



“МИК Холдинг” ХК-ийн 2019 оны хагас жилийн
үйл ажиллагааны тайлан

Агуулга

1. КОМПАНИЙН БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 Компанийн товч танилцуулга

1.1.1 Компанийн бүтэц зохион байгуулалт

1.1.2 Компанийн эрхэм зорилго

1.1.3 Компанийн зээлжих зэрэглэл

2. УДИРДЛАГЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

2.1 Компанийн удирдлагын бүтэц, бүрэлдэхүүнд орсон өөрчлөлт

2.2 Төлөөлөн удирдах зөвлөл (ТУЗ)

2.2.1 ТУЗ-ийн гишүүдийн бүрэлдэхүүн

2.3 Гүйцэтгэх удирдлага

2.4 Компанийн эрх бүхий албан тушаалтны талаарх мэдээлэл

3. ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

3.1 Компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурал, түүний шийдвэр

3.2 Нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигчдийн өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл

4. НОГДОЛ АШГИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

5. САНХҮҮГИЙН БАЙДЛЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

6. ТАЙЛАНТ ХУГАЦААНД КОМПАНИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ГАРСАН

ТОМООХОН ҮЙЛ ЯВДЛЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

7. КОМПАНИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, ТӨЛӨВЛӨГӨӨ ТҮҮНИЙ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

7.1 Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл

7.2 Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд (ИЗББ), үнэт цаасжуулалт

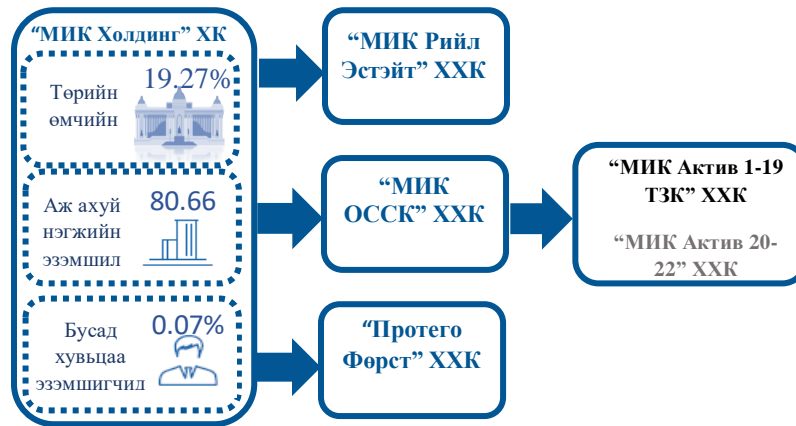
7.3 Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл

1. КОМПАНИЙН БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

1.1 КОМПАНИЙН ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

МИК Групп компани нь “МИК Холдинг” ХК, “Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК” ХХК (МИК ОССК) болон түүний охин компани болох хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах зорилгоор үүсгэн байгуулагдсан 19 тусгай зориулалтын компаниуд (ТЗК), мөн 2018 онд үүсгэн байгуулагдсан “МИК Рийл Эстэйт” ХХК, “Протего Фөрст” ХХК компаниудаас бүрдэн үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

1.1.1 Компанийн бүтэц



1.1.2 Компанийн эрхэм зорилго

Манай компанийн эрхэм зорилго нь хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гарган дотоод, гадаадын хөрөнгийн зах зээл дээр борлуулах замаар ипотекийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлж, Монгол Улсын хүн амыг орон сууцаар хангах, цаашид орчин үеийн хот байгуулалтыг эрчимжүүлэхэд чиглэсэн урт хугацаат санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгож төлөвшүүлэхэд оршдог.

1.1.3 КОМПАНИЙН ЗЭЭЛЖИХ ЗЭРЭГЛЭЛ



2018 онд “МИК Холдинг” ХК болон түүний охин компани “МИК ОССК” ХХК нь олон улсын үнэлгээний тэргүүлэх компаниудаар зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээ хийлгэж Монгол Улсын

зээлжих зэрэглэлтэй адил хэмжээнд үнэлүүлсэн. 2018 оны 11 дүгээр сарын 09-ний өдөр “Стандарт энд Пүүрс” агентлаг нь Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийг “В-” байсныг “В” болгож ахиулсантай зэрэгцэн “МИК ОССК” ХХК-ийн зэрэглэлийг мөн дээшлүүлсэн юм.

2. УДИРДЛАГЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

2.1 КОМПАНИЙН УДИРДЛАГЫН БҮТЭЦ, БҮРЭЛДЭХҮҮНД ОРСОН ӨӨРЧЛӨЛТ

“МИК Холдинг” ХК нь 2019 оны 6 дугаар сарын 30-ны өдрийн байдлаар дараах бүтэц, орон тоонд нийт 7 үндсэн ажилтантайгаар үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

“МИК Холдинг” ХК-ийн бүтэц дэх албан тушаал, ажилтны тоо:

Албан тушаал	Ажилтны тоо
Гүйцэтгэх захирал	1
Дотоод аудитын хэлтсийн захирал	1
Дотоод аудитор	1
ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга	2
ТУЗ-ийн ажлын албаны хуульч	1
ТУЗ-ийн ажлын албаны зөвлөх	1
НИЙТ	7

Эдгээр удирдлага, албан тушаалтнууд “МИК Холдинг ХК, “МИК ОССК” ХХК болон түүний охин компаниуд болох “МИК Актив Нэг-Арван Ес хүртэлх ТЗК” ХХК-иуд, мөн “МИК Рийл Эстэйт” ХХК, “Протего Фёрст” ХХК үйл ажиллагааны уялдаа холбоог хангах зорилгоор хамтран ажиллаж байна.

2.2 ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ

Компанийн тухай хуульд заасан Хувьцаа эзэмшигчдийн бүрэн эрхэд хамаарах асуудлаас бусад тохиолдолд компанийн удирдлага болон бодлогыг Төлөөлөн удирдах зөвлөл (ТУЗ) хэрэгжүүлнэ. Компанийн тухай хуулийн 75 дугаар зүйлийн 75.4 дэх хэсэг, Компанийн дүрэмд заасны дагуу 2018 оны 4 дүгээр сарын 30-ны өдрийн Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурлаас 3 жилийн хугацаатайгаар ТУЗ-ийн гишүүдийг сонгосон.

2.2.1 ТУЗ-ийн гишүүдийн бүрэлдэхүүн

М.Мөнхбаатар нь Улаанбаатар хотын банкны зөвлөх, 2018 оны 5 дугаар сарын 14-ний өдрийн ТУЗ-ийн хурлаар “МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ-ийн даргаар улиран сонгогдсон бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны даргаар мөн ажилладаг.

Д.Аюуш нь Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын захирал, ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хорооны дарга болон Эрсдэлийн удирдлагын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Т.Даваажав нь Худалдаа хөгжлийн банкны Хөрөнгө зохицуулалтын газрын захирал. ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд. ТУЗ-ийн дэргэдэх Эрсдэлийн удирдлагын хорооны дарга болон Санхүү, аудитын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Б.Чойжилжалбуу нь Монгол Улсын Хөгжлийн банкны Актив, пассив, хөрөнгийн удирдлагын газрын захирал. ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хорооны гишүүнээр ажилладаг.

С.Батчимэг нь “Ти Ди Би Капитал ҮЦК” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо болон Эрсдэлийн удирдлагын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Б.Гантулга нь “МИК ОССК” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. ТУЗ-ийн ердийн гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Үйл ажиллагаа, эрх зүйн хороо болон Эрсдэлийн удирдлагын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Ч.Хашчулуун нь Монгол Улсын Их Сургуулийн Дэд профессор. ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Санхүү, аудитын хороо, Үйл ажиллагаа эрх зүйн хороо болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Э.Шижир нь Уул уурхай металлургийн цогцолбор байгуулах төслийн удирдагч. ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Санхүү, аудитын хорооны дарга болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

Ч.Отгочулуу нь “Эдийн засгийн бодлого, өрсөлдөх чадварын судалгааны төв”-ийн зөвлөх, ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн бөгөөд ТУЗ-ийн дэргэдэх Санхүү, аудитын хороо, Эрсдэлийн удирдлагын хороо болон Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хорооны гишүүнээр тус тус ажилладаг.

2.3 ГҮЙЦЭТГЭХ УДИРДЛАГА

“МИК Холдинг” ХК-ийн 2017 оны 5 дугаар сарын 19-ний өдрийн ТУЗ-ийн ээлжит бус хурлын шийдвэрээр Бадамхатангийн Гантулгыг Гүйцэтгэх захирлаар томилсон.

Гүйцэтгэх захирлын талаарх мэдээлэл:

“МИК Холдинг” ХК, түүний охин компани болох “МИК ОССК” ХХК, “МИК Рийл Эстэйт” ХХК болон “Протего Ферст” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал Б.Гантулга нь эдийн засагч мэргэжилтэй, 1997-2001 онд МУИС-ийн харьяа Эдийн засгийн сургуулийг Санхүүч, эдийн засагч мэргэжлээр бакалаврын зэрэгтэй төгсөж, 2007-2008 онд Австрали улсын Австралийн үндэсний их сургуульд санхүүгийн удирдлагаар магистрын зэрэг хамгаалсан. Төр, хувийн хэвшил, олон улсын байгууллагад ажиллаж байсан туршлагатай.

Гүйцэтгэх захирал нь компанийн өдөр тутмын үйл ажиллагааг зохион байгуулах эрхийн хүрээнд дараах эрхийг хэрэгжүүлнэ. Үүнд:

- Компанийн гүйцэтгэх захирлын хувиар компанийн болон бизнес хөгжлийн бодлого, төлөвлөлтийн асуудлаар ТУЗ-д саналаа танилцуулж, чиглэл авч компанийн үйл ажиллагааг удирдан зохион байгуулах, хэрэгжүүлэх;
- Компанийг итгэмжлэлгүйгээр төлөөлөх, хууль тогтоомжид заасан их хэмжээний болон сонирхлын зөрчилтэй хэлцэл хийх тохиолдолд тухай бүрд нь ТУЗ-өөс олгосон эрх хэмжээний дагуу оролцох;

- Компанийн хөрөнгийн удирдлага, өдөр тутмын бизнесийн үйл ажиллагаанаас бусад компанийн хөрөнгө оруулалт, бусад эд хөрөнгө худалдах, худалдан авах зэрэг хэлцлийг ТУЗ-өөс олгосон эрх хэмжээний хүрээнд хийх.

2.4 КОМПАНИЙН ЭРХ БҮХИЙ АЛБАН ТУШААЛТНЫ ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

№	Нэр	Албан тушаал	Иргэний харьяалал
1	Б.Гантулга	Гүйцэтгэх захирал	Монгол
2	Г.Саруул	Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга	Монгол
3	Ц.Алтантуяа	Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн нарийн бичгийн дарга	Монгол

3. ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

3.1 КОМПАНИЙН ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХУРАЛ, ТҮҮНИЙ ШИЙДВЭР

“МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ-ийн хурлын 2019 оны 19/08 тоот тогтоолын дагуу Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал 2019 оны 4 дүгээр сарын 29-ний өдөр хувьцаа эзэмшигчдийн 90 хувийн ирцтэйгээр хуралдаж, 2018 оны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх ТУЗ-ийн дүгнэлт, Компанийн дүрэмд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах асуудал, ТУЗ-ийн зардлын төсөв зэргийг хэлэлцэж баталсан.

3.2 НӨЛӨӨ БҮХИЙ ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ӨӨРЧЛӨЛТИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

“МИК Холдинг” ХК нь 2019 оны 6 дугаар сарын 30-ны өдрийн байдлаар нийт 191 хувьцаа эзэмшигчтэй байна. Үүнээс компанийн нийт хувьцааны 19.27 хувийг төрийн өмчит байгууллагууд, 80.6 хувийг аж ахуй нэгж байгууллагууд, 0.6 хувийг иргэд эзэмшиж байна.

“МИК Холдинг” ХК-ийн 5 хувиас дээш хувьцаа эзэмшигчдийн нэрсийг дараах байдлаар харуулав. Үүнд:

№	Байгууллагын нэр	Эзэмшиж буй хувьцаа
1	Улаанбаатар хотын банк	17.1%
2	Монгол Улсын Хөгжлийн банк	14.9 %
3	Худалдаа хөгжлийн банк	9.9 %
4	“Азиа Дайверсифайд Рийл Эстейт Фанд Нэг Хувийн ХОС” ХХК	9.1%
5	"Ти Ди Би Капитал ҮЦК" ХХК	7.5 %

4. НОГДОЛ АШГИЙН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

“МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ-ийн 2019 оны 2 дугаар сарын 18-ны өдрийн хурлын 19/04 тоот тогтоолоор компанийн 2018 оны үйл ажиллагааны цэвэр ашгаас хувьцаа эзэмшигчдэд ногдол ашиг хуваарилахгүй байхаар шийдвэрлэсэн.

5. САНХҮҮГИЙН БАЙДЛЫН ТАЛААРХ МЭДЭЭЛЭЛ

“МИК Холдинг” ХК-ийн хөрөнгө оруулалттай “МИК ОССК” ХХК нь МИК Актив нэг-Актив арван найм ТЗК ХХК-иас зөвхөн бонд эзэмшигчдэд 2019 оны эхний хагас жилийн байдлаар давуу эрхтэй бондын үндсэн төлбөрт нийт 137.5 тэрбум төгрөг, давуу болон энгийн бондын купоны төлбөрт 74.1 тэрбум төгрөгийг тус тус төлөөд байна.

МИК ХОЛДИНГ ХК ГРУППИЙН 2019 ОНЫ 06 ДУГААР САРЫН 30-НЫ БАЙДЛААРХ САНХҮҮГИЙН БАЙДЛЫН ТАЙЛАН

ХӨРӨНГӨ	сая төг
Мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө	511,644.10
Дансны авлага	51.14
Хөрөнгө оруулалт	251,061.51
Бусад санхүүгийн хөрөнгө	3,204,943.67
Бусад санхүүгийн бус хөрөнгө	7,393.72
Үндсэн хөрөнгө	33,010.46
Биет бус хөрөнгө	119.07
НИЙТ ХӨРӨНГИЙН ДҮН	4,008,223.67
ӨР ТӨЛБӨР	
Дансны өглөг	693.42
Татварын өр	6,590.82
Хүүний өглөг	76,005.29
Урьдчилж орсон орлого	1.71
Бусад богино хугацаат өр төлбөр	108,475.59
Богино хугацаат зээл	-
Урт хугацаат зээл	49,515.25
Бусад урт хугацаат өр төлбөр	3,552,995.34
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР	3,794,277.42
ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ	
Хувьцаат өмч	20,709.32
Халаасны хувьцаа	(62,143.13)
Нэмж төлөгдсөн капитал	52,225.11
Нөөц хөрөнгө	197,660.13
Тайлант оны ашиг	5,494.82
ӨӨРИЙН ХӨРӨНГИЙН ДҮН	213,946.25
ӨР ТӨЛБӨР БА ӨӨРИЙН ХӨРӨНГИЙН ДҮН:	4,008,223.67

Хүүгийн орлого	165,032.19
Хүүгийн зардал	(132,521.37)
ЦЭВЭР ХҮҮГИЙН ОРЛОГО	32,510.82
Хүүгийн бус орлого/зардал	(27,016.00)
Цэвэр ашиг	5,494.82

Нийт активын хэмжээ 2019 оны 06-р сарын 30-ны байдлаар 4,008.2 тэрбум төгрөг хүрч, тайлант хугацаанд 32.5 тэрбум төгрөгийн цэвэр хүүний орлого, 27.0 тэрбум төгрөгийн зардалтай ажилласнаар татварын дараах цэвэр ашгийг 5.5 тэрбум төгрөгт хүргэж ажилласан байна.

Санхүүгийн үзүүлэлтүүд

Ашигт ажиллагаа

Нийт хөрөнгийн өгөөж (ROA)	0.3%
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE)	5.2%

Өөрчлөлтийн хувь (оны эхнээс)

Нийт активын өөрчлөлт	25.8%
Зээлийн багцын өөрчлөлт	11.2%

Хөрөнгөнд эзлэх хувь

Өөрийн хөрөнгө/Нийт хөрөнгө	5.3%
Зээлийн багц/Нийт хөрөнгө	79.4%
Өэлүн бонд/Нийт хөрөнгө	19.9%

2019 оны 6-р сарын 30-ны байдлаар нийт хөрөнгийн өгөөжийн хувь (ROA) 0.3%, өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE) 5.2% тус тус үзүүлэлттэй байна. Оны эхэн үетэй харьцуулахад нийт активын хэмжээ 25.8%-аар нэмэгдсэн үзүүлэлттэй байгаа нь 1-р улиралд олон улсын зах зээл дээр “Өэлүн” бондыг гаргаж эх үүсвэрийн хэмжээ нэмэгдүүлсэнтэй холбоотой юм. Мөн 2-р улирлын эцсээр буцаах нөхцөлтэй зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багц (PWR) шинээр худалдан авсантай холбоотойгоор нийт багцын хэмжээ оны эхнээс 11.2%-аар өссөн үзүүлэлттэй байна.

Тайлант хугацааны эцэст нийт өөрийн хөрөнгийн хэмжээ нийт хөрөнгийн 5.3%, нийт зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ 79.4% болон шинээр гаргасан “Өэлүн” бондын хэмжээ нийт хөрөнгийн 19.9%-ийг тус тус бүрдүүлж байна.

6. ТАЙЛАНТ ХУГАЦААНД КОМПАНИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНД ГАРСАН ТОМООХОН ҮЙЛ ЯВДАЛ

“МИК Холдинг” ХК-ийн охин компани болох “МИК ОССК” ХХК нь Монгол Улсын орон сууцны зах зээлийг дэмжих, ипотекийн зээлийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилгоор олон улсын хөрөнгийн зах зээлээс санхүүжилт татах ажлыг 2018 онд эхлүүлж “МИК Холдинг” ХК-ийн баталгаатайгаар 3 жилийн хугацаатай, жилийн 9.75 хувийн хүүтэй 144 A/Reg S төрлийн 300.0 сая ам.долларын үнийн дүн бүхий “Өэлүн” (SGX:MGMTGE) бондыг Сингапурын олон улсын

хөрөнгийн биржээр дамжуулан олон улсын хөрөнгө зах зээл дээр 2019 оны 2 дугаар сарын 14-ний өдөр амжилттай арилжааллаа.

“Өүлэн” бондыг амжилттай арилжаалснаар “МИК ОССК” ХХК нь Монгол Улсаас олон улсын зах зээл дээр үнэт цаас арилжаалсан хувийн хэвшлийн 3 дахь байгууллага болсон юм.

7. КОМПАНИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА, ТӨЛӨВЛӨГӨӨ ТҮҮНИЙ ХЭРЭГЖИЛТИЙН ТАЛААР

“МИК Холдинг” ХК нь хувьцаагаа нийтэд нээлттэй арилжаалдаг Монголын хөрөнгийн биржид бүртгэлтэй 1-р ангиллын компани бөгөөд “МИК ОССК” ХХК, “МИК Рийл Эстэйт” ХХК, “Протего Фөрст” ХХК-ийн хувьцааг эзэмшин, удирдлагаар хангах үйл ажиллагааг явуулдаг. 2018 онд үүсгэн байгуулагдсан “МИК Рийл Эстэйт” ХХК, “Протего Фөрст” ХХК-иуд нь үйл ажиллагаагаа явуулж эхлээгүй байна.

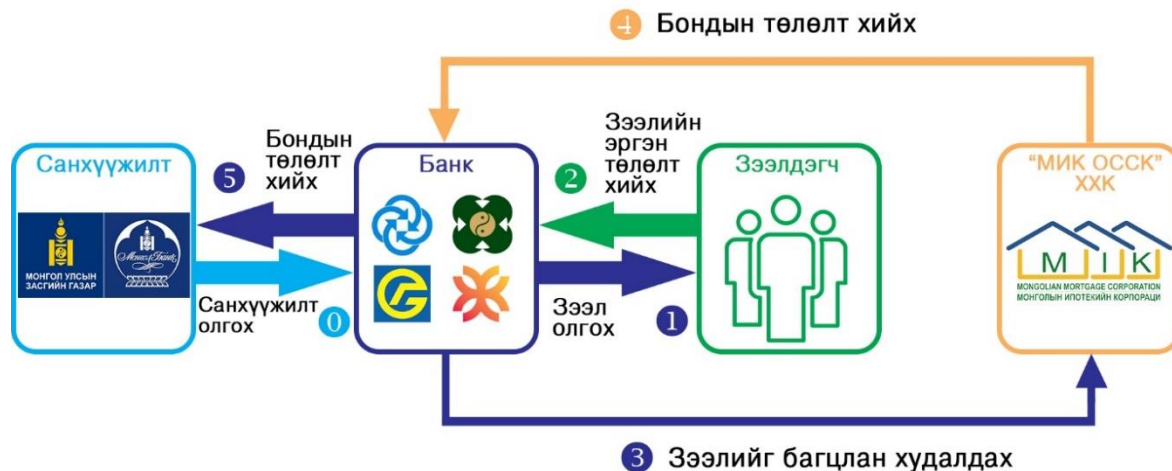
“МИК ОССК” ХХК нь Буцаах болон Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл бүхий бизнесийн үндсэн хоёр загварын дор үйл ажиллагаагаа явуулдаг.

7.1 БУЦААХГҮЙ НӨХЦӨЛТЭЙ ХЭЛЦЭЛ

“МИК ОССК” ХХК нь Монгол Улсын Засгийн газар болон Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд олгогдсон орон сууцны ипотекийн зээлийг багцлан, буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцлээр банкуудаас худалдан авч, ИЗББ-оор солих үйл ажиллагаа явуулж байна.

Уг хэлцэл нь МИК аливаа зээлийн хөрөнгийн багцыг худалдан авахдаа **Бодит хэлцэл** хийх зарчмаар буюу тухайн хөрөнгийн багцын бүхий л эрх, эд хөрөнгийн эрх, үр шим болон эрсдэлийг бүхэлд нь шилжүүлж авах нөхцөлтэй хэлцэл юм.

Зураг 1: Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцлийн бүтэц



7.2 ИЗББ, ҮНЭТ ЦААСЖУУЛАЛТ

“МИК ОССК” ХХК нь банкнаас буцаахгүй нөхцөлөөр зээлийн хөрөнгийн багцыг худалдан авахдаа Монголбанкны *Ипотекийн зээлийн үйл ажиллагааны журам*, *Орон сууц санхүүжилтийн*

журам болон Засгийн газрын Орон сууцны хөнгөлөлттэй зээлийн санхүүжилтийн журмын дагуу шалгуур хангасан зээлийн хөрөнгийг багцлан худалдан авдаг бөгөөд тайлант хугацаанд 19 дүгээр ээлжийн хэлцэлд 106.9 тэрбум төгрөгийн багцыг буцаахгүй нөхцөлтэйгөөр худалдан авч 2019 оны 7 дугаар сарын 09-ний өдөр ИЗББ-ыг арилжаалах бэлтгэл ажлыг хангаж ажилласан. Түүнчлэн 20 болон 21 дүгээр ээлжийн хэлцлийг хүрээнд нийт 234 тэрбум төгрөгийн зээлийн нэгдсэн багцын хөрөнгийг бүрдүүлэн ажиллалаа.

2019 онд нийт 4 удаагийн ИЗББ-ыг арилжаалах хэлцэл хийхээр төлөвлөж байгаа бөгөөд тайлант хугацаанд Засгийн газар болон Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй хөтөлбөрийн хүрээнд арилжааны банкуудын олгосон 10,719 зээлийн хувийн хэрэгт хоёрдогч шинжилгээ хийж, шинжилгээ хийсэн зээлүүдийн 48 хувь нь Зээлийн эрсдэлийн хорооны хурлын шийдвэрээр худалдан авах жагсаалтад бүртгэгдсэн байна.

Зураг 2: Нийт ИЗББ-ын мэдээлэл



Зураг 3: 2019 оны эхний хагас жилд худалдан авах жагсаалтад бүртгэгдсэн зээлүүдийн мэдээллийн ангилбал./сая төгрөгөөр/

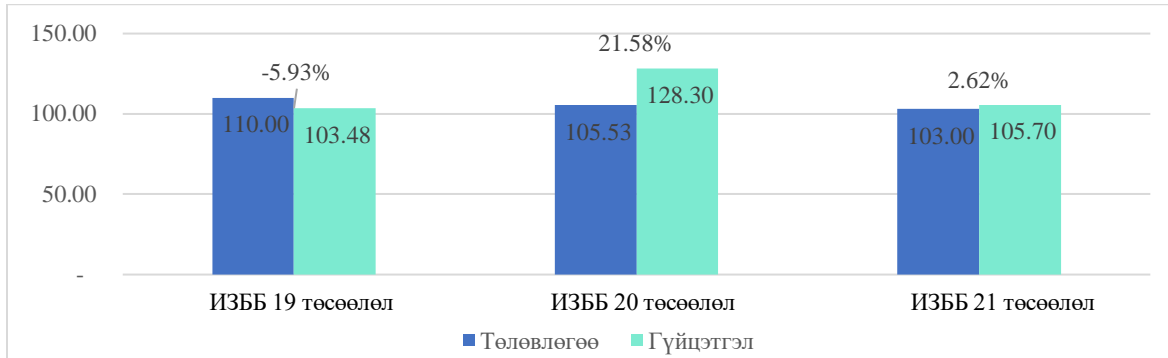
	НЗОС 8%	АОС 8%	HE 8%	НЗОС 5%	АОС 5%
ИЗББ-19	1473	2	6	210	1
төсөөлөл	98,106.49	133.67	187.17	8,517.33	41.4
ИЗББ-20	1580	5	9	249	1
төсөөлөл	117,485.11	277.66	275.06	10,249.87	13.57
ИЗББ-21	1381	7	1	197	2
төсөөлөл	97,037.81	338.21	33.48	8,259.58	33.79
Багцад эзлэх хувь	92.05%			7.95%	

22 дугаар ээлжийн хэлцлийн хүрээнд 95 тэрбум төгрөгийн ИЗББ-ыг 2019 оны 12 дугаар сарын 10-ны өдөр арилжаалахаар төсөөлсний дагуу 2019 оны 04 дүгээр сарын 22-ны өдрөөс зээлийн хоёрдогч шинжилгээ хийж эхлээд байгаа бөгөөд 2019 оны 6 дугаар сарын 28-ны өдрийн байдлаар нийт 90.7 тэрбум төгрөгийн 1,657 зээлийг худалдан авахаар сонгоод байна.

2019 онд нийт 427.46 тэрбум төгрөгийн зээлийн хөрөнгийн багц худалдан авахаар төлөвлөсөн бөгөөд үүний хүрээнд зээлийн хөрөнгийн багц бүрдүүлэх үйл ажиллагааг гүйцэтгэж тус

оны эхний хагас жилийн байдлаар 434.32 тэрбум төгрөгийн багцыг ИЗББ 19, 20, 21, 22 багцуудад цуглуулан бэлтгээд байна.

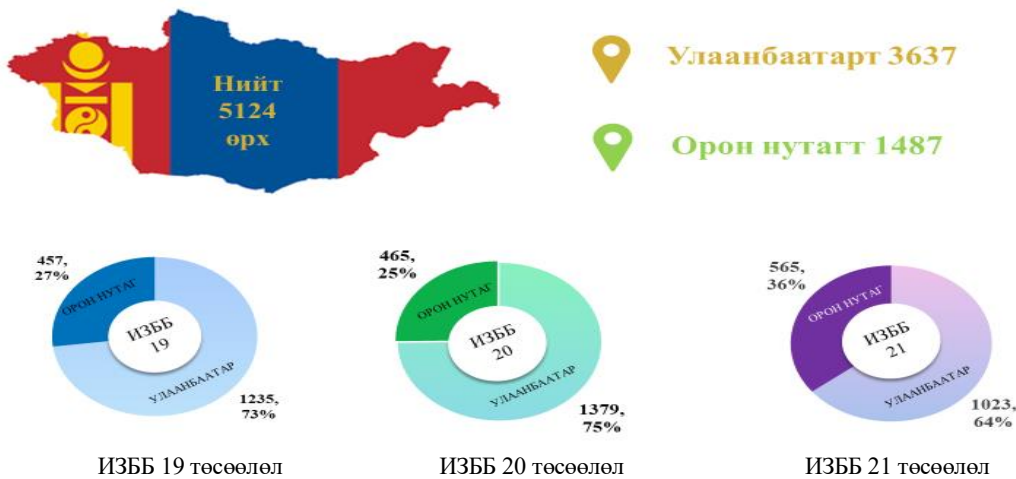
Зураг 4: Багц бүрдүүлэлтийн 2019 оны эхний хагас жилийн төлөвлөгөө ба гүйцэтгэл



*Худалдан авалтын гүйлгээ хийх явцад тус дүнгүүд өөрчлөгдөх магадлалтай болно.
Эх сурвалж "МИК ОССК" ХХК

Худалдан авахаар сонгогдсон зээлийн хөрөнгийн жагсаалтад орсон нийт зээлийн хөрөнгийн багцад 5,124 зээлийн данс багтсанаас 3,637 зээл нь Улаанбаатар хотод олгогдсон бол 1,487 зээл нь орон нутагт олгогдсон зээлүүд хамрагдсан байна.

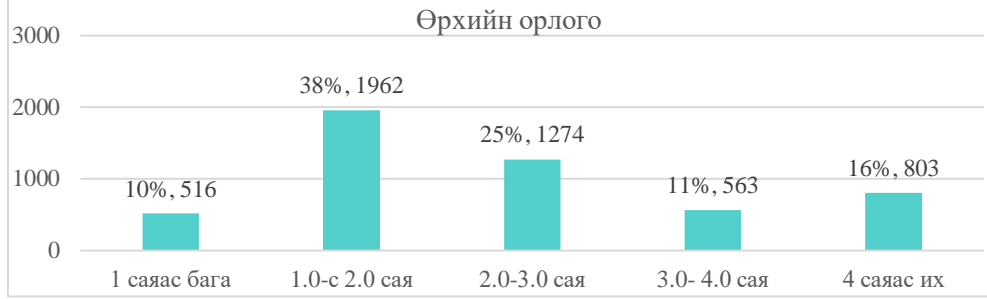
Зураг 5: 2019 оны эхний хагаст худалдан авахаар бэлтгэсэн ИЗББ 19,20 болон 21-р багцын зээлд хамарагдалтын тархалт



Эх сурвалж "МИК ОССК" ХХК

Тайлант хугацаанд худалдан авахаар бүрдүүлсэн багц дахь зээлдэгчдийн өрхийн сарын дундаж орлого 2.7 сая төгрөг байгаа ба орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлд хамрагдсан иргэдийн тал хувийг 2.0 сая төгрөгөөс ихгүй өрхийн орлого бүхий иргэд бүрдүүлсэн байна.

Зураг 6: 19,20 болон 21 дүгээр ээлжийн ИЗББ-ын багцын зээлийн хөрөнгийн зээлдэгчдийн орлогын ангилал



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Ипотекийн зээлтэй иргэдийн орлогын хэмжээг харуулсан статистик үзүүлэлтүүд нь Засгийн газар болон Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагаанд дундаж болон дунджаас доогуур орлого бүхий иргэд хамрагдсан нь орон сууцны хэрэгцээ шаардлага өндөртэй өрхүүдэд илүү хүрснийг илэрхийлж байна.

2017 оноос эхлэн “МИК ОССК” ХХК нь зээлдэгчдийн орлогын бүртгэл, судалгааны программыг дотооддоо хөгжүүлэн үйл ажиллагаандаа нэвтрүүлсэн. Тус программыг ашиглан зээлдэгчдийн хөдөлмөр эрхэлж буй салбарыг чиглэлээр нь ангилж авч үзсэн бөгөөд Улаанбаатар хотын зээлдэгчдийн хувьд бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа эрхлэгчид давамгайлж байгаа бол хөдөө орон нутагт төрийн удирдлага, батлан хамгаалахын салбарт ажиллагсад зээлдэгчийн ихэнх хувийг бүрдүүлж байна.

ИЗББ-ын 19,20 болон 21 дүгээр багцын худалдан авалтад орсон орон сууцны зээлд хамрагдсан иргэдийн 43.3 хувь нь гэр хорооллоос амьдрах орчноо сайжруулан орон сууц худалдан авсан байна.

Зураг 7: Ипотекийн зээлээр орон сууц худалдан авсан иргэдийн сууцны бүтэц, 2019.6.30-ний байдлаар

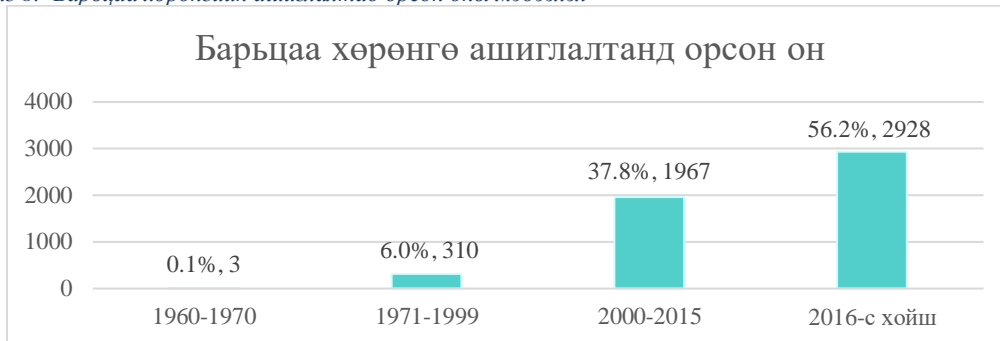


Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Тайлант хугацаанд 19, 20 болон 21 дүгээр ээлжийн ИЗББ-ын багцын орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлээр худалдан авсан зээлийн барьцаа хөрөнгийн насжилтыг тодруулбал

2000 он болон түүнээс хойш ашиглалтад орсон барьцаа хөрөнгө бүхий зээл нийт багцын 94 хувийг эзэлж байна.

Зураг 8: Барьцаа хөрөнгийн ашиглалтад орсон оны мэдээлэл



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

7.3 БУЦААХ НӨХЦӨЛТЭЙ ХЭЛЦЭЛ

“МИК ОССК” ХХК нь өөрийн хөрөнгө, Германы сэргээн босголт хөгжлийн банкнаас (ГСБХБ) авсан урт хугацаатай зээл болон “Өэлүн” бондын эх үүсвэрээр банкуудаас буцаах нөхцөлтэй ипотекийн зээлийн багц худалдан авах үйл ажиллагааг гүйцэтгэж байна.

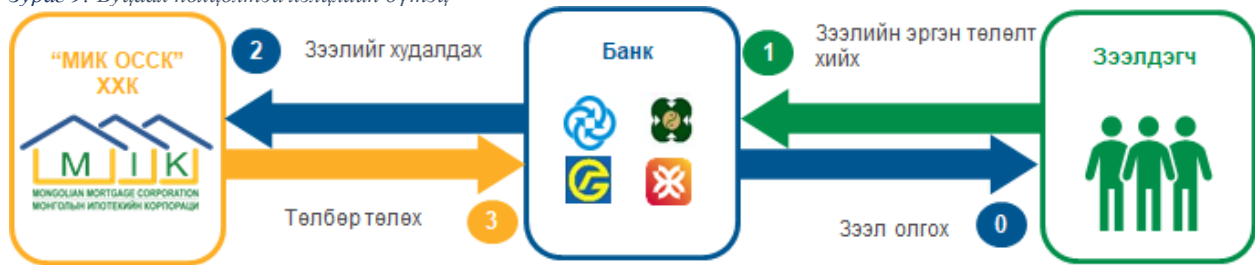
Уг хэлцэл нь “МИК ОССК” ХХК-ийн худалдан авсан зээлийн хөрөнгөд эрсдэл учирсан тохиолдолд тухайн зээлийн хөрөнгийг зээл олгосон банкинд буцаан худалдах, эсвэл өөр зээлийн хөрөнгөөр солих нөхцөлтэй хэлцэл юм.

Уг хэлцлээр банкуудаас буцаах нөхцөлтэй багц худалдан авснаар банкинд эх үүсвэр шинээр бий болгож, хөрвөх чадварыг сайжруулахын зэрэгцээ дахин зээл олгох боломжуудыг бий болгодог. Түүнчлэн банкны зээл олгох эх үүсвэрийн зардлыг бууруулж, хугацааг уртасгаснаар зээлдэгчийн орон сууцны зээлийн нөхцөлийг сайжруулах зорилготой.

Тайлант хугацаанд 350.95 тэрбум төгрөгийн нийт 3 удаагийн буцаах нөхцөлтэй хэлцэл хийсэн ба үүнээс олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн “Өэлүн” бондын эх үүсвэрээр 490 зээлдэгчийн 18.81 тэрбум төгрөгийн зээлийн хөрөнгийн багц, 1854 зээлдэгчийн 332.12 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй 2 хэлцлийг гүйцэтгэлээ.

Өнгөрсөн онд ГСБХБ-ны урт хугацаат зээлийн эх үүсвэрээр худалдан авсан зээлийн багц дээр нэмж 15.7 сая төгрөгийн зээлийг буцаах нөхцөлтэй хэлцлээр худалдан авч тус эх үүсвэрээр худалдан авсан зээлийн багцын үлдэгдэл 7.99 тэрбум, Компанийн дотоодын эх үүсвэрээс худалдан авсан багцын үлдэгдэл 9.72 тэрбум төгрөгт тус тус хүрээд байна.

Зураг 9: Буцаах нөхцөлтэй хэлцлийн бүтэц





Хавсралт № 1. Зурган мэдээллийн жагсаалт

Зураг 1: Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцлийн бүтэц

Зураг 2: Нийт ИЗББ-ын мэдээлэл

Зураг 3: 2019 оны эхний хагас жилд худалдан авах жагсаалтад бүртгэгдсэн зээлүүдийн мэдээллийг ангилбал

Зураг 4: 2019 оны эхний хагас жилийн төлөвлөгөө ба гүйцэтгэл

Зураг 5: 2019 оны эхний хагаст худалдан авахаар бэлтгэсэн ИЗББ 19,20 болон 21-р багцын зээлд хамарагдалтын тархалт

Зураг 6: 19,20 болон 21 дүгээр ээлжийн ИЗББ-дын багцын зээлийн хөрөнгийн зээлдэгчдийн орлогын ангилал

Зураг 7: Ипотекийн зээлээр орон сууц худалдан авсан иргэдийн сууцны бүтэц, 2019.6.28-ний байдлаар

Зураг 8: Барьцаа хөрөнгийн ашиглалтад орсон оны мэдээлэл

Зураг 9: Буцаах нөхцөлтэй хэлцэлийн бүтэц