերող գնահատումներ և ենթադրություններ: Այդ հաշվապահական գնահատականները կարող են չհամապատասխանել իրական արդյունքներին: Ստորև ներկայացված են այն գնահատումներն ու ենթադրությունները, որոնց գծով առկա է ռիսկ, որ հաջորդ ֆինանսական տարում ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները կենթարկվեն էական ճշգրտումների:

Կառուցվող համալիրի դասակարգումը ներդրումային գույքի և պաշարների

Ընկերությունը դասակարգել է կառուցվող գույքը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության մեջ որպես ներդրումային գույք և պաշար: Դասակարգումը կատարվել է կառուցվող գույքի օգտագործման վերաբերյալ Ընկերության լավագույն գնահատականի վրա: Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերության ղեկավարությունը նախատեսում է օտարել կառուցվող գույքի մոտավորապես 70%-ը, որն էլ դասակարգվել է որպես պաշար: Մնացած մասը դասակարգվել է ներդրումային գույքին: Եթե փաստացի օտարումները տարբերվեն գնահատումներից, ապա ֆինանսական հաշվետվությունները կարող են էականորեն տարբերվել:

Գնորդների հետ պայմանագրերում նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչի գնահատում

Ինչպես նկարագրված է Ծանոթագրություն 4.4-ում, Ընկերության կատարման ենթակա պարտականությունն իրենից ներկայացնում է պայմանավորված բնութագրերով գրասենյակային կամ այլ տարածքի (անշարժ գույք) կառուցումը և սեփականության իրավունքով դրա հանձնումը գնորդին: Գնման իրավունքի պայմանագրերի հիման վրա գնորդներից ստացված գումարները հասույթ չեն ճանաչվում, այլ ճանաչվում են որպես ստացված կանխավճար (պայմանագրային պարտավորություն) պարտավորությունների կազմում: Կատարման ենթակա պարտականությունը բավարարվում է, և Ընկերությունը հասույթ ճանաչում է ժամանակի ինչ-որ պահի, երբ գնորդին է փոխանցում վաճառվող անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Ընկերության հասույթը չափվում է գնորդների հետ պայմանագրերում նշված գործարքի գնի՝ հատուցումների հիման վրա: Գործարքի գինը հատուցման այն գումարն է, որն Ընկերությունն ակնկալում է ստանալ գնորդին խոստացված ապրանքները փոխանցելու դիմաց:

Գործարքի գինը որոշելիս՝ Ընկերությունը հատուցման խոստացված գումարը ճշգրտում է՝ հաշվի առնելու համար ժամանակի մեջ դրամի արժեքի ազդեցությունը, եթե պայմանագրի կողմերի միջև համաձայնեցված վճարման ժամանակացույցը (բացահայտ կամ ենթադրյալ) գնորդին կամ Ընկերությանը տրամադրում է նշանակալի օգուտ՝ գնորդին ապրանքներ կամ ծառայություններ փոխանցելու ֆինանսավորումից, այսինքն այնպիսի հանգամանքներում, երբ համարվում է, որ պայմանագիրը պարունակում է ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչ: Ֆինանսավորման նշանակալի բաղադրիչի առկայության որոշումը դատողության հարց է, որը պահանջում է բոլոր տեղին փաստերի և հանգամանքների դիտարկում, այդ թվում՝

- խոստացված հատուցման գումարի և խոստացված ապրանքի կամ ծառայության վաճառքի «կանխիկ» գնի միջև տարբերության և

- հետևյալ երկուսի միացյալ ազդեցությունը՝
 - (i) գնորդին Ընկերության կողմից խոստացված ապրանքների կամ ծառայությունների փոխանցման պահի և այդ ապրանքների կամ ծառայությունների համար գնորդի կողմից վճարման պահի միջև ակնկալվող ժամանակի տևողության և
 - (ii) շուկայում գերակայող տոկոսադրույքների:

Ընկերությունը համարում է, որ առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ, քանի որ գնորդից հատուցումը ստանալու և խոստացված ապրանքը գնորդին փոխանցելու միջև առկա է մեկ տարուց էական երկար ժամանակահատված: Սակայն մյուս կողմից կարևոր հանգամանք է այն փաստը, որ գնորդից ստացված միջոցների զգալի մասը հասանելի չէ Ընկերությանը ընթացիկ գործունեության մեջ իր հայեցողությամբ օգտագործելու համար, քանի որ օրենսդրության և գնորդների հետ պայմանագրերի համաձայն դրանք պետք է սառեցվեն «կառուցապատողի հատուկ հաշվում»: Այսպիսի հանգամանքներում, Ընկերությունը գնահատում է, որ նշանակալի ֆինանսական բաղադրիչն առկա է ոչ թե գնորդից ստացված ամբողջ հատուցման մասով, այլ միայն դրա «ազատ» մասով, որը հասանելի է Ընկերության կողմից իր հայեցողությամբ օգտագործելու համար, այլ կերպ ասած՝ որը սառեցված չէ «կառուցապատողի հատուկ հաշվում»:

Հիմք ընդունելով պայմանագրերի կնքման ժամանակաշրջաններում Ընկերության կողմից ներգրավված վարկերի համար գերակշռող տոկոսադրույքները, ստացված հատուցումների «ազատ» մասի նկատմամբ տոկոսը հաշվարկվում է 12.5% տարեկան տոկոսադրույքով:

5 Այլ ծախսեր

	2024թ.	2023թ.
Բանկային ծախսեր	33,398	19,065
Զփոխհատուցվող հարկեր	9,447	5,343
Այլ	21,304	13,346
	64,149	37,754

6 Փոխարժեքային տարբերությունից զուտ օգուտ (վնաս)

	2024թ.	2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	(1,461)	24,656
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ	(16,619)	(2,782)
Փոխարժեքային տարբերությունից զուտ օգուտ (վնաս)	(18,080)	21,874

7 Շահութահարկի գծով փոխհատուցում

	2024թ.	2023թ.
Ընթացիկ հարկ	-	-
Հետաձգված հարկ	20,661	11,529
Ընդամենը շահութահարկի գծով փոխհատուցում	20,661	11,529

Արդյունավետ հարկային դրույքաչափի համադրումը ներկայացված է ստորև.

	2024թ.	Արդյունավետ հարկային դրույքաչափ (%)	2023թ.	Արդյունավետ հարկային դրույքաչափ (%)
Վնաս մինչև հարկումը (համաձայն ՖՀՄՍ-ների)	(140,664)		(51,317)	
Շահութահարկ՝ 18% դրույքաչափով (2023թ.՝ 18%)	(25,320)	18	(9,237)	18
(Չհարկվող եկամուտ) չնվազեցվող ծախսեր, զուտ	4,659	(3)	(2,292)	4
Շահութահարկի գծով ծախս (փոխհատուցում)	(20,661)	15	(11,529)	22

8 Հիմնական միջոցներ

Ընկերության հիմնական միջոցները ներառում են Ծիծեռնակաբերդի խճուղու 9/2 հասցեում գտնվող կառուցապատման իրավունքով ստացված 0,2605 հա հողամասը, որն Ընկերության հիմնադրին է տրամադրվել ՀՀ կառավարության 30.05.2019թ. N673-Ա որոշմամբ, որը հետագայում ներդրվել է Ընկերությունում՝ 759,960 հազար ՀՀ դրամ գնահատված արժեքով:

9 Ներդրումային գույք

Ընկերության ներդրումային գույքն իրենից ներկայացնում է Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում կառուցվող բազմաֆունկցիոնալ շենքի վրա կատարված ծախսումների մի մասը, որն Ընկերությունն ակնկալում է հետագայում օգտագործել վարձակալության հանձնելու նպատակով:

Կառուցվող համալիրից ներդրումային գույքի բաժնեմասի որոշման համար տե՛ս ծանոթագրություն 4.13:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գրավադրել է 1,962,366 հազար դրամ արժողությամբ ներդրումային գույք:

10 Այլ ներդրումներ

Ընկերությունը ձեռք է բերել «Իսակով Ինժեներինգ» ՓԲԸ-ի բաժնետոմսերը՝ համաձայն 2023թ. օգոստոսին կնքված բաժնետոմսերի օտարման/տեղաբաշխման պայմանագրի համաձայն, որն իրավունք է տալիս Ընկերությանը կառուցվող շենքի գազամատակարարման նպատակով վերջինիս գազատարին միանալու: Ընկերության բաժնեմասի չափը «Իսակով Ինժեներինգ» ՓԲԸ-ում կազմում է 0.172439%:

11 Ֆինանսական ակտիվներ և պարտավորություններ

11.1 Ֆինանսական գործիքների կատեգորիաները

Ֆինանսական ակտիվի և ֆինանսական պարտավորության յուրաքանչյուր դասի համար կիրառված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը և ընդունված մեթոդների մանրամասները, ինչպես նաև եկամտի և ծախսերի ճանաչման չափանիշներն ու հիմքերը ներկայացված են Ծանոթագրություն 4.7-ում: Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքներն ըստ կատեգորիաների ներկայացված են ստորև:

Ֆինանսական ակտիվներ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	15,307	-
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	954,257	316,707
Ընդամենը ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	969,564	316,707
Իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ		
Ներդրումներ արժեթղթերում	163,220	-
Ընդամենը իրական արժեքով՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	163,220	-
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	1,132,764	316,707

Ֆինանսական պարտավորություններ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ		
Վարկեր և փոխառություններ	8,400,863	2,464,258
Կրեդիտորական պարտքեր	169,932	411,657
Ընդամենը ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական պարտավորություններ	8,570,795	2,875,915

Յուրաքանչյուր ֆինանսական գործիք մանրամասն ներկայացված է համապատասխան ծանոթագրությունում:

Ֆինանսական գործիքների ռիսկային վերլուծությունը ներկայացված է Ծանոթագրություն 23-ում:

Գործիքների իրական արժեքի չափումները բացահայտված են Ծանոթագրություն 24-ում:

12 Հետաձգված հարկեր

Հետաձգված հարկերի շարժը ներկայացված է ստորև.

	2024թ.	2023թ.
Տարեսկզբի մնացորդ	13,025	1,496
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված փոխհատուցում	20,661	11,529
Տարեվերջի մնացորդ	33,686	13,025

Հետաձգված հարկերը ճանաչվել են հարկային վնասներից:

13 Պաշարներ

Պաշարներն իրենից ներկայացնում են Երևան քաղաքի Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում կառուցվող «Դալան Տեխնոպարկ» համալիրի անավարտ շինարարության կապիտալացված աշխատանքների այն մասը, որն Ընկերությունը նախատեսում է վաճառել:

Պաշարները նաև ներառում են վաճառքի պայմանագրերի ձեռքբերման հետ կապված կոմիսիոն վճարները՝ 81,093 հազար ՀՀ դրամ (2023թ.՝ 78,620 հազար ՀՀ դրամ):

Կառուցվող համալիրից պաշարների բաժնեմասի որոշման համար տե՛ս ծանոթագրություն 4.13:

Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերությունը գրավադրել է 4,578,854 հազար ՀՀ դրամ արժողությամբ պաշար (2023թ.՝ 4,578,854 հազար ՀՀ դրամ):

14 Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Ֆինանսական ակտիվներ		
Առևտրային դեբիտորական պարտքեր	15,307	-
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	15,307	-
Ոչ ֆինանսական ակտիվներ		
Տրված կանխավճարներ	108,889	22,891
Կանխավճարված հարկեր	204,117	250,621
Ընդամենը ոչ ֆինանսական ակտիվներ	313,006	273,512
Ընդամենը առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	328,313	273,512

Բոլոր գումարները կարճաժամկետ են: Առևտրային դեբիտորական պարտքերի զուտ հաշվեկշռային արժեքը համարվում է իրական արժեքի խելամիտ գնահատում:

Տրված կանխավճարները հիմնականում կապալառուներին տրամադրված կանխավճարներն են:

Կանխավճարված հարկերի զգալի մասը իրենցից ներկայացնում են ձեռքբերումների ավելացված արժեքի հարկը, որն Ընկերությունը պարբերաբար հետ է ստանում հարկային մարմիններից՝ դրամական միջոցների տեսքով:

Առևտրային դեբիտորական պարտքերն արտահայտված են հայկական դրամով:

15 Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Բանկային հաշիվներ	76,327	23,053
Բանկային մնացորդներ կառուցապատողի հատուկ հաշիվներում	877,930	293,654
Ընդամենը դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	954,257	316,707

16 Սեփական կապիտալ

16.1 Կանոնադրական կապիտալ

	Փայեր		Փայեր	
	2024թ.		2023թ.	
Արմեն Լնդրանիկի Տեր-Տաճատյան	91.039%	6,660,558	91.039%	6,660,558
Արտակ Արամի Անդրեասյան	8.961%	655,622	8.961%	655,622
		7,316,180		7,316,180

16.2 Լրացուցիչ կապիտալ

Լրացուցիչ կապիտալն իրենից ներկայացնում է Ընկերության հիմնադրից ստացված անտոկոս փոխառության՝ սկզբնական ճանաչման պահին իրական արժեքի և պայմանագրային արժեքի միջև տարբերությունը:

17 Վարկեր և փոխառություններ

	Ոչ ընթացիկ		Ընթացիկ	
	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Բանկային վարկեր	8,327,760	2,436,027	56,223	12,762
Կապակցված կողմերից փոխառություններ	16,880	15,469	-	-
	8,344,640	2,451,496	56,223	12,762

Կառուցվող գույքի շինարարությունն ապահովելու համար Ընկերությունը կնքել է վարկային համաձայնագիր «Արդշինբանկ» ՓԲԸ-ի հետ՝ 50,000 հազար ԱՄՆ դոլար հասանելիությամբ: Վարկը տրամադրվել է տարեկան 9.2% տոկոսադրույքով և ենթակա է մարման մինչ 2029թ.:

Բանկային վարկերի իրական արժեքը հավասար է դրանց հաշվեկշռային արժեքին, քանի որ զեղչման ազդեցությունն էական չէ:

Ընկերության արտարժույթային ռիսկի մասին ավելի մանրամասն տեղեկատվություն ներկայացված է Ծանոթագրություն 23.1-ում:

Վարկերի և փոխառությունների փոփոխությունները համադրվում են հետևյալ կերպ.

	2024թ.	2023թ.
Հունվարի 1-ի դրությամբ	2,464,258	20,387
Դրամային հոսքերից		
Ստացված գումար	5,875,126	2,571,142
Մայր գումարի մարումներ	(17,342)	(139,715)
Վճարված տոկոսներ	(428,271)	(25,792)
Ոչ դրամային հոսքերից		
Կրեդիտորական պարտքի հաշվանցում	12,470	-
Տրված փոխառությունների հետ հաշվանցում	-	(8,525)
Տոկոսի հաշվեգրում	478,003	43,987
Փոխարժեքային տարբերությունից վնաս	16,619	2,774

	2024թ.	2023թ.
Դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	8,400,863	2,464,258

18 Պայմանագրային պարտավորություններ

Պայմանագրերի գծով պարտավորությունները ներկայացնում են հաճախորդների հետ անշարժ գույք գնելու իրավունքի տարաժամկետ վճարման պայմանով կնքված առուվաճառքի պայմանագրերի շրջանակում ստացված կանխավճարները:

Գնորդների հետ պայմանագրերի ներքո խոստացված հատուցման զգալի մասն Ընկերությունն ստանում է ավելի շուտ, քան գնորդին տրամադրում է խոստացված ապրանքը: Սակայն գնորդներից ստացված այդ միջոցների զգալի մասը, գնորդների հետ պայմանագրերի դրույթների և օրենսդրության պահանջների համաձայն, Ընկերությունը պարտավոր է ստեղծել բանկային հատուկ հաշիվներում և չի կարող դրանք օգտագործել իր հայեցողությամբ: Ինչպես նկարագրված է ծանոթագրություն 4.13-ում, Ընկերությունը գտնում է, որ գնորդների հետ պայմանագրերում առկա է նշանակալի ֆինանսավորման բաղադրիչ, սակայն ոչ թե գնորդներից ստացված ամբողջ կանխավճարային մուծումների նկատմամբ, այլ միայն այդ միջոցների ազատ մասի նկատմամբ, որոնք պարտավոր չէ պահել կառուցապատողի հատուկ հաշվում և կարող է օգտագործել իր հայեցողությամբ:

Հիմք ընդունելով գնորդների հետ պայմանագրերի կնքման ժամանակաշրջաններում Ընկերության կողմից փոխառու միջոցների ներգրավման գերակշռող տոկոսադրույքները, Ընկերությունը որոշել է, որ գնորդներից ներգրավված միջոցների ազատ մասի նկատմամբ, որպես հատուցման խոստացված գումարի ճշգրտում, պետք է հաշվարկվի տոկոս տարեկան 12.5% տոկոսադրույքով:

19 Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	169,932	411,638
Այլ	-	19
Ընդամենը առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	169,932	411,657

Ապրանքների ձեռքբերման գծով առաջացած պարտավորությունների մարման միջին տևողությունը կազմում է 1-2 ամիս: Առևտրային կրեդիտորական պարտքերի գծով տոկոսներ չեն հաշվարկվում: Ընկերությունն ունի ֆինանսական ռիսկի կառավարման քաղաքականություններ, որոնք ապահովում են բոլոր պարտավորությունների ժամանակին կատարում:

Ընկերության կրեդիտորական պարտքերն արտահայտված են հայկական դրամով:

20 Կապակցված կողմեր

Ընկերության կապակցված կողմերը ներառում են ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերությունները, հիմնադիրները և հիմնական ղեկավար անձնակազմը:

20.1 Վերահսկողություն

Ընկերությունը վերահսկվում է Արմեն Տեր-Տաճատյանի կողմից, որին պատկանում է Ընկերության բաժնեմասերի 91.039%: Ընկերության վերահսկող մարմինն է հանդիսանում մասնակիցների ընդհանուր ժողովը:

20.2 Գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

Հաշվետու տարվա ընթացքում Ընկերության և իր կապակցված կողմերի միջև իրականացվել են հետևյալ գործարքները, և հաշվետու ամսաթվի դրությամբ մնացորդները հետևյալն են:

Գործարքներ

	2024թ.	2023թ.
Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ		
Կառավարման ծառայություններ	282,240	237,200
Բաժնեդեր/հիմնական ղեկավար անձնակազմ		
Փոխառություններից մուտքեր	12,470	137,890
Փոխառությունների մարում	17,342	139,715
Փոխառության փոխմարում	-	8,525
Աշխատավարձի գծով ծախսեր	4,233	2,530

Մնացորդներ

	2024թ.	2023թ.
Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ		
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	90,000	60,140
Բաժնեդեր/հիմնական ղեկավար անձնակազմ		
Ստացված փոխառություններ	16,880	15,469

21 Պարտավորվածություններ

21.1 Կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորվածություններ

Ներդրված հողատարածքի հետ միասին կառուցապատման ընդհանուր արժեքն ըստ նախագծի պետք է կազմի մոտավորապես 51,600,000 հազար դրամ՝ առանց ԱԱՀ: 2024թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը պայմանագրեր է կնքել մոտավորապես 24,098,056 հազար դրամի (առանց ԱԱՀ)՝ կառուցվող գույքի կառուցման նպատակով:

22 Պայմանականություններ

22.1 Ապահովագրություն

Հայաստանում ապահովագրական համակարգը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են մյուս երկրներում, Հայաստանում դեռ չեն կիրառվում: Ընկերությունը չունի ամբողջական ապահովագրական ծածկույթ իր ակտիվների և գործունեության ընդհատման համար, չունի նաև Ընկերության գույքի կամ գործառնությունների հետ կապված պատահարների հետևանքով գույքին կամ շրջակա միջավայրին հասցված վնասի գծով երրորդ կողմի նկատմամբ պարտավորությունների ապահովագրություն: Քանի դեռ Ընկերությունը համապատասխան ձևով ապահովագրված չէ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է անբարենպաստ նյութական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

22.2 Հարկեր

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսդրությունը հաճախակի ենթարկվում է փոփոխությունների, ինչը որոշ դեպքերում մեկնաբանությունների կարիք է առաջացնում: Հաճախ տարբեր հարկային և իրավասու մարմիններ տարբեր մեկնաբանություններ ունեն: Հարկերը հարկային

մարմինների կողմից ենթակա են վերանայման և ուսումնասիրության: Հարկային մարմիններն օրենքով լիազորված են տուգանքներ և տույժեր առաջադրել:

Վերոհիշյալ հանգամանքները Հայաստանում կարող են առաջացնել ավելի մեծ հարկային ռիսկեր, քան այլ երկրներում: Ղեկավարությունը համոզված է, որ հարկային պարտավորությունների գծով կատարել է համապատասխան հատկացումներ հարկային օրենսդրության իրենց մեկնաբանության հիման վրա: Այնուամենայնիվ, հարկային մարմինների մեկնաբանությունները կարող են տարբերվել, և դրանց ազդեցությունը կարող է զգալի լինել:

22.3 Շրջակա միջավայրի հետ կապված խնդիրներ

Ղեկավարությունը համոզված է, որ Ընկերությունը բավարարում է շրջակա միջավայրի հետ կապված Կառավարության պահանջները և վստահ է, որ Ընկերությունը շրջակա միջավայրի հետ կապված ընթացիկ էական պարտավորություններ չունի: Այնուամենայնիվ, Հայաստանում շրջակա միջավայրի վերաբերյալ օրենսդրությունը զարգացման փուլում է, և դրա հավանական փոփոխություններն ու օրենսդրության մեկնաբանություններն ապագայում կարող են էական պարտավորություններ առաջացնել:

23 Ֆինանսական գործիքների ռիսկ

Ռիսկի կառավարման քաղաքականությունները և նպատակները

Ֆինանսական գործիքների հետ կապված՝ Ընկերությունը ենթարկվում է զանազան ռիսկերի: Այս ռիսկերն են շուկայական ռիսկը, պարտքային ռիսկը և իրացվելիության ռիսկը:

Առավել էական ֆինանսական ռիսկերը, որոնց Ընկերությունը կարող է ենթարկվել, նկարագրված են ստորև:

23.1 Շուկայական ռիսկի վերլուծություն

Ֆինանսական գործիքների օգտագործման ընթացքում Ընկերությունը ենթարկվում է շուկայական ռիսկի, հատկապես՝ արտարժույթային ռիսկի, որը բխում է ինչպես գործառնական, այնպես էլ ներդրումային գործունեությունից:

Արտարժույթի ռիսկ

Ընկերությունը գործարքներ է իրականացնում արտարժույթով և, հետևաբար, ենթարկվում է արտարժույթի փոխարժեքային տատանումների ազդեցությանը:

Ընկերության գործարքների հիմնական մասն իրականացվում է հայկական դրամով: Արտարժույթի փոխարժեքային տատանումներից կախվածությունն առաջանում է Ընկերության ԱՄՆ դոլարով վարկից, որն օգտագործվում է կառուցվող գույքի ֆինանսավորման համար:

Արտագույված գումարներն իրենցից ներկայացնում են հիմնական ղեկավար անձնակազմին տրամադրված ԱՄՆ դոլարով մնացորդները, որոնք արտահայտված են հայկական դրամով՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի ամսաթվի փոխարժեքով:

Հոդված

	2024թ.	2023թ.
Ֆինանսական ակտիվներ		
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	-	2,024
Ընդամենը ֆինանսական ակտիվներ	-	2,024
Ֆինանսական պարտավորություններ		
Վարկեր և փոխառություններ	8,383,983	2,436,026
Ընդամենը ֆինանսական պարտավորություններ	8,383,983	2,436,026

Հոդված

	2024թ.	2023թ.
Զուտ արդյունք	(8,383,983)	(2,434,002)

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է Ընկերության զգայունությունը՝ ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ դրամի 5% (2023թ.՝ 10%) աճին/նվազմանը: 5%-ը ղեկավարության կողմից գնահատված փոխարժեքի հավանական փոփոխությունն է: Զգայունության վերլուծությունը ներառում է միայն արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների մնացորդները և ժամանակաշրջանի վերջում ճշգրտում է դրանց փոխարկումը՝ փոփոխելով փոխարժեքը 5%-ով (2023թ.՝ 10%):

Դրամի արժևորումն ԱՄՆ դոլարի 5%-ով կունենա հետևյալ ազդեցությունը:

	ԱՄՆ դոլարի ազդեցություն	
	2024թ.	2023թ.
Շահույթ կամ վնաս	419,199	243,400

Արտարժույթի փոխարժեքի տատանման ազդեցությունը տարվա ընթացքում փոփոխվում է՝ կախված արտարժույթով գործարքների ծավալից: Այդուհանդերձ, վերը ներկայացված վերլուծությունը կարելի է համարել Ընկերության՝ արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածության արտացոլումը:

23.2 Պարտքային ռիսկի վերլուծություն

Պարտքային ռիսկն առաջանում է այն դեպքում, երբ պայմանագրային գործընկերը չի կատարում իր պարտավորությունները, որի հետևանքով Ընկերությունը կարող է ֆինանսական կորուստներ կրել: Ընկերության պարտքային ռիսկն առաջանում է ֆինանսական ակտիվներից՝ ներառյալ բանկերում պահվող դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները և տրամադրված փոխառությունները:

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Առևտրային և այլ դեբիտորական պարտքեր	15,307	-
Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	954,257	316,707
	969,564	316,707

Պարտքային ռիսկը կառավարվում է խմբային հիմունքով՝ ելնելով Ընկերության պարտքային ռիսկի կառավարման քաղաքականությունից և ընթացակարգերից:

Բանկերում պահվող դրամական միջոցների մնացորդների մասով պարտքային ռիսկը կառավարվում է դրանք տարբեր բանկերում և բարձր վարկանիշ ունեցող ֆինանսական հաստատություններում պահելու միջոցով:

23.3 Իրացվելիության ռիսկի վերլուծություն

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որ Ընկերությունն ի վիճակի չի լինի մարել իր պարտավորվածությունները:

Ընկերությունը վարում է իրացվելիության կառավարման քաղաքականություն՝ դրամարկղում և բանկային հաշիվներում պահելով բավարար միջոցներ, ինչպես նաև պահելով բարձր իրացվելիություն ունեցող ակտիվներ՝ գործառնական պարտավորությունները ժամանակին մարելու նպատակով:

Հետևյալ աղյուսակում ներկայացված է Ընկերության ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորությունների գծով պայմանագրային մնացյալ մարման ժամկետները: Աղյուսակը պատրաստված է ֆինանսական պարտավորությունների չգեղջված դրամական հոսքերի հիման վրա՝ հաշվի առնելով ամենավաղ ամսաթիվը, երբ Ընկերությունը ստիպված կլինի մարել այդ պարտավորությունները: Աղյուսակը ներառում է տոկոսների և մայր գումարի գծով դրամական հոսքերը:

2024թ.

	Անտոկոս	Գործիքներ հաստատուն տոկոսադրույքով	Ընդամենը
Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք		9.20%	
Մինչև 6 ամիս	169,932	334,248	504,180
6 ամսից մինչև 1 տարի	-	392,098	392,098
1-5 տարի	16,880	10,547,136	10,564,016
	186,812	11,273,482	11,460,294

2023թ.

	Անտոկոս	Գործիքներ հաստատուն տոկոսադրույքով	Ընդամենը
Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք		9.20%	
Մինչև 6 ամիս	411,597	109,162	520,759
6 ամսից մինչև 1 տարի	60	112,364	112,424
1-5 տարի	21,740	2,305,815	2,327,555
Ավելի քան 5 տարի	-	990,335	990,335
	433,397	3,517,676	3,951,073

Ընկերությունն իրացվելիության դիսկի գնահատման և կառավարման ժամանակ հաշվի է առնում ֆինանսական ակտիվներից ակնկալվող դրամային հոսքերը, մասնավորապես՝ դրամական միջոցները: Ընկերության դրամական միջոցները էականորեն ցածր են անհրաժեշտ դրամական արտահոսքերից: Ընկերությունն ունի 50,000 հազար ԱՄՆ դոլարի վարկային գծի հասանելիություն, որի միջոցներով էլ նախատեսում է սպասարկել գործառնական պարտավորությունները:

24 Իրական արժեքի չափում

Ընկերությունը սկզբնական ճանաչումից հետո իրական արժեքով չափվող ակտիվները և պարտավորությունները դասակարգում է 1-ից մինչև 3-րդ մակարդակներում՝ հիմնվելով իրական արժեքի դիտարկելիության աստիճանի վրա: Այս երեք մակարդակները ներկայացված են ստորև.

- 1-ին մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են նմանատիպ ակտիվների կամ պարտավորությունների ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներից (չճշգրտված),
- 2-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են 1-ին մակարդակում ներառված գնանշվող գներից տարբեր այլ ելակետային տվյալներից, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության գծով դիտարկվում են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գների հիման վրա ստացվող),
- 3-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են գնահատման հնարքների միջոցով, որոնք ներառում են ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտարկվող շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ):

24.1 Ֆինանսական գործիքների իրական արժեքի չափում

Ընկերության կրեդիտորական պարտքերը, դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները իրացվելի են կամ կարճաժամկետ են, ուստի ենթադրվում է, որ հաշվեկշռային արժեքը մոտ է դրանց իրական արժեքին: Երկարաժամկետ վարկերի և փոխառությունների հաշվեկշռային արժեքները համարվում են իրական արժեքի խելամիտ գնահատում:

Իրական արժեքը որոշվում է՝ համապատասխան դրամական հոսքերը զեղչելով նմանատիպ գործիքների համար կիրառվող շուկայական տոկոսադրույքով: Այս դեպքում ամենազգալի փոփոխականը զեղչման տոկոսադրույքն է:

Ընկերության ֆինանսական գործիքները դասակարգվում են իրական արժեքի հիերարխիայի 2 մակարդակում:

25 Կապիտալի ռիսկի քաղաքականություններ և ընթացակարգեր

Ընկերությունն իր կապիտալը կառավարում է այնպես, որպեսզի ապահովի իր անընդհատ գործելու հնարավորությունը և բաժնետերերին բավարար եկամուտ մատակարարի:

Ընկերության կապիտալը կազմված է սեփական կապիտալից, որը ներառում է կանոնադրական կապիտալը, պահուստներն ու կուտակված շահույթը, ինչպես նաև փոխառու միջոցները, որոնք ներառում են փոխառությունները և վարկերը, որոնք բացահայտված են ծանոթագրություն 17- ում:

Ղեկավարությունը գնահատում է Ընկերության կապիտալի պահանջները, որպեսզի ապահովի ընդհանուր ֆինանսավորման էֆեկտիվ կառուցվածք՝ խուսափելով չափազանց մեծ լծակավորումից (լեվերիջ): Հաշվի են առնվում Ընկերության վարկերի տարբեր դասերի ստորադասության մակարդակները: Ընկերությունը կառավարում է կապիտալի կառուցվածքը և դրանում ճշգրտումներ է կատարում՝ ելնելով տնտեսական պայմանների փոփոխություններից և համապատասխան ակտիվների հետ կապված ռիսկի բնույթից: Կապիտալի կառուցվածքը պահպանելու կամ ճշգրտելու նպատակով Ընկերությունը կարող է փոփոխել մասնակիցներին վճարվող շահաբաժնի գումարը, վերադարձնել կապիտալը մասնակիցներին, թողարկել նոր բաժնեմասեր կամ վաճառել ակտիվները՝ պարտքը նվազեցնելու համար:

Ընկերությունը վերահսկում է կապիտալը՝ կիրառելով «զուտ պարտքի» և «ճշգրտված սեփական կապիտալի» հարաբերակցությունը.

	31 դեկտեմբերի 2024թ.	31 դեկտեմբերի 2023թ.
Զուտ պարտք		
Վարկեր և փոխառություններ	8,400,863	2,464,258
Հանած՝ ստորադաս վարկ	(16,880)	(15,469)
Հանած՝ Դրամական միջոցներ և դրանց համարժեքներ	(954,257)	(316,707)
	7,429,726	2,132,082
Ճշգրտված սեփական կապիտալ		
Ընդհանուր սեփական կապիտալ	7,141,624	7,261,627
Գումարած՝ ստորադաս վարկ	16,880	15,469
	7,158,504	7,277,096
Զուտ պարտքի և ճշգրտված սեփական կապիտալի հարաբերակցության գործակից	1.04	0.29

Ֆինանսական հաշվետվություններ և Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

«Դալան Թեքնոլոջիա» ՍՊԸ

31 դեկտեմբերի 2023թ., 31 դեկտեմբերի 2022թ., 31 դեկտեմբերի 2021թ.



Բովանդակություն

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն	3
Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն	6
Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն	8
Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն	9
Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն	10
Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ	12

Անկախ աուդիտորի եզրակացություն

Գրանթ Թորնթոն ՓԲԸ
Երևան Պլազա բիզնես կենտրոն
ՀՀ, ք. Երևան 0015
Գրիգոր Լուսավորչի 9
Հ. + 374 10 50 09 64/61

Grant Thornton CJSC
Yerevan Plaza Business Center
9 Grigor Lusavorich Street,
Yerevan 0015, Republic of Armenia
T + 374 10 50 09 64/61

«Դալան Թեքնոլոջիս» ՍՊԸ-ի մասնակիցներին

Կարծիք

Մենք աուդիտի ենք ենթարկել «Դալան Թեքնոլոջիս» ՍՊԸ-ի (Ընկերություն) ֆինանսական հաշվետվությունները, որոնք ներառում են 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի, 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև այդ ամսաթվերին ավարտված տարվա շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը, սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը և դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրությունները, ներառյալ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության էական մասերի վերաբերյալ համառոտագիրը:

Մեր կարծիքով՝ կից ֆինանսական հաշվետվությունները տալիս են Ընկերության՝ 2023թ. դեկտեմբերի 31-ի, 2022թ. դեկտեմբերի 31-ի և 2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ ֆինանսական վիճակի և նույն ամսաթվին ավարտված տարվա ֆինանսական արդյունքների ու դրամական հոսքերի ճշմարիտ և իրական պատկերը՝ համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ-ներ):

Կարծիքի հիմք

Մենք աուդիտին անցկացրել ենք աուդիտի միջազգային ստանդարտներին (ԱՄՍ-ներ) համապատասխան: Այդ ստանդարտներից բխող մեր պատասխանատվությունը լրացուցիչ նկարագրված է մեր եզրակացության՝ «*Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար*» բաժնում: Մենք անկախ ենք Ընկերությունից՝ համաձայն Հաշվապահների էթիկայի միջազգային ստանդարտների խորհրդի կողմից հրապարակված «*Պրոֆեսիոնալ հաշվապահի էթիկայի կանոնագրքի*» (ՀԷՄՄԿ կանոնագիրք) և էթիկայի համապատասխան պահանջների, որոնք կիրառելի են ֆինանսական հաշվետվությունների մեր աուդիտի նկատմամբ Հայաստանի Հանրապետությունում, և կատարել ենք էթիկայի գծով մեր այլ պարտականությունները՝ էթիկայի նշված պահանջների համաձայն: Մենք համոզված ենք, որ մեր կողմից ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցները բավարար և համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքն արտահայտելու համար:

Այլ հանգամանքներ

Ընկերության 2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարվա ֆինանսական հաշվետվություններն աուդիտի չեն ենթարկվել:

Ղեկավարության և կառավարման օղակներում գտնվող անձանց պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների համար

Ղեկավարությունը պատասխանատու է ՖՀՄՄ-ների համաձայն ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստման և ճշմարիտ ներկայացման և այնպիսի ներքին հսկողության համար, որն ըստ ղեկավարության, անհրաժեշտ է խարդախության կամ սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրումներից զերծ ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումն ապահովելու համար:

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստելիս ղեկավարությունը պատասխանատու է Ընկերության՝ անընդհատ գործելու կարողությունը գնահատելու համար, համապատասխան դեպքերում անընդհատության հետ կապված հարցերը բացահայտելու և Ընկերության գործունեության անընդհատության ենթադրության հիման վրա հաշվետվությունները պատրաստելու համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ ղեկավարությունը մտադիր է լուծարել Ընկերությունը, ընդհատել դրա գործունեությունը կամ, երբ չունի այդպես չվարվելու որևէ իրատեսական այլընտրանք:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձիք պատասխանատու են Ընկերության ֆինանսական հաշվետվողականության գործընթացի վերահսկման համար:

Աուդիտորի պատասխանատվությունը ֆինանսական հաշվետվությունների աուդիտի համար

Մեր նպատակն է ձեռք բերել ողջամիտ հավաստիացում առ այն, որ ֆինանսական հաշվետվությունները բոլոր էական առումներով զերծ են էական խեղաթյուրումներից՝ անկախ դրանց՝ խարդախության կամ սխալի հետևանքով առաջացման հանգամանքից, և ներկայացնել մեր կարծիքը ներառող աուդիտորական եզրակացություն: Ողջամիտ հավաստիացումը բարձր մակարդակի հավաստիացում է, բայց այն չի երաշխավորում, որ ԱՄՄ-ներին համապատասխան իրականացված աուդիտը միշտ կհայտնաբերի էական խեղաթյուրումը, երբ այն առկա է: Խեղաթյուրումները կարող են առաջանալ խարդախության կամ սխալի արդյունքում և համարվում են էական, երբ խելամտորեն կարող է ակնկալվել, որ դրանք առանձին կամ միասին վերցրած կազմեն օգտագործողների՝ այդ ֆինանսական հաշվետվությունների հիման վրա կայացվող տնտեսական որոշումների վրա:

Որպես ԱՄՄ-ներին համապատասխան աուդիտի մաս, աուդիտի ողջ ընթացքում մենք կիրառում ենք մասնագիտական դատողություն և պահպանում ենք մասնագիտական կասկածամտություն: Ի լրումն՝

- Որոշակիացնում և գնահատում ենք խարդախության կամ սխալի հետևանքով ֆինանսական հաշվետվությունների էական խեղաթյուրման ռիսկերը, նախագծում և իրականացնում ենք աուդիտորական ընթացակարգեր՝ այդ ռիսկերին արձագանքելու նպատակով, և ձեռք ենք բերում աուդիտորական ապացույցներ, որոնք բավարար ու համապատասխան հիմք են հանդիսանում մեր կարծիքի համար: Խարդախության պատճառով առաջացած էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկն ավելի բարձր է, քան սխալի հետևանքով էական խեղաթյուրման չհայտնաբերման ռիսկը, քանի որ խարդախությունը կարող է ներառել հանցավոր համաձայնություն, զեղծարարություն,

միտումնավոր բացթողումներ, սխալ ներկայացումներ կամ ներքին հսկողության չարաշահում:

- Ձեռք ենք բերում պատկերացում աուդիտին վերաբերող ներքին հսկողության մասին՝ տվյալ հանգամանքներին համապատասխան աուդիտորական ընթացակարգեր նախագծելու, այլ ոչ թե Հնկերության ներքին հսկողության արդյունավետության վերաբերյալ կարծիք արտահայտելու համար:
- Գնահատում ենք հաշվապահական հաշվառման կիրառված քաղաքականության տեղին լինելը, ինչպես նաև ղեկավարության կողմից կատարած հաշվապահական հաշվառման գնահատումների և համապատասխան բացահայտումների ողջամտությունը:
- Եզրահանգումներ ենք կատարում ղեկավարության կողմից հաշվապահական հաշվառման անընդհատության հիմունքի կիրառման տեղին լինելու վերաբերյալ և, հիմնվելով ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա, գնահատում ենք՝ արդյոք առկա է դեպքերի կամ հանգամանքների հետ կապված էական անորոշություն, որը կարող է նշանակալի կասկած հարուցել Հնկերության անընդհատ գործելու կարողության վերաբերյալ: Եթե մենք եզրահանգում ենք, որ առկա է էական անորոշություն, ապա մեզանից պահանջվում է աուդիտորի եզրակացությունում ուշադրություն հրավիրել ֆինանսական հաշվետվությունների համապատասխան բացահայտումներին, կամ, եթե այդպիսի բացահայտումները բավարար չեն, ձևափոխել մեր կարծիքը: Մեր եզրահանգումները հիմնված են մինչև մեր եզրակացության ամսաթիվը ձեռք բերված աուդիտորական ապացույցների վրա: Այնուամենայնիվ, ապագա դեպքերը կամ իրավիճակները կարող են ստիպել Հնկերությանը դադարեցնել անընդհատության հիմունքի կիրառումը:
- Գնահատում ենք ֆինանսական հաշվետվությունների ընդհանուր ներկայացումը, կառուցվածքը և բովանդակությունը, ներառյալ բացահայտումները, ինչպես նաև ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած գործարքների ու դեպքերի ճշմարիտ ներկայացումը:

Կառավարման օղակներում գտնվող անձանց, ի թիվս այլ հարցերի, հաղորդակցում ենք աուդիտորական առաջադրանքի պլանավորված շրջանակի և ժամկետների, ինչպես նաև աուդիտի ընթացքում հայտնաբերված նշանակալի հարցերի, ներառյալ ներքին հսկողությանը վերաբերող նշանակալի թերությունների մասին:

Արմեն Հովհաննիսյան
Տնօրեն

Նարինե Ավետյան, FCCA

Վարչապետի պատասխանատու

23 օգոստոսի 2024թ.



Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ		2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբեր ի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբեր ի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբեր ի 31-ի դրությամբ
	Ծանոթ.				
Ակտիվներ					
<i>Ոչ ընթացիկ ակտիվներ</i>					
Հիմնական միջոցներ	4	762,031	-	-	-
Ներդրումային գույք	5	3,065,063	-	-	-
Ոչ ընթացիկ կանխավճարներ	6	130,560	-	-	-
Տրամադրված փոխառություններ կապակցված կողմերին		-	-	2,995	3,400
Հետաձգված հարկային ակտիվներ	7	13,025	1,496	-	-
		<u>3,970,679</u>	<u>1,496</u>	<u>2,995</u>	<u>3,400</u>
<i>Ընթացիկ ակտիվներ</i>					
Պաշարներ	8	7,235,867	21	-	-
Ընթացիկ կանխավճարներ	9	273,512	8,806	2,586	2,586
Տրամադրված փոխառություններ կապակցված կողմերին		-	8,185	-	-
Մնացորդներ բանկերում		316,707	17,934	8,960	8,960
		<u>7,826,086</u>	<u>34,946</u>	<u>11,546</u>	<u>11,546</u>
Ընդամենը ակտիվներ		<u><u>11,796,765</u></u>	<u><u>36,442</u></u>	<u><u>14,541</u></u>	<u><u>14,946</u></u>

Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար դրամ		2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
	Ծանոթ.				
Սեփական կապիտալ և պարտավորություններ					
Կապիտալ և պահուստներ	10				
Կանոնադրական կապիտալ		7,316,180	15,000	15,000	15,000
Լրացուցիչ կապիտալ		12,960	12,960	-	-
Կուտակված արդյունք		(67,513)	(27,725)	(459)	(54)
		<u>7,261,627</u>	<u>235</u>	<u>14,541</u>	<u>14,946</u>
Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ					
Վարկեր և փոխառություններ	11	2,451,496	20,387	-	-
		<u>2,451,496</u>	<u>20,387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ընթացիկ պարտավորություններ					
Վարկեր և փոխառություններ	11	12,762	-	-	-
Պայմանագրարային պարտավորություններ	12	1,659,223	15,680	-	-
Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր	13	411,657	140	-	-
		<u>2,083,642</u>	<u>15,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ընդամենը սեփական կապիտալ և պարտավորություններ		<u>11,796,765</u>	<u>36,442</u>	<u>14,541</u>	<u>14,946</u>

Ֆինանսական հաշվետվությունները հաստատվել են 2024թ. օգոստոսի 23-ին՝

Արմեն Տեր-Տաճատյան
Տնօրեն



Ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների
բաղկացուցիչ մասը կազմող 12-ից մինչև 34-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ
մեկտեղ:

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ

		2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
	Ծանոթ.				
Հատուցում աշխատակիցներին		(22,344)	(645)	-	-
Մարքեթինգային ծախսեր		(9,047)	(7,505)	-	-
Ներկայացուցչական ծախսեր		(5,892)	(18,418)	-	-
Այլ ծախսեր	14	(40,742)	(1,000)	-	(54)
Գործառնական գործունեությունից վնաս		(78,025)	(27,568)	-	-
Տոկոսային եկամուտ		4,834	320	-	-
Տոկոսային ծախսեր		-	(1,511)	(405)	-
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ/(վնաս), զուտ	15	21,874	(3)	-	-
Վնաս մինչև հարկերը		(51,317)	(28,762)	(405)	(54)
Շահութահարկի գծով փոխհատուցում	16	11,529	1,496	-	-
Տարվա վնաս		(39,788)	(27,266)	(405)	(54)
<i>Այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունք</i>		-	-	-	-
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք		(39,788)	(27,266)	(405)	(54)

Շահույթի կամ վնասի և այլ համապարփակ ֆինանսական արդյունքի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 12-ից մինչև 34-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ	Կանոնադրական կապիտալ	Լրացուցիչ կապիտալ	Կուտակված արդյունք	Ընդամենը
2021թ. հունվարի 1-ի դրությամբ	15,000	-	(54)	14,946
Տարվա վնաս	-	-	(405)	(405)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	(405)	(405)
2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	15,000	-	(459)	14,541
Տարվա վնաս	-	-	(27,266)	(27,266)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	(27,266)	(27,266)
Լրացուցիչ կապիտալով համալրում	-	12,960	-	12,960
Ընդամենը գործարքներ սեփականատերերի հետ	-	12,960	-	12,960
2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	15,000	12,960	(27,725)	235
Տարվա վնաս	-	-	(39,788)	(39,788)
Ընդամենը տարվա համապարփակ ֆինանսական արդյունք	-	-	(39,788)	(39,788)
Կապիտալի համալրում	7,301,180	-	-	7,301,180
Ընդամենը գործարքներ սեփականատերերի հետ	7,301,180	-	-	7,301,180
2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	7,316,180	12,960	(67,513)	7,261,627

Սեփական կապիտալում փոփոխությունների մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս
ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 12-ից մինչև 34-րդ էջերում ներկայացված
կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
<i>Գործառնական գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>				
Հաճախորդներից ստացված գումարներ	1,669,723	15,680	-	-
Հաճախորդներին վերադարձված նախավճարներ	(26,180)	-	-	-
Պաշարների ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ*	(2,859,983)	-	-	-
Փոխհատուցված ԱԱՀ	489,733	-	-	-
Վճարումներ աշխատակիցներին	(16,274)	(434)	-	-
Վճարված հարկեր և այլ պարտադիր վճարներ	(16,798)	(171)	-	-
Բանկային ծախսեր	(18,749)	-	-	-
Բանկային հաշիվների վրա ստացված տոկոսային եկամուտ	4,495	-	-	-
Մատակարարներին վճարված դրամական միջոցներ	(1,218)	(33,066)	-	(2,640)
<i>Գործառնական գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<i>(775,251)</i>	<i>(17,991)</i>	<i>-</i>	<i>(2,640)</i>
<i>Ներդրումային գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>				
Ներդրումային գույքի ձեռքբերման համար վճարված դրամական միջոցներ*	(1,225,707)	-	-	-
Բաժնետոմսերի ձեռքբերման համար կանխավճար	(130,560)	-	-	-
Տրամադրված վարկեր	-	(5,125)	-	(3,400)
<i>Ներդրումային գործունեության համար օգտագործված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<i>(1,356,267)</i>	<i>(5,125)</i>	<i>-</i>	<i>(3,400)</i>

*Կառուցվող անշարժ գույքի համար ընդհանուր վճարները բաշխվել են պաշարների և ներդրումային գույքի միջև (տես՝ ծանոթ. 17.1)

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվություն (շարունակություն)

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից դրամական միջոցների հոսքեր</i>				
Կապիտալի համալրում	-	-	-	15,000
Վարկերից և փոխառություններից մուտքեր	2,571,142	32,090	-	-
Վարկերի և փոխառությունների մարում	(139,715)	-	-	-
Վճարված տոկոսներ	(25,792)	-	-	-
<i>Ֆինանսավորման գործունեությունից ստացված զուտ դրամական միջոցներ</i>	<u>2,405,635</u>	<u>32,090</u>	<u>-</u>	<u>15,000</u>
Բանկերում մնացորդների զուտ աճ	274,117	8,974	-	8,960
Արտարժույթի փոխարժեքի ազդեցությունը դրամական միջոցների վրա	24,656	-	-	-
Բանկերում մնացորդներ տարվա սկզբում	<u>17,934</u>	<u>8,960</u>	<u>8,960</u>	<u>-</u>
Բանկերում մնացորդներ տարվա վերջում	<u>316,707</u>	<u>17,934</u>	<u>8,960</u>	<u>8,960</u>

Դրամական միջոցների հոսքերի մասին հաշվետվությունը պետք է ընթերցվի այս ֆինանսական հաշվետվությունների բաղկացուցիչ մասը կազմող 12-ից մինչև 34-րդ էջերում ներկայացված կից ծանոթագրությունների հետ մեկտեղ:

Ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություններ

1 Գործառնությունների բնույթը և ընդհանուր տեղեկատվություն

«Դալան Թեքնոլոջիս» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (Ընկերություն) ստեղծվել է «Դալան Թեքնոլոջիս» փակ բաժնետիրական ընկերության (գրանցված ՀՀ ԱՆ իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի կողմից 23.09.2020թ-ին, գրանցման N 286.120.1147685, ՀՎՀՀ՝ 02832033) վերակազմավորման արդյունքում և հանդիսանում է նրա իրավահաջորդը 21.04.2023թ-ից:

Ընկերությունը գրադվում է «Դալան Տեխնոպարկ» բազմաֆունկցիոնալ բիզնես համալիր շենքի (գույք) կառուցմամբ:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ը բազմաֆունկցիոնալ բիզնես համալիր է, որը տեղակայված է Հայաստանում՝ Երևան, Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում: Այն առաջարկելու է աշխատանքային ընդարձակ տարածքներ, տեխնոլոգիական և էներգախնայող լուծումներ՝ էներգիայի ընդհանուր հզորության 40%-ի վերաօգտագործման հնարավորությամբ, գույքի կառավարման ծառայություններ, գրասենյակային աշխատակիցների բարօրության վրա կենտրոնացում, ինչպես նաև ժամանակակից՝ մասնավորապես SS արտադրանքի/ծառայությունների վրա կենտրոնացած բիզնեսի զանազան կարիքները բավարարող ծառայությունների և հարմարությունների համապարփակ փաթեթ: Շահագործվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը 139,309.3 քմ է, օգտագործման ենթակա ընդհանուր տարածքների մակերեսը մոտավորապես 90,000 քմ: Նախատեսվում է, որ այն կունենա 22 հարկ, 6-հարկանի ստորգետնյա ավտոկայանատեղիով, մարզասրահով և լողավազանով, սննդի կետերով, առևտրային և գրասենյակային տարածքներով, միջոցառումների և կոնֆերանս սրահներով:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ի առաքելության հիմնական ուղղություններն են.

- դինամիկ բիզնես միջավայրի ստեղծում, որը կմիավորի Հայաստանում SS ոլորտի մասնագետներին, և
- տարածաշրջանում միջազգային ստանդարտներին համապատասխան բիզնես պարկի ստեղծում՝ դեպի համալիր և Հայաստան SS ոլորտի միջազգային ընկերություններին և բիզնեսներին գրավելու համար:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ի բնութագրչներն են՝

- LEED վկայական – v4 for BD+C: Core and Shell;
- Երկրի մայրաքաղաքի ամենամեծ շենքը և տարածքով, և ծավալով (110 մ բարձրություն, շինարարության ընդհանուր մակերեսը 154,474 քմ և 25,027 քմ հողատարածք);
- 35,000 քմ գրասենյակային տարածքից 3,000 գրասենյակ, (BOMA ստանդարտներ), առևտրային տարածք՝ 32,500 քմ, 22 հարկ (16 վերգետնյա, 6 ստորգետնյա), տանիքում ուղղաթիռի հարթակ, միջոցառումների սրահներ և սպորտային տարածքներ;
- Գտնվում է քաղաքի կենտրոնից 7-10 րոպե հեռավորության վրա, ՀՀ կառավարության հետ համատեղ համագործակցությամբ կառուցվող ճանապարհներով, որոնք տանում են դեպի համալիր;
- Վերջնական հանձնում՝ մոտավորապես 2026թ. նոյեմբեր:

«Դալան Տեխնոպարկ»-ն այս ձեռնարկման մեջ առաջնահերթություն է տալիս տեղական համայնքի մասնագիտական ինտեգրմանը և Հայաստանի տնտեսության կայուն խթանմանը: Քանի որ Հայաստանը համարվում է Եվրասիայի Սիլիկոնային հովիտը, այն և տեղական տեխնոլոգիական մասնագետներին կգրավի, և կբարձրացնի երկրի համբավը՝ որպես գլոբալ տեխնոլոգիական արդյունաբերության զգալի և նյութական ներդրողի:

Շենքերի համալիրը ներառում է գրասենյակային տարածքներ, որոնց օգտագործման բանաձևը համապատասխանում է BOMA ANSI/BOMA Z65.5-2021 ստանդարտին: Այս ստանդարտը կենտրոնանում է շենքային համալիրում առկա ընդհանուր աշխատանքային տարածքում մեկ աշխատակցի տարածքի ընդհանուր օգտագործման վրա: Հետևաբար Դալան տեխնոպարկի աշխատակիցների սահմանաչափը 3,000 է: Ավելին, այս ստանդարտը կենտրոնանում է նաև գրասենյակային տարածքների չափանիշների վրա, ինչպիսիք են առաստաղի բարձրությունը, ջրամատակարարումը, կոյուղու համակարգը, էներգիայի էլքերը մեկ սեղանի և մեկ քմ համար, անլար և մալուխային կապի բազմաթիվ աղբյուրների առկայությունը, հրդեհային անվտանգության և հրդեհաշիջման համակարգերը, որոնք նախատեսված են ցանկացած գրասենյակում նստելու պլանին և աշխատողների ընդհանուր թվին համապատասխանելու համար:

Կառուցապատման ծրագրի կառավարումը հանձնվել է «Իսթեյթ Ինվեսթմենթ ընդ Դիվելոպմենթ» ՍՊԸ-ին (կապակցված կողմ):

Շենքի հիմնակմախքի շինարարական աշխատանքներն իրականացնում է «Դ և Ս Քոնսթրաքշն» ՍՊԸ-ն:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ իրականացվել են շինարարական հրապարակի կազմակերպման, հոսանքագծերի և ջրագծերի անցկացման, հողային և շենքի հիմնակմախքի կառուցման որոշակի աշխատանքներ:

Ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ շարունակվել են բեռնային և այլ աշխատանքները և շենքի հիմնակմախքի կառուցման աշխատանքների մոտավորապես 30%-ն իրականացվել է:

Ընկերության աշխատակիցների միջին թվաքանակը 2023թ. կազմել է 3 մարդ (2022թ.՝ 3 մարդ):

Ընկերության գրանցման հասցեն է՝ Երևան, Վ. Սարգսյան 10, 108 տարածք:

Գործարար միջավայր

Հայաստանի Հանրապետության (ՀՀ) տնտեսությունը ցուցաբերում է զարգացող շուկաներին բնորոշ որոշակի հատկանիշներ: Իրավական, հարկային և օրենսդրական դաշտը շարունակում է զարգանալ և ենթարկվել հաճախակի փոփոխությունների, ինչպես նաև կարող է ունենալ տարաբնույթ մեկնաբանումներ: ՀՀ տնտեսական միջավայրի վրա էական ազդեցություն ունի Ռուսաստանի Դաշնությունում գործարար ակտիվության մակարդակը, և Ռուսաստանի Դաշնությունից դեպի ՀՀ տեղի են ունենում դրամական միջոցների զգալի հոսքեր: Հետևաբար, տարածաշրջանում պահպանվող քաղաքական լարվածությունը, միջազգային պատժամիջոցները, արժեթղթերի շուկայի անկայունությունը և Ռուսաստանի Դաշնության առջև ծառացած այլ ռիսկերը կարող են ազդել ՀՀ ֆինանսական և կորպորատիվ ոլորտների վրա:

2023թ. ընթացքում ՀՀ տնտեսությունը ընդլայնվում էր նկատելի տեմպով, թեև չափավոր՝ նախորդ տարիների համեմատ: 2023թ. ընթացքում ՀՀ Կենտրոնական բանկը պահպանել է դրամավարկային քաղաքականության տոկոսադրույքի նվազեցման իր ուղղությունը, քանի որ գնաճային ճմշումները նվազել են՝ անգամ արձանագրելով գնանկում տարվա ընթացքում:

Ներկայիս տնտեսական իրավիճակի հետագա հետևանքները և վերը թվարկած միջոցառումները դժվար է կանխատեսել, սույն ֆինանսական հաշվետվությունները չեն արտացոլում վերոգրյալի ապագա հավանական ազդեցությունը Ընկերության գործառնությունների վրա:

2 Պատրաստման հիմքերը

2.1 Համապատասխանություն

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են Ֆինանսական հաշվետվությունների միջազգային ստանդարտների (ՖՀՄՍ) համաձայն, ինչպես հրապարակվել է Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (ՀՀՄՄԽ) կողմից: Հաշվետվությունները պատրաստվել են՝ հիմնվելով այն գնահատման վրա, որ Ընկերությունն իր գործունեությունն իրականացնում է անընդհատության սկզբունքից ելնելով:

Ընկերությունը որոշել է չներկայացնել համադրելի տարիների ծանոթագրությունները, որտեղ գումարային արտահայտությունները բացակայում են:

2.2 Չափման հիմքեր

Ֆինանսական հաշվետվությունները պատրաստվել են հաշվեգրման սկզբունքով և սկզբնական արժեքի մեթոդով, բացառությամբ որոշ ֆինանսական գործիքների, որոնք ներկայացված են ապագա դրամական հոսքերի ներկա գեղչված արժեքով:

2.3 Գործառնական և ներկայացման արժույթ

Հայաստանի Հանրապետության ազգային արժույթը հայկական դրամն է (դրամ), որն էլ հանդիսանում է Ընկերության գործառնական արժույթը, քանի որ այն լավագույնս արտացոլում է ֆինանսական հաշվետվությունների հիմքում ընկած իրադարձությունների և Ընկերության գործարքների տնտեսական բովանդակությունը:

Սույն ֆինանսական հաշվետվությունները ներկայացված են հայկական դրամով, քանի որ, ղեկավարության համոզմամբ, այս արժույթն առավել օգտակար է Ընկերության ֆինանսական հաշվետվություններն օգտագործողների համար: Դրամով ներկայացված ամբողջ ֆինանսական տեղեկատվությունը կլորացված է մինչև մոտակա հազար միավորը:

2.4 Գնահատումների և դատողությունների կիրառում

ՖՀՄՍ-ներին համապատասխան ֆինանսական հաշվետվությունների պատրաստումը պահանջում է, որ Ընկերության ղեկավարությունը կարևոր գնահատումներ և ենթադրություններ կատարի, որոնք ազդեցություն են գործում ֆինանսական հաշվետվությունների ամսաթվի դրությամբ ակտիվների և պարտավորությունների գումարների, ինչպես նաև հաշվետու տարվա եկամուտների և ծախսերի գումարների վրա: Առավել մեծ դատողություն պահանջող և բարդություն ներկայացնող էական ոլորտները, կամ այն ոլորտները, որտեղ ենթադրություններն ու գնահատումներն էական են ֆինանսական հաշվետվությունների համար, բացահայտված են ֆինանսական հաշվետվություններին կից ծանոթագրություն 17-ում: Չնայած ենթադրությունները և դատողությունները շարունակաբար գնահատվում են և հիմնված են ղեկավարության կողմից ներկա ցուցանիշների վերաբերյալ տեղեկացված լինելու վրա, այդ հաշվապահական գնահատականները, երբեմն չեն համապատասխանում իրական արդյունքներին: Հետևաբար, կատարված ենթադրությունները և դատողությունները համապատասխանաբար կձգգրտվեն այն տարում, որում պայմանները կփոխվեն:

2.5 Նոր և վերանայված ստանդարտների ընդունում

Ընթացիկ տարում Ընկերությունն ընդունել է իր գործունեության համար կիրառելի և 2023թ. հունվարի 1-ից սկսվող ժամանակաշրջանների համար ուժի մեջ մտած բոլոր նոր և վերանայված ստանդարտները և մեկնաբանությունները, որոնք հրապարակվել են Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (ՀՀՄՄԽ) և ՀՀՄՄԽ-ի Մեկնաբանման կոմիտեի (ՄԿ) կողմից:

Նշված փոփոխությունների բնույթը և ազդեցությունը բացահայտված են ստորև:

Նոր և վերանայված ստանդարտներ և մեկնաբանություններ, որոնք կիրառելի են 2023թ. հունվարի 1-ից և դրանից հետո սկսվող տարեկան ժամանակաշրջանների համար

Ստանդարտ	Ստանդարտի կամ մեկնաբանության անունը
ՀՀՄՄ 17	Փոփոխություններ Ապահովագրական պայմանագրերում ՀՀՄՄ 17, ներառյալ ՀՀՄՄ 9-ի կիրառումից ժամանակավոր ազատման երկարաձգումը (ՀՀՄՄ 4 փոփոխություններ)
ՀՀՄՄ 17	ՀՀՄՄ 17-ի և ՀՀՄՄ 9-ի սկզբնական կիրառում – Համեմատական տեղեկատվություն (ՀՀՄՄ 17 փոփոխություն)
ՀՀՄՄ 8	Հաշվապահական հաշվառման գնահատումների սահմանում (ՀՀՄՄ 8 փոփոխություններ)
ՀՀՄՄ 1	Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության բացահայտում (ՀՀՄՄ 1 և ՀՀՄՄ Գործնական կիրառություն 2)
ՀՀՄՄ 12	Մեկ գործարքից առաջացող ակտիվներին և պարտավորություններին վերաբերող հետաձգված հարկ (ՀՀՄՄ 12 փոփոխություններ)
ՀՀՄՄ 12	Միջազգային հարկային բարեփոխումներ – Pillar 2 կանոններ (ՀՀՄՄ 12 փոփոխություն)

Վերոնշյալ ստանդարտներն ու փոփոխություններն էական ազդեցություն չեն ունեցել Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից

Այս ֆինանսական հաշվետվությունների հաստատման ամսաթվի դրությամբ Հաշվապահական հաշվառման միջազգային ստանդարտների խորհրդի (ՀՀՄՄԽ) կողմից թողարկվել են որոշակի նոր ստանդարտներ, փոփոխություններ և մեկնաբանություններ գործող ստանդարտների վերաբերյալ, որոնք սակայն դեռևս չեն գործում և նախօրոք չեն ներդրվել Ընկերության կողմից:

Ղեկավարությունը կանխատեսում է, որ բոլոր կիրառելի հրապարակումները կներդրվեն Ընկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունում սկսած հրապարակման ուժի մեջ մտնելու ամսաթվին հաջորդող առաջին իսկ ժամանակաշրջանից:

Ղեկավարության կանխատեսմամբ այս փոփոխություններն էական ազդեցություն չեն ունենա Ընկերության ֆինանսական հաշվետվությունների վրա և ներկայացված են ստորև.

Ստանդարտ	Ստանդարտի կամ մեկնաբանության անունը	Տվյալ ամսաթվին կամ դրանից հետո սկսվող հաշվետու ժամանակաշրջանների համար կիրառելի
ՖՀՄՄ 16	Վարձակալության պարտավորություններ, Վաճառքի և հետադարձ վարձակալության գործարքի ժամանակ (ՖՀՄՄ 16 փոփոխություն)	1 հունվարի 2024թ.
ՀՀՄՄ 1	Պարտավորությունների դասակարգումը որպես ընթացիկ կամ ոչ ընթացիկ (ՀՀՄՄ 1 փոփոխություն)	1 հունվարի 2024թ.
ՀՀՄՄ 1	Ոչ ընթացիկ պարտավորություններ կովենանտների հետ (ՀՀՄՄ 1 փոփոխություն)	1 հունվարի 2024թ.
ՀՀՄՄ 7 և ՖՀՄՄ 7	Մատակարարների ֆինանսական պայմանավորվածություններ (ՀՀՄՄ 7 և ՖՀՄՄ 7 փոփոխություններ)	1 հունվարի 2024թ.
ՀՀՄՄ 21	Փոխանակելիության բացակայություն (ՀՀՄՄ 21 փոփոխություն)	1 հունվարի 2025թ.

3 Հաշվապահական հաշվառման էական քաղաքականություններ

3.1 Արտարժույթ

Ֆինանսական հաշվետվություններ պատրաստելիս Ընկերության համար գործառնական արժույթից տարբեր այլ արժույթով իրականացված գործարքները գրանցվում են գործարքի օրվա դրությամբ Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի (ՀՀ ԿԲ) կողմից հրապարակված փոխարժեքով: Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսաթվի դրությամբ արտարժույթով դրամային հոդվածները վերահաշվարկվում են՝ կիրառելով հաշվետու ամսաթվի դրությամբ ՀՀ ԿԲ-ի կողմից հրապարակված փոխարժեքը:

	2023թ. դեկտեմբերի 31	2022թ. դեկտեմբերի 31	2021թ. դեկտեմբերի 31
ՀՀ դրամ/1 ԱՄՆ դոլար	404.79	393.57	480.14
ՀՀ դրամ/1 եվրո	447.90	420.06	542.61

Ոչ դրամային հոդվածները չեն վերահաշվարկվում և չափվում են պատմական արժեքով (հաշվարկվում են՝ օգտագործելով գործարքի օրվա դրությամբ գործող փոխարժեքը):

Արտարժույթով գործարքներից, ինչպես նաև արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների վերահաշվարկումից առաջացած փոխարժեքային տարբերությունները ճանաչվում են ժամանակաշրջանի շահույթում կամ վնասում:

3.2 Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցները հաշվառվում են սկզբնական արժեքով՝ հանած կուտակված մաշվածությունը և արժեզրկումից կորուստները: Սկզբնական արժեքը ներառում է ձեռքբերման գինը, ներկրման տուրքերը, հարկերը, որոնք ենթակա չեն վերադարձման, ուղղակիորեն վերագրելի ծախսումները, տեղանքի նախապատրաստման, տեղակայման ծախսումները, մասնագիտական վճարները, իսկ որակավորվող ակտիվի դեպքում՝ նաև կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումները՝ համաձայն Հնկերության հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության:

Հիմնական միջոցի օտարման կամ դուրսգրման հետևանքով առաջացած օգուտը կամ վնասը որոշվում է վաճառքից հասույթի և ակտիվի հաշվեկշռային արժեքի տարբերությամբ և ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում:

Այլ հետագա ծախսումները կապիտալացվում են միայն այն ժամանակ, երբ դրանք ավելացնում են հիմնական միջոցի միավորի հետ կապված ապագա տնտեսական օգուտները: Բոլոր այլ ծախսումները, ներառյալ պահպանման և վերանորոգման ծախսումները, ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում՝ կատարվելու ժամանակաշրջանում:

Մաշվածությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում կամ ավելացվում է այլ ակտիվի սկզբնական արժեքին՝ կիրառելով գծային մեթոդը հիմնական միջոցի օգտակար ծառայության գնահատված ժամկետի ընթացքում: Մաշվածության հաշվարկը սկսվում է այն պահից, երբ ակտիվը դառնում է մատչելի՝ իր նպատակային նշանակությամբ օգտագործելու համար:

Քանի որ հողի համար հնարավոր չէ որոշել վերջավոր օգտակար ծառայության ժամկետ, համապատասխան հաշվեկշռային արժեքը չի ամորտիզացվում:

3.3 Ներդրումային գույք

Ներդրումային գույքը, որը պահվում է վարձակալական եկամուտ ստանալու և/կամ դրա արժեքի աճի նպատակով, սկզբնապես հաշվառվում է սկզբնական արժեքով՝ ներառելով գործարքի ծախսերը: Սկզբնական ճանաչումից հետո Հնկերությունն ընտրել է ներդրումային գույքի չափման ինքնարժեքի մոդելը:

Ներդրումային գույքից ստացված վարձակալական եկամուտը և գործառնական ծախսերը ներառվում են համապատասխանաբար հասույթում և այլ ծախսերում:

3.4 Պաշարներ

Պաշարներն այն ակտիվներն են, որոնք պահվում են սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի համար, կամ հումքի, կամ նյութի ձևով՝ արտադրանքի թողարկման կամ ծառայությունների մատուցման ընթացքում օգտագործելու համար: Պահեստամասերը, վթարային սարքավորումները և օժանդակ սարքավորումները նույնպես ճանաչվում են որպես պաշար, եթե դրանք չեն համապատասխանում հիմնական միջոցների սահմանմանը:

Պաշարները հաշվառվում են ինքնարժեքից և իրացման գուտ արժեքից նվազագույնով: Իրացման գուտ արժեքը սովորական գործունեության ընթացքում վաճառքի ձևավորվող գինն է՝ հանած համալրման և վաճառքը կազմակերպելու համար անհրաժեշտ ծախսումները: Պաշարների ինքնարժեքը հաշվարկվում է՝ օգտագործելով առաջին մուտք՝ առաջին ելք (ԱՄԱԵ) մեթոդը, և ներառում է պաշարների ձեռքբերման, ինչպես նաև դրանք իրենց ներկայիս վիճակին և գտնվելու վայր հասցնելու ծախսերը:

3.5 Փոխառության ծախսումներ

Փոխառության ծախսումները, որոնք անմիջականորեն վերագրելի են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանը, Ընկերության կողմից կապիտալացվում են որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս: Ընկերությունն այլ փոխառության ծախսումները ճանաչում է որպես ծախս այն ժամանակաշրջանում, որի ընթացքում դրանք կատարվել են: Ընկերությունը սկսում է կապիտալացնել փոխառության ծախսումները որպես որակավորվող ակտիվի արժեքի մաս՝ մեկնարկի ամսաթվին, երբ Ընկերությունն առաջին անգամ բավարարում է հետևյալ բոլոր պայմանները. ակտիվի համար կատարում է ծախսեր, կատարում է փոխառության ծախսումներ, ձեռնարկում է այն աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են՝ ակտիվը օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները բացառապես փոխառնում է որակավորվող ակտիվ ձեռք բերելու նպատակով, փոխառության ծախսումների գումարը, որը ենթակա է այդ ակտիվի վրա կապիտալացման, Ընկերությունը որոշում է որպես փոխառության փաստացի ծախսումներ, որոնք առաջանում են այդ փոխառությունից տվյալ ժամանակաշրջանում՝ հանած այդ փոխառու միջոցների ժամանակավոր ներդրումից ստացվող ցանկացած եկամուտ:

Այնքանով, որքանով Ընկերությունը միջոցները փոխառնում է ընդհանուր նպատակներով և օգտագործում է որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով, Ընկերությունը կապիտալացման ենթակա փոխառության ծախսումների գումարը որոշում է՝ այդ ակտիվի գծով ծախսերի նկատմամբ կիրառելով կապիտալացման դրույքը: Կապիտալացման դրույքը տվյալ ժամանակաշրջանի ընթացքում Ընկերության չմարված փոխառություններին վերաբերող փոխառության ծախսումների միջին կշռված մեծությունն է, բացառությամբ այն փոխառությունների, որոնք բացառապես կատարվել են որակավորվող ակտիվի ձեռքբերման նպատակով:

Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը կասեցվում է այն ժամանակաշրջանի ընթացքում, որի ժամանակ Ընկերությունը դադարեցնում է որակավորվող ակտիվների վրա կատարվող աշխատանքները: Փոխառության ծախսումների կապիտալացումը դադարեցվում է, երբ էական բոլոր աշխատանքները, որոնք անհրաժեշտ են որակավորվող ակտիվը օգտագործման կամ վաճառքի նախատեսված վիճակի բերելու համար, ավարտված են:

3.6 Ֆինանսական գործիքներ

Ճանաչում և ապաճանաչում

Ֆինանսական ակտիվները և ֆինանսական պարտավորությունները ճանաչվում են, երբ Ընկերությունը դառնում է ֆինանսական գործիքի պայմանագրային կողմ:

Ֆինանսական ակտիվներն ապաճանաչվում են, երբ լրանում են ֆինանսական ակտիվից ակնկալվող դրամական հոսքերի նկատմամբ պայմանագրային իրավունքները, կամ այն ժամանակ, երբ ֆինանսական ակտիվները բոլոր նշանակալից ռիսկերով ու հատուցումներով փոխանցվում են երրորդ կողմին:

Ֆինանսական պարտավորություններն ապաճանաչվում են, երբ դրանք մարվում են, վճարման ենթակա չեն, չեղյալ են ճանաչվել կամ լրացել է դրանց ուժի մեջ լինելու ժամկետը:

Ֆինանսական ակտիվների դասակարգումը և չափումը

Բոլոր ֆինանսական ակտիվները սկզբնապես չափվում են իրական արժեքով՝ գումարած գործարքի հետ կապված ծախսումները, բացառությամբ այն առևտրային դեբիտորական

պարտքերի, որոնք չեն պարունակում էական ֆինանսական բաղադրիչ և չափվում են գործարքի գնով՝ ՖՀՄՍ 15-ի պահանջներին համապատասխան:

Ֆինանսական ակտիվները, բացառությամբ հեջավորման գործիքների բաժանվում են հետևյալ կատեգորիաների.

- ամորտիզացված արժեքով հաշվառվող,
- իրական արժեքով չափվող՝ շահույթի կամ վնասի միջոցով,
- իրական արժեքով չափվող՝ այլ համապարփակ արդյունքի միջոցով:

Դասակարգումը բնորոշվում է հետևյալ երկու պարագայով.

- Ընկերության՝ ֆինանսական ակտիվների կառավարման բիզնես մոդելը,
- Ֆինանսական ակտիվի՝ պայմանագրային դրամական հոսքերի հատկանիշները:

Ֆինանսական ակտիվներին առնչվող ամբողջ եկամուտը և ծախսերը, որոնք ճանաչվում են շահույթում կամ վնասում, արտացոլված են ֆինանսական ծախսերում, ֆինանսական եկամուտում կամ փոխարժեքային տարբերություններից արդյունքներում: Ընկերության ֆինանսական ակտիվները, ըստ կատեգորիաների ներկայացված են ծանոթագրություն 18.2-ում:

Ֆինանսական ակտիվների հետագա չափումը

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ

Ֆինանսական ակտիվները հաշվառվում են ամորտիզացված արժեքով, եթե ակտիվները բավարարում են հետևյալ պայմաններին (և չեն դասակարգված որպես իրական արժեքով չափվող շահույթի կամ վնասի միջոցով).

- դրանք պահվում են այն բիզնես մոդելի շրջանակներում, որի նպատակն է պահել ֆինանսական ակտիվները և հավաքագրել դրանց հետ կապված պայմանագրային դրամական հոսքերը,
- ֆինանսական ակտիվների պայմանագրային պայմաններն առաջացնում են դրամական հոսքեր, որոնք հանդիսանում են միայն մայր գումարի և չմարված մայր գումարի վրա հաշվարկված տոկոսների վճարումներ:

Սկզբնական ճանաչումից հետո այս ակտիվները չափվում են ամորտիզացված արժեքով՝ կիրառելով արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդը: Այն դեպքերում, երբ զեղչման ազդեցությունն աննշան է, զեղչում չի կատարվում: Ֆինանսական գործիքների այս կատեգորիայում են դասակարգվում Ընկերության դրամական միջոցները և տրված փոխառությունները:

Ֆինանսական պարտավորությունների դասակարգումը և չափումը

Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները ներառում են վարկերը և փոխառությունները և առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը: Ընկերության ֆինանսական պարտավորությունները, ըստ կատեգորիաների, ներկայացված են ծանոթագրություն 18.2-ում:

Վարկեր և փոխառություններ

Վարկերը և փոխառությունները սկզբնապես ճանաչվում են իրական արժեքով՝ առանց գործարքային ծախսերի: Իրական արժեքի և նոմինալ արժեքի տարբերությունը ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ փոխառությունը ստացվել է սեփականատերերից: Այս դեպքում իրական և նոմինալ արժեքների միջև տարբերությունը ճանաչվում է սեփական կապիտալում որպես լրացուցիչ կապիտալ: Սկզբնական

ճանաչումից հետո վարկերը և փոխառությունները չափվում են ամորտիզացված արժեքով, իսկ այս արժեքի և մարման արժեքի միջև տարբերությունը փոխառության ժամկետի ընթացքում ճանաչվում է շահույթում կամ վնասում՝ արդյունավետ տոկոսադրույքի մեթոդով: Տոկոսավճարները և փոխառությունների հետ կապված այլ ծախսերը ծախսագրվում են կատարմանը զուգահեռ՝ որպես ֆինանսական ծախսերի մի մաս, բացի որակավորվող ակտիվի ձեռքբերմանը, կառուցմանը կամ արտադրությանն ուղղակիորեն վերագրվող փոխառության ծախսումներից, որոնք կապիտալացվում են որպես այդ ակտիվի արժեքի մաս:

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքերը ճանաչվում են իրական արժեքով, հետագայում չափվում են ամորտիզացված արժեքով:

3.7 Սեփական կապիտալ

Ընկերության կողմից թողարկվող կապիտալի գործիքները հաշվառվում են անվանական արժեքով:

Կուտակված արդյունքը ներառում է ընթացիկ և նախորդ ժամանակաշրջանների կուտակված շահույթներն ու վնասները:

Սեփականատերերի հետ բոլոր գործարքներն առանձին-առանձին գրանցված են սեփական կապիտալում:

3.8 Շահութահարկ

Ընթացիկ հարկ

Ընթացիկ շահութահարկը տարվա համար հարկվող շահույթից վճարվելիք հարկն է՝ հաշվետու ամսաթվին գործող կամ ըստ էության գործող հարկային դրույքաչափերով՝ հաշվի առնելով նախորդ տարիների համար վճարվելիք հարկերի ճշգրտումները:

Հետաձգված հարկ

Հետաձգված հարկը հաշվարկվում է ակտիվների ու պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքների և շահութահարկի հաշվարկման ժամանակ օգտագործվող համապատասխան հարկային բազաների միջև ժամանակավոր տարբերություններից: Հետաձգված հարկային պարտավորությունները ճանաչվում են բոլոր հարկվող ժամանակավոր տարբերությունների համար: Հետաձգված հարկային ակտիվները պետք է ճանաչվեն բոլոր նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունների համար այն չափով, որքանով որ հավանական է հարկվող շահույթի ստացում, որի դիմաց կարող է օգտագործվել նվազեցվող ժամանակավոր տարբերությունը:

Հետաձգված հարկային ակտիվների հաշվեկշռային արժեքը վերանայվում է յուրաքանչյուր հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում և նվազեցվում է այն չափով, որով այլևս հավանական չէ, որ Ընկերությունը կստանա բավարար հարկվող շահույթ, որը թույլ կտա հետաձգված հարկային ակտիվից օգուտն ամբողջությամբ կամ մասամբ իրացնել:

Հետաձգված հարկային ակտիվներն ու պարտավորությունները չափվում են հարկերի այն դրույքների օգտագործմամբ, որոնց կիրառման մեջ լինելն ակնկալվում է ակտիվի իրացման կամ պարտավորության մարման ժամանակ՝ հիմք ընդունելով հարկերի այն դրույքները (և հարկային հարաբերություններ կարգավորող նորմատիվ իրավական ակտերը), որոնք ուժի մեջ են եղել կամ ըստ էության ուժի մեջ են եղել հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջում:

3.9 Հատուցումներ աշխատակիցներին

Կարճաժամկետ հատուցումներն աշխատակիցներին այն հատուցումներն են, որոնք ենթակա են մարման ամբողջությամբ տարեկան այն հաշվետու ժամանակաշրջանի ավարտից հետո տասներկու ամսվա ընթացքում, որում աշխատակիցները մատուցել են համապատասխան ծառայությունները: Դրանք ներառում են՝

- (ա) աշխատավարձերը և պարգևավճարները,
- (բ) վճարովի տարեկան արձակուրդները և անաշխատունակության հետ կապված վճարովի արձակուրդները:

3.10 Հասույթ

Հասույթը հիմնականում ձևավորվելու է կառուցվող շենքից տարածքների օտարումներից և վարձակալական եկամուտներից:

Որոշելու համար, թե արդյոք անհրաժեշտ է ճանաչել հասույթ, թե ոչ, Ընկերությունն առաջնորդվում է 5-քայլի գործընթացով.

- 1 Բացահայտել հաճախորդի հետ պայմանագիրը
- 2 Բացահայտել կատարման պարտականությունները
- 3 Որոշել գործարքի գինը
- 4 Բաշխել գործարքի գինը կատարման պարտականությունների միջև
- 5 Ճանաչել հասույթը, երբ կատարման պարտականությունները բավարարված են:

Հասույթը ճանաչվում է կամ ժամանակի մեջ որևէ պահին կամ ժամանակի ընթացքում, երբ Ընկերությունը բավարարում է կատարման իր պարտականությունը՝ հաճախորդին փոխանցելով խոստացված ապրանքը կամ ծառայությունը:

Կառուցվող համալիրի տարածքների վաճառքից հասույթն Ընկերությունը ճանաչում է ժամանակի մեջ որևէ պահին՝ երբ հաճախորդին է փոխանցում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը:

Հասույթի ճանաչման պահի վերլուծությունը և դատողությունները ներկայացված են ծանոթագրություն 17.2-ում:

Ընկերությունը ճանաչում է դեռևս չբավարարված կատարման պարտականությունների հատուցման դիմաց հաճախորդներից ստացված կանխավճարները և արտացոլում է այդ գումարները ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում որպես պայմանագրային պարտավորություններ: Նման ձևով, եթե Ընկերությունը բավարարում է կատարման պարտականությունը մինչև հատուցման ստանալը, Ընկերությունը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվությունում ճանաչում է կամ պայմանագրային ակտիվ, կամ դեբիտորական պարտք՝ կախված նրանից, թե արդյոք հատուցման ժամկետը լրանալուց առաջ անհրաժեշտ է միայն որոշակի ժամանակ, թե այլ լրացուցիչ պայման:

Պայմանագրի ձեռքբերման ծախսեր

Ընկերությունը կապիտալացնում է որոշակի լրացուցիչ ծախսերը, որոնք կատարվել են հաճախորդի հետ պայմանագրի ձեռքբերման և իրականացման ժամանակ այն դեպքում, եթե դեկավարությունը սպասում է, որ այս ծախսերը փոխհատուցելի են:

Պայմանագրի ձեռքբերման ծախսերը ներառում են երրորդ կողմ հանդիսացող մատակարարին վճարված միջնորդավճարներ, որոնք տրվել են հաճախորդի հետ պայմանագիր ձեռք բերելու համար:

Ընկերությունն օգտագործում է ՖՀՄՄ 15-ի գործնական նպատակահարմարությունը, որը թույլ է տալիս ծախսագրել կատարված պայմանագրային ծախսերը, երբ ակնկալվող պայմանագրի ժամկետը մեկ տարի կամ պակաս է:

4 Հիմնական միջոցներ

Հիմնական միջոցները ներառում են Ծիծեռնակաբերդի խճուղու 9/2 հասցեում գտնվող 0.2605 հա հողամասը՝ 759,960 հազար դրամ արժեքով: Հողամասը սկզբնապես Ընկերության բաժնետիրոջն է տրամադրվել ՀՀ կառավարության 30.05.2019 թ-ի N673-Ս որոշմամբ՝ կառուցապատման իրավունքով և հետագայում իրական արժեքով ներդրվել է Ընկերությունում:

5 Ներդրումային գույք

Ընկերության ներդրումային գույքն իրենից ներկայացնում է Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում կառուցվող բազմաֆունկցիոնալ շենքի վրա կատարված ծախսումների մի մասը, որն Ընկերությունն ակնկալում է հետագայում օգտագործել վարձակալության հանձնելու նպատակով:

Կառուցվող համալիրից ներդրումային գույքի բաժնեմասի որոշման համար տե՛ս ծանոթագրություն 17.1:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը գրավադրել է 1,962,366 հազար դրամ արժողությամբ ներդրումային գույք՝ բանկային վարկերն ապահովելու նպատակով:

6 Ոչ ընթացիկ կանխավճարներ

Ընկերությունը կնքել է «Բսակով Ինժեներինգ» ՓԲԸ-ի հետ բաժնետոմսերի օտարման/տեղաբաշխման պայմանագիր, որը իրավունք է տալիս Ընկերությանը կառուցվող շենքի գազամատակարարման նպատակով վերջինիս գազատարին միանալու: Բաժնեմասի չափը կազմելու է 0.173135%, որն իրավական ձևակերպում կստանա 2024թ.-ին:

7 Հետաձգված հարկեր

Հետաձգված հարկերի շարժը ներկայացված է ստորև.

Հազար դրամ

	2023թ.	2022թ.
Տարեսկզբի մնացորդ	1,496	-
Շահույթում կամ վնասում ճանաչված փոխհատուցում	11,529	1,496
Տարեվերջի մնացորդ	13,025	1,496

Հետաձգված հարկերը ճանաչվել են հարկային վնասներից:

8 Պաշարներ

Պաշարներն իրենից ներկայացնում են Երևան քաղաքի Ծիծեռնակաբերդի խճուղի 9/1 և 9/2 հասցեում կառուցվող «Դալան Տեխնոպարկ-ի անավարտ շինարարության կապիտալացված աշխատանքների այն մասը, որն Ընկերությունը նախատեսում է վաճառել:

Կապիտալացված ծախսերը նաև ներառում են պայմանագրերի ձեռքբերման հետ կապված ծախսերը՝ 78,620 հազար դրամ:

Կառուցվող համալիրից պաշարների բաժնեմասի որոշման համար տե՛ս ծանոթագրություն 17.1:

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը գրավադրել է 4,578,854 հազար դրամ արժողությամբ ներդրումային գույք՝ բանկային վարկերն ապահովելու նպատակով:

9 Ընթացիկ կանխավճարներ

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
Տրված կանխավճարներ	22,891	8,536	2,586	2,586
Կանխավճարված հարկեր	250,621	270	-	-
	<u>273,512</u>	<u>8,806</u>	<u>2,586</u>	<u>2,586</u>

Կանխավճարված հարկերն իրենցից ներկայացնում են ձեռքբերումների ավելացված արժեքի հարկը, որն Ընկերությունը պարբերաբար հետ է ստանում հարկային մարմիններից՝ դրամական միջոցների տեսքով:

10 Կապիտալ և պահուստներ

10.1 Կանոնադրական կապիտալ

Հազար դրամ	Փայեր		Սովորական բաժնետոմսեր		Սովորական բաժնետոմսեր		Սովորական բաժնետոմսեր	
	2023թ.		2022թ.		2021թ.		2020թ.	
Արմեն Անդրանիկի Տեր-Տաճատյան	91,039%	6,660,558	100%	15,000	100%	15,000	100%	15,000
Արտակ Արամի Անդրեասյան	8,961%	655,622	-	-	-	-	-	-
		<u>7,316,180</u>		<u>15,000</u>		<u>15,000</u>		<u>15,000</u>

2023 թվականին Ընկերության բաժնետերերը որպես կանոնադրական կապիտալ են ներդրել Ծիծեռնակաբերդի խճուղու 9/1 և 9/2 հասցեներում գտնվող հողատարածքները՝ 7,301,180 հազար դրամ իրական արժեքով:

10.2 Լրացուցիչ կապիտալ

Լրացուցիչ կապիտալն իրենից ներկայացնում է Ընկերության բաժնետիրոջից ստացված անտոկոս փոխառության՝ սկզբնական ճանաչման պահին իրական արժեքի և պայմանագրային արժեքի միջև տարբերությունը:

11 Վարկեր և փոխառություններ

Հազար դրամ	Ոչ ընթացիկ		Ընթացիկ	
	2023թ.	2022թ.	2023թ.	2022թ.
	դեկտեմբերի	դեկտեմբերի	դեկտեմբերի	դեկտեմբերի
	31-ի	31-ի	31-ի	31-ի
	դրությամբ	դրությամբ	դրությամբ	դրությամբ
Բանկային վարկեր	2,436,027	-	12,762	-
Կապակցված կողմերից փոխառություններ	15,469	20,387	-	-
	2,451,496	20,387	12,762	-

Կառուցվող գույքի շինարարությունն ապահովելու համար Ընկերությունը 2023թ.-ին կնքել է ֆինանսական գործառնություններ իրականացնելու գլխավոր պայմանագիր «Արդշինբանկ» ՓԲԸ-ի հետ՝ մինչև 29 սեպտեմբերի 2043թ. 30,000,000 հազար դրամ հասանելիությամբ:

Գլխավոր պայմանգրի շրջանակներում Ընկերությունը կնքել է 50,000 հազար ԱՄՆ դոլարի վարկային գծի համաձայնագիր՝ տարեկան 9.2% տոկոսադրույքով և մինչև 2029թ. մարման ժամկետով:

Բանկային վարկերն ապահովված են Ծիծեռնակաբերդի խճուղու 9/1 հասցեում գտնվող հողատարածքով, որը ներառված Ընկերության ներդրումային գույքի և պաշարների մեջ:

Բանկային վարկերի իրական արժեքը գրեթե հավասար է դրանց հաշվեկշռային արժեքին:

Ընկերության արտարժույթային ռիսկի մասին ավելի մանրամասն տեղեկատվություն ներկայացված է ծանոթագրություն 19-ում:

Վարկերի և փոխառությունների փոփոխությունները համադրվում են հետևյալ կերպ.

Հազար դրամ	2023թ.	2022թ.
Հունվարի 1-ի դրությամբ	20,387	-
<i>Դրամային հոսքերից</i>		
Ստացված գումար	2,571,142	32,090
Մարումներ	(139,715)	-
Վճարված տոկոսներ	(25,792)	-
<i>Ոչ դրամային հոսքերից</i>		
Ճանաչված որպես լրացուցիչ կապիտալ	-	(12,960)
Տրված փոխառությունների հետ հաշվանցում	(8,525)	-
Տոկոսի հաշվեգրում	43,987	1,257
Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ	2,774	-
Դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2,464,258	20,387

12 Պայմանագրերի գծով պարտավորություններ

Պայմանագրերի գծով պարտավորությունները ներկայացնում են հաճախորդների հետ անշարժ գույք գնելու իրավունքի տարածամեկտ վճարման պայմանով կնքված առուվաճառքի պայմանագրերի շրջանակում ստացված կանխավճարները:

13 Առևտրային և այլ կրեդիտորական պարտքեր

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	411,638	69
Այլ	19	71
	<u>411,657</u>	<u>140</u>

Ապրանքների ձեռքբերման գծով առաջացած պարտավորությունների մարման միջին տևողությունը կազմում է 1-2 ամիս: Առևտրային կրեդիտորական պարտքերի գծով տոկոսներ չեն հաշվարկվում: Ընկերությունն ունի ֆինանսական ռիսկի կառավարման քաղաքականություններ, որոնք ապահովում են բոլոր պարտավորությունների ժամանակին կատարում:

Ընկերության կրեդիտորական պարտքերը արտահայտված են հայկական դրամով:

14 Այլ ծախսեր

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2020թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
Խորհրդատվական ծախսեր	2,988	-	-	-
Բանկային ծախսեր	19,065	57	-	-
Չփոխհատուցվող հարկեր	5,343	65	-	-
Այլ	13,346	878	-	54
	<u>40,742</u>	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>54</u>

15 Փոխարժեքային տարբերությունից օգուտ/(վնաս), զուտ

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ	24,656	-
Ֆինանսական պարտավորություններ՝ չափվող ամորտիզացված արժեքով	(2,782)	(3)
	<u>21,874</u>	<u>(3)</u>

16 Շահութահարկի գծով փոխհատուցում

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի
Ընթացիկ հարկ	-	-
Հետաձգված հարկ	11,529	1,496
	<u>11,529</u>	<u>1,496</u>

Արդյունավետ հարկային դրույքաչափի համադրումը ներկայացված է ստորև.

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	Արդյունա- վետ հարկային դրույքաչափ (%)	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	Արդյունա- վետ հարկային դրույքա- չափ (%)	2021թ. դեկտեմբերի 31-ին ավարտված տարի	Արդյունա- վետ հարկային դրույքա- չափ (%)
Վնաս մինչև հարկումը (համաձայն ՖՀՄՄ- ների)	(51,317)		(28,762)		(405)	
Շահութահարկ՝ 18% դրույքաչափով (2022- 2021թ.՝ 18%)	(9,237)	18	(5,177)	18	(73)	18
(Զհարկվող եկամուտ)/ չնվազեցվող ծախսեր, զուտ	(2,292)	4	3,681	(13)	73	(18)
Շահութահարկի գծով փոխհատուցում	<u>(11,529)</u>	<u>22</u>	<u>(1,496)</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

17 Կարևոր հաշվապահական գնահատումներ և դատողություններ

Ենթադրությունները և դատողությունները շարունակաբար գնահատվում են և հիմնված են պատմական փորձի, ինչպես նաև այլ ցուցանիշների վրա, ներառյալ ապագա ակնկալվող իրադարձությունները, որոնք տվյալ հանգամանքներում համարվում են ընդունելի:

17.1 Կարևոր հաշվապահական գնահատումներ

Ընկերությունն իրականացնում է ապագային վերաբերող գնահատումներ և ենթադրություններ: Այդ հաշվապահական գնահատականները կարող են չհամապատասխանել իրական արդյունքներին: Ստորև ներկայացված են այն գնահատումներն ու ենթադրությունները, որոնց գծով առկա է ռիսկ, որ հաջորդ ֆինանսական տարում ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքները կենթարկվեն էական ճշգրտումների:

Կառուցվող համալիրի դասակարգումը ներդրումային գույքի և պաշարների

Ընկերությունը դասակարգել է կառուցվող գույքը ֆինանսական վիճակի մասին հաշվետվության մեջ որպես ներդրումային գույք և պաշար: Դասակարգումը կատարվել է կառուցվող գույքի օգտագործման վերաբերյալ Ընկերության լավագույն գնահատականի

վրա: Հաշվետու ամսաթվի դրությամբ Ընկերության ղեկավարությունը նախատեսում է օտարել կառուցվող գույքի մոտավորապես 70%-ը, որն էլ դասակարգվել է որպես պաշար: Մնացած մասը դասակարգվել է ներդրումային գույքին: Եթե փաստացի օտարումները տարբերվեն գնահատումներից, ապա ֆինանսական հաշվետվությունները կարող են էականորեն տարբերվել:

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառության իրական արժեք

Կապակցված կողմերից ստացված փոխառությունները սկզբնական ճանաչման ժամանակ չափվել են իրական արժեքով: Իրական արժեքը որոշվել է՝ զեղչելով համապատասխան դրամական մրջոցների հոսքերը՝ օգտագործելով նմանատիպ գործիքների համար շուկայական տոկոսադրույքը, որը գնահատվել է 12%: Ղեկավարությունը դատողություն է կիրառել զեղչման տոկոսադրույքը որոշելու համար: Եթե ապագա դրամական միջոցների հոսքերը զեղչված լինեին այլ տոկոսադրույքով, 2023-2022թթ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ փոխառությունների և սեփական կապիտալում լրացուցիչ կապիտալը և տարվա արդյունքը կարող էին տարբերվել:

17.2 Հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում կատարված կարևոր դատողություններ

Ստորև ներկայացված են ղեկավարության՝ հաշվապահական հաշվառման քաղաքականության կիրառման ընթացքում կատարված դատողությունները, որոնք էական ազդեցությունն ունեն ֆինանսական հաշվետվությունների վրա:

Հասույթի ճանաչման պահի

Ինչպես նկարագրված է ծանոթագրություն 3.10-ում, Ընկերությունը կառուցվող համալիրից տարածքների վաճառքից հասույթը ճանաչում է այն պահին՝ երբ հաճախորդին է փոխանցում գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքը: Ճանաչման պահը որոշելու համար Ընկերությունն առաջնորդվել է ՖՀՄՍ 15 *Հաճախորդների հետ պայմանագրերից հասույթ* ստանդարտի դրույթներով և կատարել է հետևյալ վերլուծությունը՝

- Հաճախորդը չի վերահսկում կառուցվող ակտիվը (մասամբ կառուցված անշարժ գույքը) շինարարության ընթացքում: Թեև Ընկերության անշարժ գույքի առուվաճառքի պայմանագրի առարկան հենց անշարժ գույքն է, սակայն վաճառքի պայմանագրով Ընկերությունը հաճախորդին տրամադրում է միայն իրավունք՝ անշարժ գույք ձեռք բերելու հետագայում, երբ այն պատրաստ կլինի: Ապագայում անշարժ գույք ձեռք բերելու իրավունքը վաճառելու կամ գրավ դնելու իրավունքը բուն անշարժ գույքի նկատմամբ հաճախորդի կողմից վերահսկողության ապացույց չէ:
- Հաճախորդը չի կարող ուղղորդել անշարժ գույքի օգտագործումը կառուցման ընթացքում և հետևաբար այն չի վերահսկում մասնակի կառուցված միավորը:
- Առուվաճառքի պայմանագրերի համաձայն, Ընկերությունը չունի իրավաբանորեն ամրագրված իրավունք վճարումներ ստանալու՝ մինչև այդ ամսաթիվը կատարման պարտականության կատարման դիմաց:

Ելնելով վերը նշված վերլուծությունից՝ Ընկերությունը եզրակացրել է, որ ՖՀՄՍ 15-ի ժամանակի ընթացքում հասույթի ճանաչման չափանիշներից և ոչ մեկը չի բավարարվում: Համապատասխանաբար, Ընկերությունը կճանաչի հասույթը ժամանակի որոշակի պահին՝ համաձայն կառուցվող շենքից անշարժ գույք գնելու իրավունքի առուվաճառքի պայմանագրերի:

18 Ֆինանսական գործիքներ

18.1 Էական հաշվառման քաղաքականություններ

Ֆինանսական ակտիվի և ֆինանսական պարտավորության յուրաքանչյուր դասի համար կիրառված հաշվապահական հաշվառման քաղաքականությունը և ընդունված մեթոդների մանրամասները, ինչպես նաև եկամտի և ծախսերի ճանաչման չափանիշներն ու հիմքերը ներկայացված են ծանոթագրություն 3.6-ում:

18.2 Ֆինանսական գործիքների կատեգորիաները

Ֆինանսական ակտիվների և պարտավորությունների հաշվեկշռային արժեքներն ըստ կատեգորիաների ներկայացված են ստորև.

Ֆինանսական ակտիվներ

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
<i>Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական ակտիվներ</i>				
Տրամադրված փոխառություններ կապակցված կողմերին	-	8,185	2,995	3,400
Մնացորդներ բանկերում	316,707	17,934	8,960	8,960
	<u>316,707</u>	<u>26,119</u>	<u>11,955</u>	<u>12,360</u>

Ֆինանսական պարտավորություններ

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
<i>Ամորտիզացված արժեքով պահվող ֆինանսական պարտավորություններ</i>				
Վարկեր և փոխառություններ	2,464,258	20,387	-	-
Կրեդիտորական պարտքեր	411,657	140	-	-
	<u>2,875,915</u>	<u>20,527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

19 Ֆինանսական ռիսկի կառավարման ուղղություններ

Ֆինանսական գործիքների հետ կապված՝ Ընկերությունը ենթարկվում է զանազան ռիսկերի: Այս ռիսկերն են շուկայական ռիսկը, պարտքային ռիսկը և իրացվելիության ռիսկը:

Առավել էական ֆինանսական ռիսկերը, որոնց Ընկերությունը կարող է ենթարկվել, նկարագրված են ստորև:

Ֆինանսական ռիսկի գործոններ

ա) Շուկայական ռիսկ

Ֆինանսական գործիքների օգտագործման ընթացքում Հնկերությունը ենթարկվում է շուկայական ռիսկի, հատկապես՝ արտարժույթային ռիսկի:

Արտարժույթային ռիսկ

Հնկերությունը գործարքներ է իրականացնում արտարժույթով և, հետևաբար, ենթարկվում է արտարժույթի փոխարժեքային տատանումների ազդեցությանը:

Հնկերության գործարքների հիմնական մասն իրականացվում է հայկական դրամով:

Արտարժույթի փոխարժեքային տատանումներից կախվածությունն առաջանում է

Հնկերության ԱՄՆ դոլարով վարկից, որն օգտագործվում է կառուցվող գույքի

ֆինանսավորման համար:

Արտարժույթով արտահայտված ֆինանսական ակտիվներն ու պարտավորությունները, որոնք Հնկերությանը ենթարկվում են արտարժույթային ռիսկի, նկարագրված են ստորև:

Արտացոլված գումարներն իրենցից ներկայացնում են հիմնական ղեկավար անձնակազմին տրամադրված ԱՄՆ դոլարով մնացորդները, որոնք արտահայտված են հայկական դրամով՝ հաշվետու ժամանակաշրջանի վերջի ամսաթվի փոխարժեքով.

Հազար դրամ

2023թ.
դեկտեմբերի
31-ի
դրությամբ

Ֆինանսական ակտիվներ

Մնացորդներ բանկերում

2,024

2,024

Ֆինանսական պարտավորություններ

Վարկեր և փոխառություններ

2,436,026

2,436,026

Զուտ արդյունք

(2,434,002)

Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված է Հնկերության զգայունությունը՝ ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ դրամի 10% աճին/նվազմանը: 10%-ը ղեկավարության կողմից գնահատված փոխարժեքի հավանական փոփոխությունն է: Զգայունության վերլուծությունը ներառում է միայն արտարժույթով արտահայտված դրամային հոդվածների մնացորդները և ժամանակաշրջանի վերջում ճշգրտում է դրանց փոխարկումը՝ փոփոխելով փոխարժեքը 10%-ով:

Դրամի արժևորումն ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ 10%-ով կունենա հետևյալ ազդեցությունը.

2023թ.

ԱՄՆ դոլարի ազդեցություն

243,400

Արտարժույթի փոխարժեքի տատանման ազդեցությունը տարվա ընթացքում փոփոխվում է՝ կախված գործարքների ծավալից: Այդուհանդերձ, վերը ներկայացված վերլուծությունը կարելի է համարել Հնկերության՝ արտարժույթային ռիսկին ենթարկվածության արտացոլումը:

բ) Պարտքային ռիսկ

Պարտքային ռիսկն առաջանում է այն դեպքում, երբ պայմանագրային գործընկերը չի կատարում իր պարտավորությունները, որի հետևանքով Հնկերությունը կարող է ֆինանսական կորուստներ կրել: Հնկերության պարտքային ռիսկն առաջանում է ֆինանսական ակտիվներից՝ ներառյալ բանկերում պահվող դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները և տրամադրված փոխառությունները:

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2021թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2020թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
Փոխառություններ կապակցված կողմերին	-	8,185	2,995	3,400
Մնացորդներ բանկերում	316,707	17,934	8,960	8,960
	<u>316,707</u>	<u>26,119</u>	<u>11,955</u>	<u>12,360</u>

Պարտքային ռիսկը կառավարվում է խմբային հիմունքով՝ ելնելով Հնկերության պարտքային ռիսկի կառավարման քաղաքականությունից և ընթացակարգերից:

Բանկերում պահվող դրամական միջոցների մնացորդների մասով պարտքային ռիսկը կառավարվում է դրանք տարբեր բանկերում և բարձր վարկանիշ ունեցող ֆինանսական հաստատություններում պահելու միջոցով:

Կապակցված կողմերից փոխառությունների պարտքային ռիսկն ընդունելի է, քանի որ դրանք ստացվել են Հնկերության բաժնետիրոջից:

գ) Իրացվելիության ռիսկ

Իրացվելիության ռիսկն այն ռիսկն է, որ Հնկերությունն ի վիճակի չի լինի մարել իր պարտավորվածությունները:

Հնկերությունը վարում է իրացվելիության կառավարման քաղաքականություն՝ դրամարկղում և բանկային հաշիվներում պահելով բավարար միջոցներ, ինչպես նաև պահելով բարձր իրացվելիություն ունեցող ակտիվներ՝ գործառնական պարտավորությունները ժամանակին մարելու նպատակով:

Հետևյալ աղյուսակում ներկայացված է Հնկերության ոչ ածանցյալ ֆինանսական պարտավորությունների գծով պայմանագրային մնացյալ մարման ժամկետները: Աղյուսակը պատրաստված է ֆինանսական պարտավորությունների չգեղջված դրամական միջոցների հոսքերի հիման վրա՝ հաշվի առնելով ամենավաղ ամսաթիվը, երբ Հնկերությունը ստիպված կլինի մարել այդ պարտավորությունները: Աղյուսակը ներառում է տոկոսների և մայր գումարի գծով դրամական միջոցների հոսքերը:

2023թ.

	Անտոկոս	Գործիքներ հաստատուն տոկոսա- դրությով	Ընդամենը
Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք		9.22%	
Մինչև 6 ամիս	411,597	109,162	520,759
6 ամսից մինչև 1 տարի	60	112,364	112,424
1-5 տարի	21,740	2,305,815	2,327,555
Ավելի քան 5 տարի	-	990,335	990,335
	<u>433,397</u>	<u>3,517,677</u>	<u>3,951,074</u>

2022թ.

Միջին կշռված արդյունավետ տոկոսադրույք

Մինչև 6 ամիս

6 ամսից մինչև 1 տարի

1-5 տարի

Անտոկոս

Ընդամենը

140

140

60

60

32,090

32,090

32,290

32,290

Ընկերությունն իրացվելիության ռիսկի գնահատման և կառավարման ժամանակ հաշվի է առնում ֆինանսական ակտիվներից ակնկալվող դրամային հոսքերը, մասնավորապես՝ դրամական միջոցները: Ընկերության դրամական միջոցները էականորեն ցածր են անհրաժեշտ դրամական արտահոսքերից, սակայն Ընկերությունն ունի 50,000 հազար ԱՄՆ դոլարի վարկային գծի հասանելիություն, որի միջոցներով էլ նախատեսում է սպասարկել գործառնական պարտավորությունները:

20 Իրական արժեքի չափում

Ընկերությունը սկզբնական ճանաչումից հետո իրական արժեքով չափվող ակտիվները և պարտավորությունները դասակարգում է 1-ից մինչև 3-րդ մակարդակներում՝ հիմնվելով իրական արժեքի դիտարկելիության աստիճանի վրա: Այս երեք մակարդակները ներկայացված են ստորև.

- 1-ին մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են նմանատիպ ակտիվների կամ պարտավորությունների ակտիվ շուկաներում գնանշվող գներից (չճշգրտված),
- 2-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են 1-ին մակարդակում ներառված գնանշվող գներից տարբեր այլ ելակետային տվյալներից, որոնք ակտիվի կամ պարտավորության գծով դիտարկվում են կամ ուղղակիորեն (այսինքն՝ որպես գներ), կամ անուղղակիորեն (այսինքն՝ գների հիման վրա ստացվող),
- 3-րդ մակարդակ՝ իրական արժեքները ստացվում են գնահատման հնարքների միջոցով, որոնք ներառում են ակտիվի կամ պարտավորության գծով ելակետային տվյալներ, որոնք հիմնված չեն դիտարկվող շուկայական տվյալների վրա (ոչ դիտարկելի ելակետային տվյալներ):

20.1 Ֆինանսական գործիքների իրական արժեքի չափում

Ամորտիզացված արժեքով չափվող ֆինանսական գործիքներ

Ընկերության կրեդիտորական պարտքերը, դրամական միջոցները և դրանց համարժեքները իրացվելի են կամ կարճաժամկետ են, ուստի ենթադրվում է, որ հաշվեկշռային արժեքը մոտ է դրանց իրական արժեքին: Երկարաժամկետ վարկերի և փոխառությունների հաշվեկշռային արժեքները համարվում են իրական արժեքի խելամիտ գնահատում:

Իրական արժեքը որոշվում է՝ համապատասխան դրամական հոսքերը զեղչելով նմանատիպ գործիքների համար կիրառվող շուկայական տոկոսադրույքով: Այս դեպքում ամենագագալի փոփոխականը զեղչման տոկոսադրույքն է:

Ընկերության ֆինանսական գործիքները դասակարգվում են իրական արժեքի հիերարխիայի 2 մակարդակում:

21 Կապիտալի ռիսկի կառավարում

Ընկերությունն իր կապիտալը կառավարում է այնպես, որպեսզի ապահովի իր անընդհատ գործելու հնարավորությունը և բաժնետերերին բավարար եկամուտ մատակարարի:

Ընկերության կապիտալը կազմված է սեփական կապիտալից, որը ներառում է կանոնադրական կապիտալը, պահուստներն ու կուտակված շահույթը, ինչպես նաև փոխառու միջոցները, որոնք ներառում են փոխառությունները և վարկերը, որոնք բացահայտված են ծանոթագրություն 11-ում:

Ղեկավարությունը գնահատում է Ընկերության կապիտալի պահանջները, որպեսզի ապահովի ընդհանուր ֆինանսավորման էֆեկտիվ կառուցվածք՝ խուսափելով չափազանց մեծ լծակավորումից (լեվերիջ): Հաշվի են առնվում Ընկերության վարկերի տարբեր դասերի ստորադասության մակարդակները: Ընկերությունը կառավարում է կապիտալի կառուցվածքը և դրանում ճշգրտումներ է կատարում՝ ելնելով տնտեսական պայմանների փոփոխություններից և համապատասխան ակտիվների հետ կապված ռիսկի բնույթից: Կապիտալի կառուցվածքը պահպանելու կամ ճշգրտելու նպատակով Ընկերությունը կարող է փոփոխել մասնակիցներին վճարվող շահաբաժնի գումարը, վերադարձնել կապիտալը մասնակիցներին, թողարկել նոր բաժնեմասեր կամ վաճառել ակտիվները՝ պարտքը նվազեցնելու համար:

Ընկերությունը վերահսկում է կապիտալը՝ կիրառելով «զուտ պարտքի» և «ճշգրտված սեփական կապիտալի» հարաբերակցությունը:

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ
<i>Զուտ պարտք</i>		
Վարկեր և փոխառություններ	2,464,258	20,387
Հանած՝ ստորաւ վարկ	(15,469)	(20,387)
Հանած՝ մնացորդներ բանկերում	(316,707)	(17,934)
	<u>2,132,082</u>	<u>(17,934)</u>
<i>Ճշգրտված սեփական կապիտալ</i>		
Ընդհանուր սեփական կապիտալ	7,261,627	235
Գումարած՝ ստորադաս վարկ	15,469	20,387
	<u>7,277,096</u>	<u>20,622</u>
Զուտ պարտքի և ճշգրտված սեփական կապիտալի հարաբերակցության գործակից	<u>0.29</u>	<u>(0.87)</u>

22 Պարտավորվածություններ

22.1 Կապիտալ ներդրումների գծով պարտավորվածություններ

2023թ. դեկտեմբերի 31-ի դրությամբ Ընկերությունը պայմանագրեր է կնքել մոտավորապես 19,148,496 հազար դրամի (առանց ԱԱՀ)՝ կառուցվող գույքի կառուցման նպատակով: Ներդրված հողատարածքի հետ միասին կառուցապատման ընդհանուր արժեքն ըստ նախագծի պետք է կազմի մոտավորապես 50,000,000 հազար դրամ՝ առանց ԱԱՀ:

23 Պայմանականություններ

23.1 Ապահովագրություն

Հայաստանում ապահովագրական համակարգը զարգացման փուլում է, և ապահովագրության շատ տեսակներ, որոնք լայնորեն տարածված են մյուս երկրներում, Հայաստանում դեռ չեն կիրառվում: Ընկերությունը չունի ամբողջական ապահովագրական ծածկույթ իր ակտիվների և գործունեության ընդհատման համար, չունի նաև Ընկերության գույքի կամ գործառնությունների հետ կապված պատահարների հետևանքով գույքին կամ շրջակա միջավայրին հասցված վնասի գծով երրորդ կողմի նկատմամբ պարտավորությունների ապահովագրություն: Քանի դեռ Ընկերությունը համապատասխան ձևով ապահովագրված չէ, գոյություն ունի ռիսկ, որ որոշակի ակտիվների կորուստը կամ ոչնչացումը կարող է անբարենպաստ նյութական ազդեցություն ունենալ Ընկերության գործունեության և ֆինանսական վիճակի վրա:

23.2 Հարկեր

Հայաստանի Հանրապետության հարկային օրենսդրությունը հաճախակի ենթարկվում է փոփոխությունների, ինչը որոշ դեպքերում մեկնաբանությունների կարիք է առաջացնում: Հաճախ տարբեր հարկային և իրավասու մարմիններ տարբեր մեկնաբանություններ ունեն: Հարկերը հարկային մարմինների կողմից ենթակա են վերանայման և ուսումնասիրության: Հարկային մարմիններն օրենքով լիազորված են տուգանքներ և տույժեր առաջադրել:

Ղեկավարությունը համոզված է, որ հարկային պարտավորությունների գծով կատարել է համապատասխան հատկացումներ հարկային օրենսդրության իրենց մեկնաբանության հիման վրա, այնուամենայնիվ, հարկային մարմինների մեկնաբանությունները կարող են տարբերվել:

23.3 Շրջակա միջավայրի հետ կապված խնդիրներ

Ղեկավարությունը համոզված է, որ Ընկերությունը բավարարում է շրջակա միջավայրի հետ կապված Կառավարության պահանջները և վստահ է, որ Ընկերությունը շրջակա միջավայրի հետ կապված ընթացիկ էական պարտավորություններ չունի: Այնուամենայնիվ, Հայաստանում շրջակա միջավայրի վերաբերյալ օրենսդրությունը զարգացման փուլում է, և դրա հավանական փոփոխություններն ու օրենսդրության մեկնաբանություններն ապագայում կարող են էական պարտավորություններ առաջացնել:

24 Կապակցված կողմեր

Ընկերության կապակցված կողմերը ներառում են ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերությունները, հիմնադիրները և հիմնական ղեկավար անձնակազմը:

24.1 Վերահսկողություն

Ընկերությունը վերահսկվում է Արմեն Տեր-Տաճատյանի կողմից, որին պատկանում է Ընկերության բաժնեմասերի 91.039%: Ընկերության վերահսկող մարմինն է հանդիսանում մասնակիցների ընդհանուր ժողովը:

24.2 Գործարքներ կապակցված կողմերի հետ

Հաշվետու տարիների ընթացքում Ընկերության և իր կապակցված կողմերի միջև իրականացվել են հետևյալ գործարքները, և հաշվետու ամսաթվերի դրությամբ մնացորդները հետևյալն են:

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ին	2022թ. դեկտեմբերի 31-ին	2021թ. դեկտեմբեր ի 31-ին	2020թ. դեկտեմբեր ի 31-ին
Գործարքներ	ավարտված տարի	ավարտված տարի	ավարտված տարի	ավարտված տարի

Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ

Կառավարման ծառայություններ	237,200	-	-	-
-------------------------------	---------	---	---	---

Բաժնետեր/հիմնական ղեկավար անձնակազմ

Փոխառություններից մուտքեր	137,890	32,090	-	-
Փոխառությունների մարում	139,715	-	-	-
Տրամադրված վարկեր	-	5,125	-	-
Փոխառության փոխմարում	8,525	-	-	-
Աշխատավարձի գծով ծախսեր	2,530	152	-	-

Հազար դրամ	2023թ. դեկտեմբերի 31-ի	2022թ. դեկտեմբերի 31-ի	2021թ. դեկտեմբեր ի 31-ի	2020թ. դեկտեմբեր ի 31-ի
Մնացորդներ	դրությամբ	դրությամբ	դրությամբ	դրությամբ

Ընդհանուր վերահսկողության տակ գտնվող ընկերություններ

Առևտրային կրեդիտորական պարտքեր	60,140	-	-	-
-----------------------------------	--------	---	---	---

Բաժնետեր/հիմնական ղեկավար անձնակազմ

Ստացված փոխառություններ	15,469	20,387	-	-
Տրամադրված փոխառություններ	-	8,185	2,995	3,400