



Монголын Ипотекийн Корпораци
Групп Компани

ЖИЛИЙН ТАЙЛАН 2021

ТОВЧИЛСОН ҮГИЙН ТАЙЛБАР

АОС	Амины орон сууц
БХБЯ	Барилга, хот байгуулалтын яам
ГСБЗБ	Германы Сэргээн Босголт, Зээлийн банк
ДНБ	Дотоодын нийт бүтээгдэхүүн
ЗГ	Монгол Улсын Засгийн газар
ЗГОСИЗХ	Засгийн газрын Орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөр
ЗГҮЦ	Засгийн газрын үнэт цаас
ИЗББ	Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд
Ковид-19	Коронавируст халдвар /ковид-19/-ын цар тахал
МИК	МИК Групп компани
“МИК ОССК” ХХК	"Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК" ХХК
МУХБ	Монгол Улсын Хөгжлийн банк
МХБ	Монголын хөрөнгийн бирж
ОСХАБИ	Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс
ОУВС	Олон улсын валютын сан
СЗХ	Санхүүгийн зохицуулах хороо
СТОУС	Санхүүгийн тайлагналын олон улсын стандарт
ТЗК	Тусгай зориулалтын компани
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
ТоС	Монголын тогтвортой санхүүгийн холбоо
УИХ	Улсын Их Хурал
“ҮЦТХТ” ХХК	“Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв” ХХК
ХБҮЦ	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас
ХЧБА	Хөдөлмөрийн чадвар бүрэн алдалт
IPO	Хувьцаагаа олон нийтэд анх удаа санал болгох
IPRF	Олон улсын мэргэжлийн практикийн хүрээ

АГУУЛГА

УДИРДЛАГЫН МЭНДЧИЛГЭЭ	5
ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГЫН МЭНДЧИЛГЭЭ.....	5
ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРЛЫН МЭНДЧИЛГЭЭ	6
АЛСЫН ХАРАА, ЭРХЭМ ЗОРИЛГО, ҮНЭТ ЗҮЙЛС	7
КОМПАНИЙН ТУХАЙ	8
КОМПАНИЙН БҮТЭЦ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ	8
КОМПАНИЙН ТҮҮХ	10
2021 ОНЫ ОНЦЛОХ ҮЙЛ ЯВДЛУУД.....	11
ЗЭЭЛЖИХ ЗЭРЭГЛЭЛ	12
КОМПАНИЙН ЗАСАГЛАЛ	13
ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН БҮТЭЦ.....	13
ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХУРАЛ.....	13
НОГДОЛ АШГИЙН ХУВААРИЛАЛТ	13
ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ БА ТҮҮНИЙ ДЭРГЭДЭХ ХОРООД.....	14
ТУСГАЙ ЗОРИУЛАЛТЫН КОМПАНИЙН ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ	16
ДОТООД АУДИТ	21
ХҮРЭЭЛЭН БУЙ ОРЧИН, НИЙГЭМ, ЗАСАГЛАЛ	22
Нийгмийн хариуцлага.....	22
Олон нийтэд чиглэсэн үйл ажиллагаа	23
Ковид-19 цар тахлаас сэргийлэх арга хэмжээ	24
Ажилтнуудад чиглэсэн үйл ажиллагаа.....	25
“Ковид-19” ба түүний үр нөлөө	25
БИЗНЕСИЙН ОРЧИН	27
ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ	27
САНХҮҮГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ	28
Мөнгөний зах зээл.....	28
Хөрөнгийн зах зээл	28
ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ОРЧИН	29
ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙ	30
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ҮР ДҮН	32
БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА.....	32
Зээлийн хөрөнгийн багцын худалдан авалт, шинж чанар.....	32
Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл.....	33
Үнэт цаасжуулалт – ИЗББ	38
Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах, хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэх үйл ажиллагаа	39
Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл	40
Зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрүүд	41

Зээлийн хөрөнгийн багцын удирдлага	44
Ипотекийн зээлийн даатгал.....	46
ЭРСДЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ТОГТОЛЦОО	48
Зээлийн эрсдэлийн удирдлага	48
Харилцагч талын эрсдэлийн удирдлага	50
Зах зээлийн эрсдэлийн удирдлага.....	50
Үйл ажиллагааны эрсдэлийн удирдлага	51
Комплаенсийн эрсдэлийн удирдлага.....	52
НӨӨЦИЙН УДИРДЛАГА	53
Хүний нөөцийн удирдлага	53
Мэдээллийн технологи	56
Санхүүгийн удирдлага.....	57
САНХҮҮГИЙН ГОЛ ҮР ДҮН.....	59
ХАРААТ БУС САНХҮҮГИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН	61
Нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан	62

УДИРДЛАГЫН МЭНДЧИЛГЭЭ

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛИЙН ДАРГЫН МЭНДЧИЛГЭЭ

Эрхэм хүндэт хувьцаа эзэмшигчид, харилцагч түншүүд та бүхэндээ Компанийн 2021 оны үйл ажиллагааны тайланг танилцуулж байна.

Монгол Улсад орон сууцны санхүүжилтийн зах зээлийг хөгжүүлэх зорилгоор анх үүсгэн байгуулагдсан Компанийн 15 жилийн ой боллоо. Энэ хугацаанд орон сууцны санхүүжилт хоёрдогч зах зээлийн тогтолцоо руу шилжилт хийж, ипотекийн зээлийн хүртээмжийг бий болгож чадсан байна. Төрийн эрх бүхий байгууллагуудтай хамтран ажилласны үр дүнд нийт 87.5 мянган иргэнд олгосон жилийн 8 хувь, 5 хувь болон 6 хувийн хүүтэй ипотекийн зээлийг худалдан авч 4.6 их наяд төгрөгийн ИЗББ гаргасан байна. Компанийн сайн засаглал, үйл ажиллагааны стандартууд, олон улсын сайн жишгийг өдөр тутмын ажилдаа нэвтрүүлснээр олон улсад танигдсан компани боллоо.

2021 онд Орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд нийт 367 тэрбум төгрөгийн ИЗББ гаргасан байна. Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг хойшлуулсантай холбоотой нийт 4.9 их наяд төгрөгийн зээлийн төлбөрийг хүү хуримтлуулж тооцохгүй нөхцөлөөр 6+6 сараар хойшлуулах арга хэмжээг авч ажиллаа. Монголд төдийгүй дэлхий даяар эдийн засаг, эрүүл мэнд тэргүүтэй бүхий л салбарт хүнд цаг үе үргэлжилсэн амаргүй үед бид 250 сая ам долларын бондыг дахин богино хугацаанд гадаад зах зээлд амжилттай гаргалаа. Цар тахал дэгдсэн хүнд цаг үед хөрөнгө оруулагчид бидэнд итгэн хөрөнгө оруулж байгаа нь Компанийн үйл ажиллагаа тогтворжсон, түүний Монгол Улсад оруулах хувь нэмрийг үнэлж, итгэсэн явдал юм. Өмнө хоёр жилийн хугацаа зарцуулж бонд гаргаж байсан бол энэ удаа 45 хоногт гаргасан нь Компанийн дотоод бүтэц, үйл ажиллагаа, засаглал, бизнес модель олон улсын стандартад нийцсэний илрэл гэж үзэж байна.

Ирэх жилүүдэд ногоон барилгыг түлхүү санхүүжүүлж, ногоон бонд босгох замаар ипотекийн ногоон санхүүжилтийн тогтолцоог хөгжүүлэхээр төлөвлөж байна. Мөн тогтвортой хөгжлийн зорилтуудыг идэвхтэй дэмжин ажиллаж нийгмийн хариуцлагын хүрээнд олон ажил хийхээр төлөвлөө.

Өнгөрсөн 15 жил бидэнтэй хамт байсан Та бүхэнд талархал илэрхийлж, эрүүл энх, сайн сайхан бүхний дээдийг хүсэн ерөөе!

Хүндэтгэсэн,

М.МӨНХБААТАР

“МИК Холдинг” ХК-ийн

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРЛЫН МЭНДЧИЛГЭЭ

МИК Групп Компанийн 2021 онд гүйцэтгэсэн ажлын үр дүнг энэхүү тайлангаар илтгэж байна.

2020 оны эхээр дэлхий нийтээр тархсан “КОВИД-19” вирусын тархалтыг хяналтад байлгах зорилгоор төрийн зүгээс хэрэгжүүлсэн арга хэмжээнүүд Компанийн 2021 оны үйл ажиллагаанд өнгөрсөн жилийн адилаар үлэмж нөлөө үзүүлээ.

Ипотекийн зээлийг хүү хуримтлуулахгүй, нөхцөл харгалзахгүй хойшлуулах талаар УИХ-аас “Коронавируст халдвар (Ковид-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль”-ийн үйлчлэх хугацааг сунгаж, Засгийн газрын холбогдох тогтоолууд гарч, Монголбанкнаас чиглэл болгосон тул зээлдэгчийн хүсэлтэд үндэслэн ипотекийн зээлийн төлбөрийг хоёр удаа (2020.11.18-2021.07.01 хүртэл 7 сараар; 2021.07.01-2021.12.31 хүртэл 6 сараар) хойшлуулах ажлыг арилжааны банкнуудтай хамтран зохион байгууллаа. 2021 оны эцэст зээлийн нэгдсэн багцын 82.2 хувь буюу нийт 48.663 зээлдэгч уг хөнгөлөлтийг авч, зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулсан байна. Энэ үйл ажиллагаа нь 2 жил дараалан явагдаж байгаа бөгөөд 2022 онд үргэлжлэх хандлагатай байна.

Түүнчлэн өрийн удирдлагын хүрээнд 2019 онд олон улсын хөрөнгийн зах зээлд гаргасан 300 сая ам.долларын бондыг дахин санхүүжүүлж хугацааг уртасгах, хүүгийн хувь хэмжээг бууруулах зорилт тавьсан бөгөөд 2021 оны 2 дугаар сард 250 сая ам долларын бондыг 3 жилийн хугацаатай, жилийн 8.85 хувийн хүүтэйгээр амжилттай арилжаалсан.

Тайлант хугацаанд орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх чиглэлд идэвхтэй ажиллалаа. Засгийн газрын орон сууцны ипотекийн зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд иргэдэд олгосон 5,647 зээлийг арилжааны банкуудаас багцлан худалдан авч, нийт 367.0 тэрбум төгрөгийн ИЗББ-ыг гаргасан нь өмнөх онтой харьцуулахад 24.3 хувийн өсөлттэй байна. Олон улсын хөрөнгийн зах зээлд гаргасан бондын эх үүсвэрээр нийт 413.47 тэрбум төгрөгийн дүн бүхий зах зээлийн хүүтэй зээлийн багцыг банк, санхүүгийн байгууллагаас худалдан авлаа. Энэ нь банк, санхүүгийн салбарыг тогтвортой байлгах, ипотекийн зээл олгох шинэ эх үүсвэрийг бий болгох, зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд компанийн зүгээс хувь нэмэр оруулсан гэж харж байна.

Мэдээллийн аюулгүй байдлын удирдлагын тогтолцооны ISO27001:2013 олон улсын стандартыг хэвшүүлэн зургаа дахь удаагаа, Европын холбооны ISO27001:2017 стандартыг Монголд анх удаа баталгаажуулж зээлдэгч нарын мэдээллийн нууцлал, бүрэн бүтэн байдлыг хадгалан ажиллаж байна.

БХБЯ-тай хамтран “Орон сууц ба Санхүүжилт” хэлэлцүүлгийг амжилттай зохион байгуулсан. Тус хэлэлцүүлэг “Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”, “Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо”, “Зээлийн шийдэл, хүртээмж” сэдвийн хүрээнд өрнөсөн юм.

Ирэх 2022 он цар тахлын нөхцөл байдал сайжрах нийгэм, эдийн засгийн байдал хэвэндээ ороход хүндрэлтэй байдлууд үүсэх эрсдэлтэй байна. Компанийн зүгээс ипотекийн хоёрдогч зах зээлд явуулах үйл ажиллагаагаа өргөжүүлж, орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэхэд анхаарч ажиллана. Мөн олон улсын санхүүгийн байгууллагуудтай хамтын ажиллагааг эрчимжүүлэн ажиллахаар төлөвлөж байна.

Энэ завшааныг ашиглан Компанийн нийт ажилтнууддаа талархал илэрхийлэхийн ялдамд бидний үйл ажиллагааг бодлогоор ханган чиглүүлж ирсэн Төлөөлөн удирдах зөвлөл болон холбогдох хороодын гишүүдэд, мөн хамтран ажилладаг дотоод, гадаадын компаниуд, хөрөнгө оруулагчид болон МИК-ийн үйл ажиллагаанд бодлогын хүрээнд хамтран ажиллаж ирсэн Монголбанк, Сангийн яам, болон зохицуулагч байгууллага Санхүүгийн зохицуулах хороонд чинь сэтгэлийн талархал илэрхийлж, цаашдын үйлсэд нь өндөр амжилт хүсье.

Хүндэтгэсэн,

Б.ГАНТУЛГА

“МИК Холдинг” ХК болон “МИК ОССК” ХХК-ийн
Гүйцэтгэх захирал

АЛСЫН ХАРАА, ЭРХЭМ ЗОРИЛГО, ҮНЭТ ЗҮЙЛС

АЛСЫН ХАРАА

Монгол өрхийн тав тухтай амьдралыг дэмжих орон сууцны санхүүжилтийн экосистемийг бий болгоно.

ЭРХЭМ ЗОРИЛГО

Орон сууцны санхүүжилтийн тасралтгүй байдлыг хангах замаар ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлдэг.

ҮНЭТ ЗҮЙЛС

Ёс зүй:

Бид бүхий л үйл ажиллагаандаа ёс зүйг дээдлэн, хариуцлагатай үйл ажиллагааг эрхэмлэн ажиллаж, оролцогч талуудад итгэлтэй байдлыг хадгална.

Тогтвортой хөгжил:

Бид байгаль орчин, нийгэм, эдийн засгийн тогтвортой байдлыг ханган ажиллана.

Мэргэшсэн байдал:

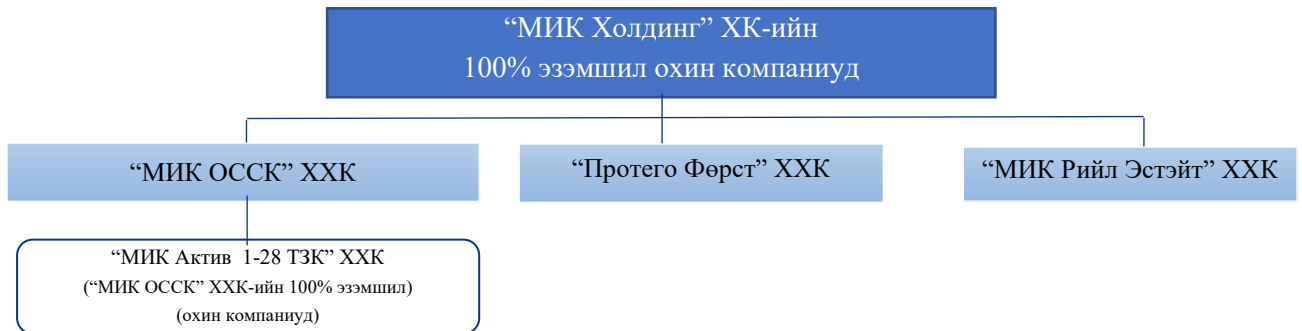
Бид ажилчдын эрдэм мэдлэг, туршлагыг эрхэмлэн хөгжинө.

КОМПАНИЙН ТУХАЙ

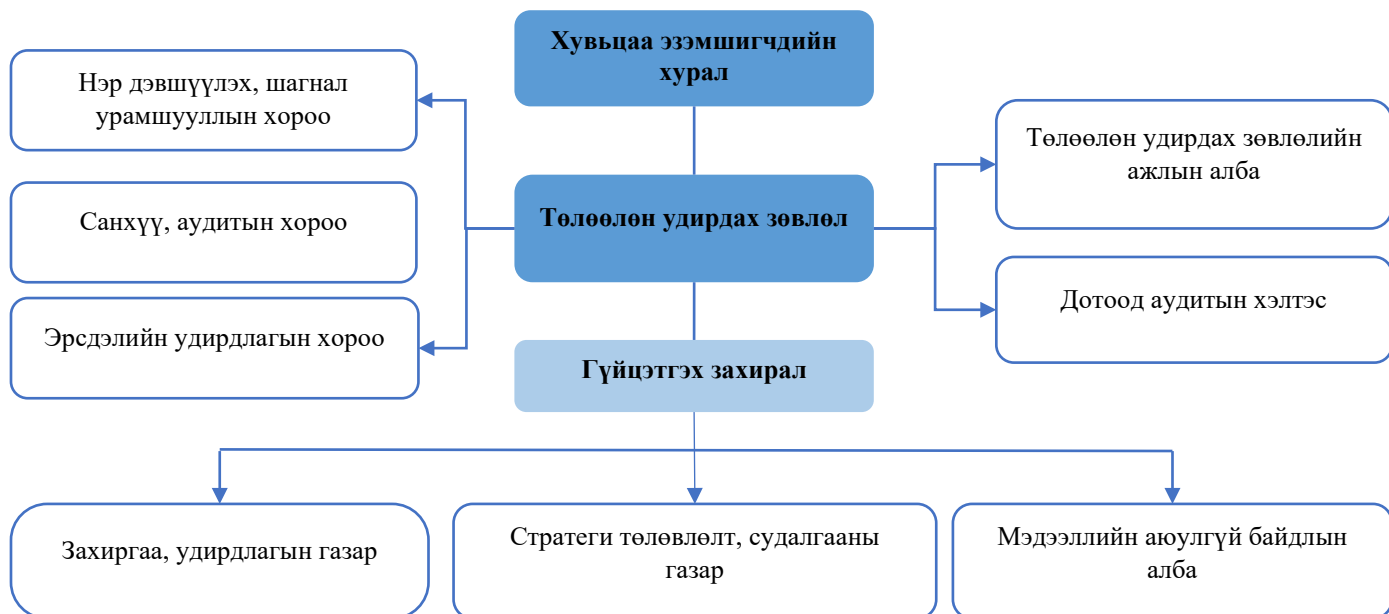
КОМПАНИЙН БҮТЭЦ, ЗОХИОН БАЙГУУЛАЛТ

“МИК Холдинг” ХК болон түүний охин компаниудын хооронд хийгдэж буй гүйлгээнээс үүсэж болох татварын эрсдэлийг хаах, тайлагналтыг сайжруулах, Компанийн хоорондын уялдаа холбоог сайжруулж, үр ашгийг дээшлүүлэх, олон улсын болон дотоодын зах зээл дэх бизнесийн үйл ажиллагааг өргөжүүлэх зорилгоор групп Компанийн бүтэц зохион байгуулалтыг тайлант онд шинэчлэн баталлаа.

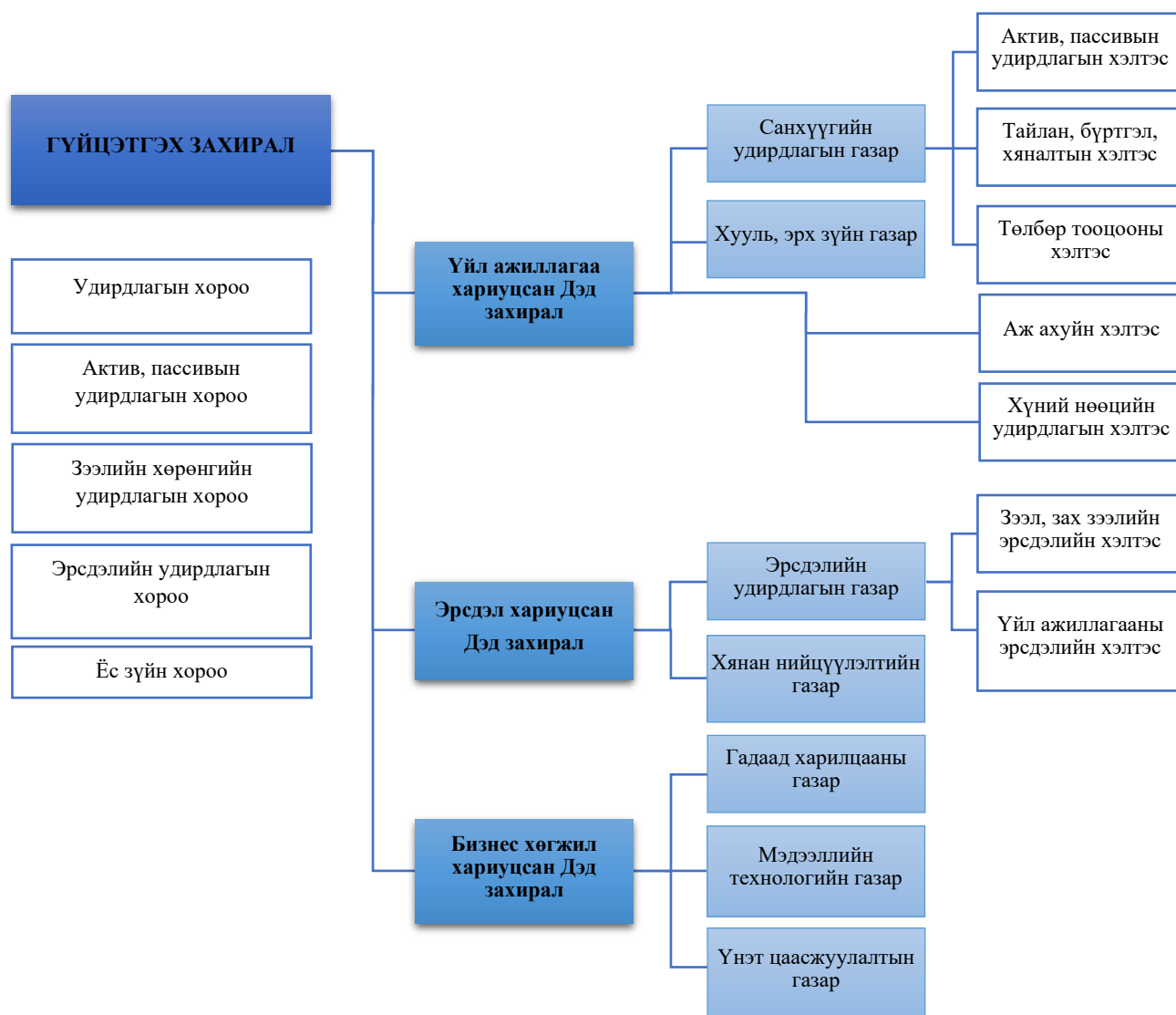
Зураг 1: МИК ГРУПП КОМПАНИЙН БҮТЭЦ



Зураг 2: “МИК ХОЛДИНГ” ХК-ИЙН БҮТЭЦ



Зураг 3: “МОНГОЛЫН ИПОТЕКИЙН КОРПОРАЦИ ОССК” ХХК-ИЙН БҮТЭЦ

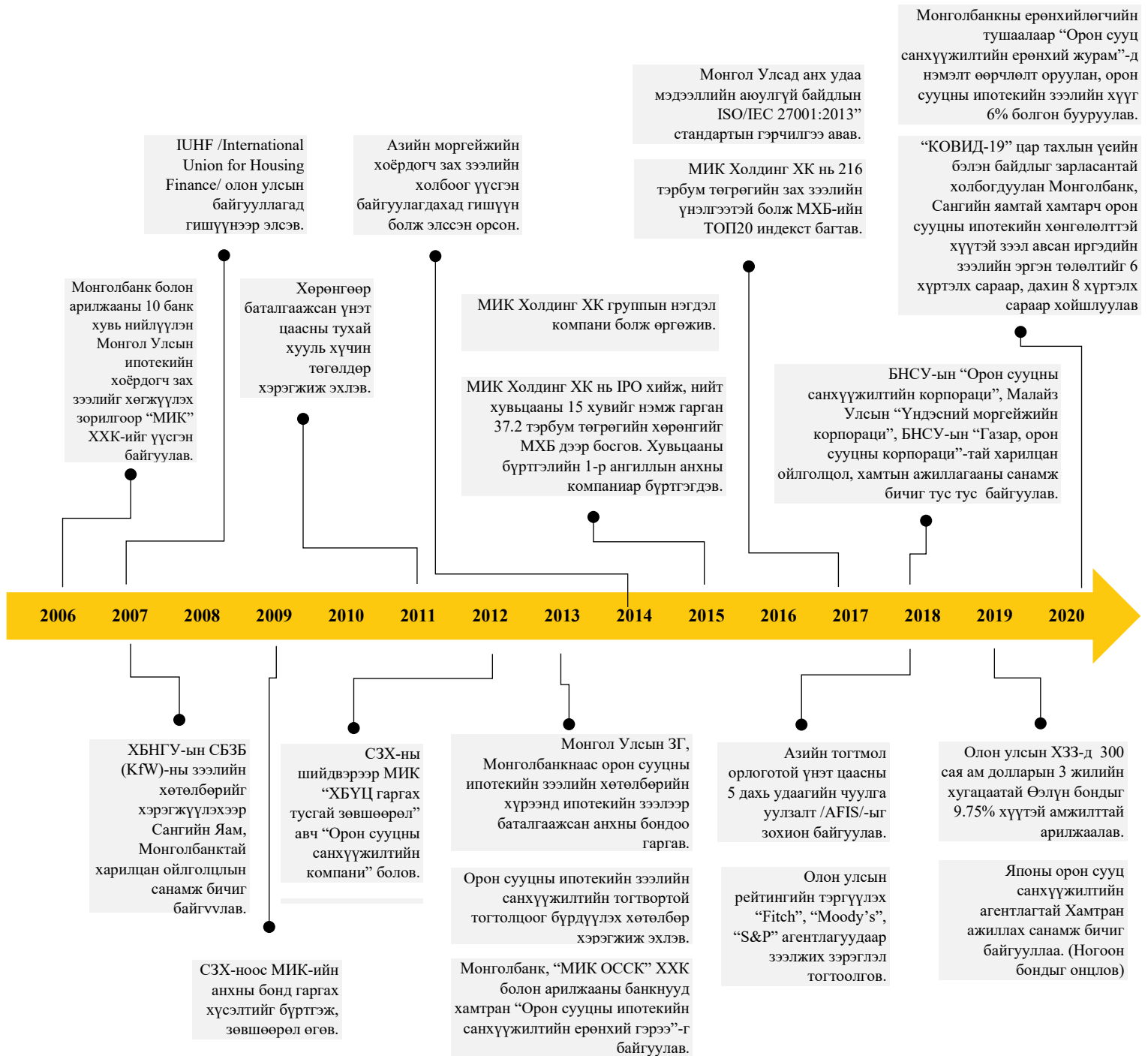


Хувьцаа эзэмшигчдийн өмчлөлийн мэдээлэл / Нөлөө бүхий хувьцаа эзэмшигчид/

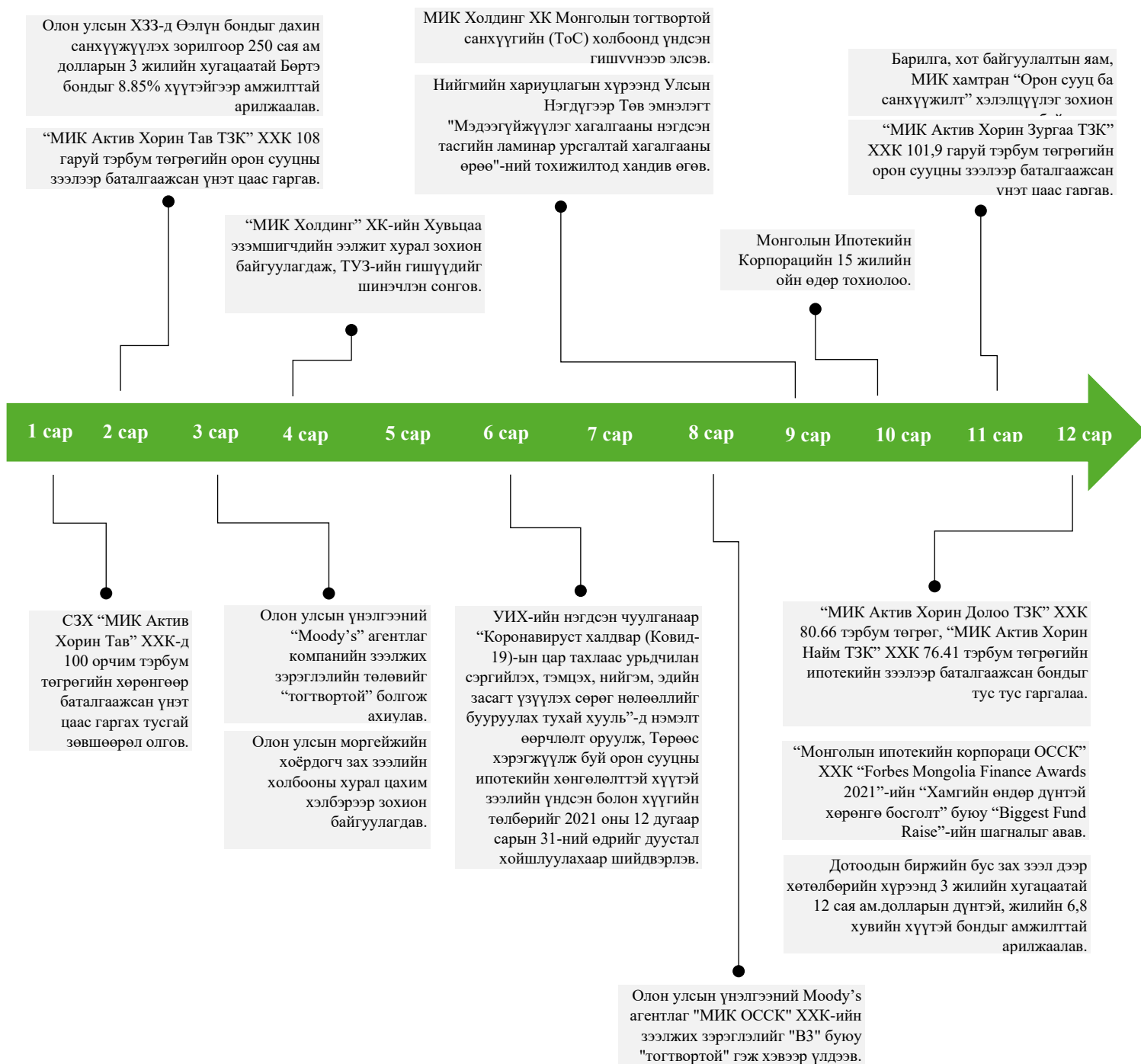
№	Хувьцаа эзэмшигчдийн нэрс	Хувьцааны тоо ширхэг	Хувь хэмжээ
1	Монгол Улсын хөгжлийн банк	3,081,955	14.88 %
2	Си Эн Би Консалтинг ХХК	2,608,480	12.60%
3	Азиа Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг Хувийн ХОС	2,312,500	11.17%
4	Худалдаа хөгжлийн банк	2,070,932	10.00 %
5	“Юнайтед Банкинг Корпорэйшн” ХХК	1,232,785	5.95%
6	“Ти Ди Би Секьюритиз” ХХК	1,097,953	5.30 %

КОМПАНИЙН ТҮҮХ

“МИК Холдинг” ХК-ийн онцлох үйл явдал



2021 ОНЫ ОНЦЛОХ ҮЙЛ ЯВДЛУУД



ЗЭЭЛЖИХ ЗЭРЭГЛЭЛ

“МИК ОССК” ХХК нь 2018 оноос олон улсын үнэлгээний тэргүүлэх компаниудаар зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээ хийлгэж байна.

Тайлант жилийн хугацаанд олон улсын үнэлгээний “S&P” агентлаг нь Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийн төлөвийг “Тогтвортой” байсныг “Сөрөг” болгон бууруулсантай холбогдуулан “МИК ОССК” ХХК-ийн зээлжих зэрэглэлийн төлөвийг 6-р сарын 28-ны өдөр “Сөрөг” болгон бууруулсан. Харин олон улсын үнэлгээний “Moody’s” агентлаг Компанийн зээлжих зэрэглэлийн төлөвийг 3-р сарын 18-ны өдөр “Тогтвортой” болгож ахиулсан бөгөөд зээлжих зэрэглэлийг "B3" буюу "тогтвортой" гэж 8-р сарын 30-ны өдөр баталгаажууллаа.

Компанийн зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээ:

Зураг 4: “МИК ОССК” ХХК-ийн зээлжих зэрэглэл



КОМПАНИЙН ЗАСАГЛАЛ

ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН БҮТЭЦ

“МИК Холдинг” ХК-ийн нийт хувьцааны 17.23 хувийг төрийн өмчит эзэмшил байгууллагууд, 82.74 хувийг банк болон хувийн хэвшлийн байгууллагууд 0.03 хувийг иргэд эзэмшиж байгаа бөгөөд 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар нийт 221 хувьцаа эзэмшигчтэй байна.

Зураг 5: “МИК Холдинг” ХК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн бүтэц



Эх сурвалж: “ҮЦТХТ” ХХК /2021.12.31/

ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН ХУРАЛ

Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг 2021 оны 4 дүгээр сарын 29-ний өдөр Компанийн веб сайтаар дамжуулан цахим болон зайны технологи ашиглан зохион байгуулж хуралдуулсан. Хурлаар Компанийн 2020 оны үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайлангийн талаарх ТУЗ-өөс гаргасан дүгнэлтийг хэлэлцэн батлах тухай, Компанийн ногдол ашгийн талаар гаргасан ТУЗ-ийн шийдвэрийг танилцуулах тухай, ТУЗ-ийн 2020 оны үйл ажиллагааны тайланг танилцуулах тухай, Компанийн дүрэмд нэмэлт өөрчлөлт оруулах тухай, ТУЗ-ийн гишүүдийг сонгох тухай, ТУЗ-ийн гишүүдийн цалингийн зардлын төсвийг батлах тухай гэсэн асуудлуудыг хэлэлцэж шийдвэрлэсэн.

НОГДОЛ АШГИЙН ХУВААРИЛАЛТ

Компани нь олон улсын зах зээлд бонд гаргасантай холбоотой олон улсын хөрөнгө оруулагч нарын өмнө хүлээсэн үүргийн дагуу гэрээнд заасан нөхцөл болон “Ногдол ашгийн бодлого”-ын 3.3 дахь “ТУЗ-ийн шийдвэрээр тодорхой хугацаанд ногдол ашиг хуваарилахгүй байж болно” гэсэн заалтыг үндэслэн ногдол ашиг хуваарилахгүй байхаар шийдвэрлэсэн.

ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ БА ТҮҮНИЙ ДЭРГЭДЭХ ХОРООД

“МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ нь зургаан ердийн гишүүн, гурван хараат бус гишүүний бүрэлдэхүүнтэйгээр 3 жилийн хугацаатай бүрэн эрхээ хэрэгжүүлэн ажиллаж байна. ТУЗ-ийн гишүүдийн бүрэлдэхүүнд банк санхүү, хөрөнгийн зах зээлийн талаарх өргөн мэдлэг туршлагатай, ур чадвартай гишүүд ажилладаг.

№	Нэр	Албан тушаал	
1	Ердийн гишүүн, ТУЗ-ийн дарга	Мягмарын Мөнхбаатар	“Азиа Дайверсифайд Рийл Истэйт Фанд Нэг” ХХК-ийн зөвлөх
2	Ердийн гишүүн	Сэдваанчигийн Цэрэндаш	Монгол Улсын хөгжлийн банкны бизнес хөгжил хариуцсан дэд захирал
3	Ердийн гишүүн	Атарбаатарын Энхжин	Монгол банкны Нөөцийн удирдлага санхүүгийн зах зээлийн газрын захирал
4	Ердийн гишүүн	Товуудоржийн Даваажав	Худалдаа хөгжлийн банкны Хөрөнгө зохицуулалтын газрын захирал
5	Ердийн гишүүн	Эрдэнэбилэгийн Тулга	“Ти Ди Би Секьюритис” ХХК-ийн Ерөнхийлөгч
6	Ердийн гишүүн	Батцэнгэлийн Үүрцайхбаатар	Капитрон банкны Гүйцэтгэх захирал
7	Хараат бус гишүүн	Энхбаярын Шижир	Уул уурхай металлургын цогцолбор байгуулах төслийн удирдагч
8	Хараат бус гишүүн	Чулуундоржийн Хашчулуун	Монгол Улсын Их Сургуулийн Дэд профессор
9	Хараат бус гишүүн	Өлзийбаярын Ганзориг	Мандал даатгал” ХК-ийн ТУЗ-ийн дарга

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн хурал

“МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ нь түүний охин компани болох “МИК ОССК” ХХК, “Протега Фөрст” ХХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурал болон ТУЗ-ийн хурлын бүрэн эрхийг, “МИК Рийл Эстэйт” ХХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхийг, “МИК ОССК” ХХК-ийн ТУЗ нь ТЗК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхийг дүрэмд заасны дагуу тус тус хэрэгжүүлэн ажиллаж байна.

“МИК Холдинг” ХК-ийн ТУЗ нийт 13 удаа хуралдаж Компанийн засаглалын баримт бичгийг батлах, Групп Компанийн бүтцийг шинэчлэх, санхүүгийн тайланг хэлэлцэх, баталгаа гаргах, хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хуралд зарлан хуралдуулах, Компанийн бизнес төлөвлөгөө батлах зэрэг нийт 54 шийдвэр гарган ажилласан.

“МИК ОССК” ХХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит болон ээлжит бус хурлыг зарлан хуралдуулж компанийн дүрэмд нэмэлт өөрчлөлт оруулах болон Компанийн жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланд өгсөн ТУЗ-ийн дүгнэлтийг батлах асуудлуудыг хэлэлцлээ.

“МИК ОССК” ХХК-ийн ТУЗ нь нийт 14 удаа хуралдаж ТЗК үүсгэн байгуулах, үнэт цаас гаргах, хувьцаа эзэмшигчдийн ээлжит хурал зарлан хуралдуулах, орон сууц ипотекийн санхүүжилтийн ерөнхий гэрээ байгуулах зэрэг нийт 24 шийдвэр гарган ажиллалаа. ажиллалаа.

ТЗК-ийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурал нийт 9 удаа хуралдаж Компанийн жилийн үйл ажиллагааны болон санхүүгийн тайланд өгсөн ТУЗ-ийн дүгнэлтийг батлах, ТУЗ-ийн гишүүдийг

сонгох, Компанийн дүрмийг шинэчилж батлах, орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийн хүрээнд нийт 367 тэрбум төгрөгийн ипотекийн зээлээр баталгаажсан үнэт цаас арилжих зэрэг шийдвэрийг гаргасан.

“МИК Рийл Эстэйт” ХХК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлыг зохион байгуулан хуралдуулж Компанийн жилийн үйл ажиллагааны тайланд өгсөн ТУЗ-ийн дүгнэлтийг батлах асуудлыг хэлэлцлээ.

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн цалин

ТУЗ-ийн гишүүдийн цалингийн хэмжээг эзэмшигчдийн хурлаас тогтоодог. ТУЗ-ийн гишүүнд олгох цалин нь суурь болон нэмэгдэл цалингаас бүрдэнэ. Суурь цалин нь ТУЗ-ийн гишүүнээс томилогдон ажиллаж байгаагийн хувьд сар болгон олгогдох тогтмол цалин бөгөөд харин нэмэгдэл цалинг хуралд оролцсон оролцоо тус бүрээр тооцогдон улирал нэг удаа олгодог.

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэдэх хороод

ТУЗ-ийн дэргэд Санхүү, аудитын хороо, Нэр дэвшүүлэх, шагнал урамшууллын хороо болон Эрсдэлийн удирдлагын хороо гэсэн байнгын хороод үйл ажиллагаа явуулдаг бөгөөд эдгээр нь Компанийн засаглалын зохистой бодлого, зарчмыг хэрэгжүүлэхэд ТУЗ-д дэмжлэг үзүүлэн ажиллаж байна.

Санхүү аудитын хороо

ТУЗ-д удирдах чиглүүлэх болон хянан шалгаа үүргээ үр ашигтай бүтээлч хийж гүйцэтгэхэд туслах, Компанийн санхүүгийн төсөв, тайланд хяналт тавих, хөндлөнгийн аудитортай харилцан ажиллах, дотоод аудитын бодлого, журам зэргийг хангах асуудлыг хариуцан ажиллана.

Хорооны бүрэлдэхүүн:

Дарга: Э.Шижир

Гишүүн: Т.Даваажав, Ч.Хашчулуун, Ө.Ганзориг

Нэр дэвшүүлэх шагнал урамшууллын хороо

Компанийн засаглалын тогтолцоотой холбоотой бодлого, дүрэм журам, тэдгээрийн өөрчлөлт, шинэчлэлт хэрэгжилтэд хяналт тавих асуудлыг хариуцах, ТУЗ-ийн гишүүн, Гүйцэтгэх удирдлага болон ажлаа шууд тайлагнадаг албан тушаалтыг сонгон шалгаруулах, тавигдах шаардлагыг тодорхойлох, нэр дэвшүүлэх, тэдгээртэй байгуулах гэрээний нөхцөлийг боловсруулах, ТУЗ болон Гүйцэтгэх удирдлагыг үнэлэх ажлыг зохион байгуулах асуудлыг хариуцах, мөн тэдгээрийн цалин урамшууллын бодлого, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавих, цалин урамшууллын дээд хязгаарыг тогтоох, тогтоосон хэмжээнд цалинг урамшууллыг олгох ажлыг зохион байгуулдаг. Мөн Компанийн хүний нөөцийн бодлого, урамшууллын бодлогыг тодорхойлж үр дүнг үнэлэх зэргийг хариуцан ажилладаг.

Хорооны бүрэлдэхүүн:

Дарга: Ч.Хашчулуун

Гишүүн: М.Мөнхбаатар, Э.Шижир, Ө.Ганзориг

Эрсдэлийн удирдлагын хороо

Эрсдэлийн бодлого, хүлээн зөвшөөрөх эрсдэлийн дээд хязгаарт хяналт тавих, бизнесийн үйл ажиллагаанд тулгарч болзошгүй эрсдэлийг хянах, дүгнэх асуудлыг хариуцан ажилладаг.

Хорооны бүрэлдэхүүн:

Дарга: А.Энхжин

Гишүүн: С.Цэрэндаш, Б.Үүрцайхбаатар, Э.Тулга

ТУСГАЙ ЗОРИУЛАЛТЫН КОМПАНИЙН ТӨЛӨӨЛӨН УДИРДАХ ЗӨВЛӨЛ

ТЗК-ийн Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлаас ТУЗ-ийн гишүүдийг жилд нэг удаа сонгодог. ТЗК-ийн ТУЗ-ийн бүрэлдэхүүнд “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль”-д заасан шаардлагыг хангасан хараат бус гишүүдийг сонгодог бөгөөд ТЗК-ийн үйл ажиллагаанд ТУЗ-ийн зүгээс тавих хяналтыг үр ашигтай байлгах, гарч болзошгүй сонирхлын зөрчлийг зөв зохистой шударгаар шийдвэрлэх, хувьцаа эзэмшигчдээс хараат бус байж шаардлагатай тохиолдолд тэдэнд зөвлөмж, зөвлөгөө өгөхөөс гадна холбогдох хууль, журам, дүрмээр зохицуулагдсан эрх, үүргийг хэрэгжүүлэн ажилладаг.

ТЗК-ийн ТУЗ-ийн гишүүд

Компанийн нэр	ТУЗ-ийн гишүүд	Албан тушаал
“МИК Актив Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Зосон Т.Цэнд-Аюуш П.Мөнхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Т.Цэнд-Аюуш Э.Зосон П.Мөнхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Зосон Т.Цэнд-Аюуш П.Мөнхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Б.Төгөлдөр Д.Саруултуяа Г.Намуун	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Д.Саруултуяа Б.Төгөлдөр Г.Намуун	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Г.Тэнгэр Б.Төгөлдөр Г.Намуун	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Г.Оюунгэрэл Ц.Батсүх О.Энхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Ц.Батсүх Г.Оюунгэрэл О.Энхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Г.Оюунгэрэл Ц.Батсүх О.Энхбаяр	Дарга Гишүүн Гишүүн

“МИК Актив Арав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	С.Бэхбат Х.Пүрэвсүрэн Б.Эрдэнэхуяг	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Х.Пүрэвсүрэн С.Бэхбат Б.Эрдэнэхуяг	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	С.Бэхбат Х.Пүрэвсүрэн Б.Эрдэнэхуяг	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Н.Батнасан Ж.Алтангэрэл Б.Мөнхзул	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Н.Батнасан Ж.Алтангэрэл Б.Мөнхзул	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Н.Батнасан Г.Тэнгэр М.Батсайхан	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	С.Нямбаяр П.Бадамсүрэн М.Батсайхан	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	П.Бадамсүрэн С.Нямбаяр Ө.Мөнх-Ундрага	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	П.Бадамсүрэн С.Нямбаяр Ө.Мөнх-Ундрага	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Арван Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Оюунбилэг Э.Хосбаяр М.Нинжбадгар	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорь ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Хосбаяр Э.Оюунбилэг М.Нинжбадгар	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Оюунбилэг Э.Хосбаяр А.Нинжин	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Л.Ганчимэг Д.Жаргал Б.Сүх-Очир	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Л.Ганчимэг Д.Жаргал Б.Сүх-Очир	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Л.Ганчимэг Б.Энхсаруул Г.Золбоо	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Энхцэцэг Э.Цахиур Г.Золбоо	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Энхцэцэг	Дарга

	Э.Цахиур Л.Соноор	Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Э.Энхцэцэг Э.Цахиур Л.Соноор	Дарга Гишүүн Гишүүн
“МИК Актив Хорин Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ	Б.Энхсаруул Ж.Алтангэрэл Б.Сүх-Очир	Дарга Гишүүн Гишүүн

Нийт 28 ТЗК-ийн ТУЗ-д 32 гишүүн сонгогдсон бөгөөд тэдгээрээс 20 нь хараат бус гишүүд, 12 нь ердийн гишүүд байна.

ТЗК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүд

П.Мөнхбаяр нь Олон улсын эдийн засгийн ухааны магистр. Монголбанкны нөөцийн удирдлага, санхүүгийн зах зээлийн газрын Санхүүгийн зах зээлийн хэлтсийн захирал. “МИК Актив Нэг ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хоёр” ХХК, “МИК Актив Гурав” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Г.Намуун нь Олон улсын эдийн засгийн ухааны бакалавр, Бизнесийн удирдлагын магистр. Монголбанкны нөөцийн удирдлага, санхүүгийн зах зээлийн газрын Санхүүгийн зах зээлийн хэлтсийн ахлах эдийн засагч. “МИК Актив Дөрөв ТЗК” ХХК, “МИК Актив Тав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

О.Энхбаяр нь Хууль зүйн ухааны бакалавр. Монголбанкны Судалгаа, статистикийн газар, Судалгаа хэлтсийн эдийн засагч. “МИК Актив Долоо ТЗК”, “МИК Актив Найм ТЗК” ХХК, “МИК Актив Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Б.Эрдэнэхуяг нь Хууль зүйн ухааны бакалавр, Олон улсын харилцааны магистр. Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын Төв банкны эрх зүйн хэлтсийн захирал. “МИК Актив Долоо ТЗК”, “МИК Актив Найм ТЗК” ХХК, “МИК Актив Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Б.Мөнхзул нь Эдийн засгийн ухааны магистр. Монголбанкны нөөцийн удирдлага, санхүүгийн зах зээлийн газрын Санхүүгийн зах зээлийн хэлтсийн ахлах эдийн засагч. “МИК Актив Арван Гурав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

М.Батсайхан нь Эрх зүйн бакалавр. Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын мэргэжилтэн. “МИК Актив Арван Тав ТЗК”, “МИК Актив Арван Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Ө.Мөнх-Ундрага нь Хууль зүйн ухааны магистр. Монголбанкны Банк санхүүгийн эрх зүйн хэлтсийн захирал. “МИК Актив Арван Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Найм ТЗК” ХХК -ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

М.Нинжбадгар нь Худалдааны эрх зүйн магистр. Монголбанкны Хууль, эрх зүйн газрын Төв банкны эрх зүйн хэлтсийн мэргэжилтэн. “МИК Актив Арван Ес ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорь ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

А.Нинжин нь Санхүүгийн зах зээл, санхүүгийн инжиннирингээр мэргэшсэн эдийн засагч. Санхүүгийн зохицуулах хорооны Үнэт цаасны газрын Бодлого, зохицуулалтын чиглэлийн референт. “МИК Актив Хорин Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Б.Сүх-Очир нь Математикийн ухааны бакалавр, эдийн засгийн ухааны магистр. Сангийн яамны Санхүүгийн бодлогын газрын дарга. “МИК Актив Хорин Хоёр ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Гурав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Найм ТЗК” ХХК -ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Г.Золбоо нь Олон улсын бизнес удирдлага, санхүүгийн магистрант. Сангийн яамны Төсвийн нэгтгэлийн хэлтсийн дарга. “МИК Актив Хорин Дөрөв ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

Л.Сонор нь Олон улсын бизнес удирдлага, санхүүгийн магистрант. Сангийн яамны Санхүүгийн зах зээлийн даатгалын хэлтсийн дарга. “МИК Актив Хорин Зургаа ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн ердийн гишүүн.

ТЗК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүд

Э.Зосон нь Эдийн засгийн ухааны магистр. “Одон консалтинг” ХХК-ийн Санхүү, төсөл, гадаад харилцаа хариуцсан дэд захирал. “МИК Актив Нэг ТЗК” ХХК, “МИК Актив Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Т.Цэнд-Аюуш нь Бизнесийн удирдлагын ухааны доктор, профессор, Эдийн засгийн ухааны магистр. Компанийн засаглалын хөгжлийн төвийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Нэг ТЗК” ХХК, “МИК Актив Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Д.Саруултуяа нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр, Нягтлан бодогч. “МИК Актив Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Г.Тэнгэр нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. "М Си Эс Инвестмент" ХХК-ийн хөрөнгө оруулалтын шинжээч. “МИК Актив Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Арван Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Б.Төгөлдөр нь Олон улсын болон хөгжлийн эдийн засагч, магистр. Ханган нийлүүлэгчдийн хөгжил, чанарын төв НҮТББ-ын Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Тав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Г.Оюунгэрэл нь Эдийн засгийн ухааны магистр, Монгол Улсын мэргэшсэн нягтлан бодогч. “Эй-Эстэйт” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Ц.Батсүх нь Эдийн засгийн ухааны доктор, СЭЗИС-ийн Экономикийн тэнхимийн профессор. “МИК Актив Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Ес ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

С.Бэхбат нь Эдийн засгийн ухааны магистр. Монголын Төр хувийн хэвшлийн түншлэлийг дэмжих төвийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Арав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Арван Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Х.Пүрэвсүрэн нь Эдийн засгийн ухааны магистр. Эдийн засагч. “МИК Актив Арван Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Арав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Хоёр ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Н.Батнасан нь Эдийн засгийн ухааны доктор, дэд профессор. МУИС-ийн Бизнесийн сургуулийн профессор. “МИК Актив Арван Гурав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Дөрөв ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Тав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

Ж.Алтангэрэл нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. “Монинвест менежмент лимитэд” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Арван Гурав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Дөрөв ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Найм ТЗК” ХХК -ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

П.Бадамсүрэн нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. “Пи Эс Си” ХХК-ийн нягтлан бодогч. “МИК Актив Арван Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга. “МИК Актив Арван Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

С.Нямбаяр нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. "Монголын Цахилгаан холбоо" ХК-ийн Газрын дарга. “МИК Актив Арван Зургаа ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга. “МИК Актив Арван Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Арван Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Э.Оюунбилэг нь Олон улсын эдийн засгийн магистр. Олон улсын санхүүгийн корпорацийн Компанийн засаглалын хөтөлбөрийн зөвлөх, “Петровис Ойл” ХХК-ийн Засаглал эрхэлсэн захирал болон ТУЗ-ийн нарийн бичгийн дарга. “МИК Актив Арван Ес ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга, “МИК Актив Хорь ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Э.Хосбаяр нь Бизнесийн удирдлага, санхүүгийн бакалавр. Бизнесийн менежментийн магистр. Дэлхийн банкны төслийн зөвлөх. “МИК Актив Хорь ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга. “МИК Актив Арван Ес ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Нэг ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн.

Д.Жаргал нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. Эдийн засагч. “МИК Актив Хорин Хоёр ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Гурав ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн. ТУЗ-ийн дарга.

Л.Ганчимэг нь Хууль зүйн ухааны магистр. “МИАТ” ТӨХК-ийн хуулийн ахлах мэргэжилтэн. “МИК Актив Хорин Хоёр ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Гурав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

Б.Энхсаруул нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. "Ти Ди Би Ассет Менежмент" ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Хорин Дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн Хараат бус гишүүн, “МИК Актив Хорин Найм ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

Э.Энхцэцэг нь Бизнесийн удирдлагын бакалавр. “Роялпарк” ХХК-ийн Дэд захирал, “Жэй Си Деко Монголиа” ХХК-ийн Дэд захирал. “МИК Актив Хорин Тав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Зургаа ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга.

Э.Цахиур нь Бизнесийн удирдлагын магистр. “Делта Констракшн” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал. “МИК Актив Хорин Тав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Зургаа ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Долоо ТЗК” ХХК-ийн ТУЗ-ийн хараат бус гишүүн.

ДОТООД АУДИТ

“МИК Холдинг” ХК-нийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дэргэдэх Дотоод аудитын хэлтэс нь олон улсын сайн засаглалын зарчмаар жишиг болсон бүтэц зохион байгуулалтын дагуу ТУЗ болон түүний дэргэдэх Санхүү, аудитын хороонд тайлагнаж Гүйцэтгэх удирдлагын багаас хараат бус бие даасан байдлаар аудитын ажлыг Олон улсын мэргэжлийн практикийн хүрээ (IPPF)-г баримтлан нийцүүлж ажилладаг.

Дотоод аудитын хэлтэс нь аудитын үйл ажиллагаанд орчин үеийн чиг хандлага, сайн туршлага, мэргэжлийн стандартын шинэчлэлтийг байнга судалж, Компанийн үйл ажиллагааны онцлогт нийцүүлэн аудитын сайн туршлагыг бий болгохыг зорин ажилласан ба дотоод аудитын дунд хугацааны стратегийг боловсруулж, *Дотоод аудитын дүрэм*, *Үйл ажиллагааны журмыг* шинэчлэн ТУЗ-өөр батлуулж мөрдөн ажиллалаа.

Тайлант жилд Ковид-19 халдварын нөлөөгөөр Компанид учирч болох эрсдэлүүдэд голлон анхаарч тэр дундаа хүний нөөцийн удирдлагын сорилт, хүндрэлээс урьдчилан сэргийлэх зорилгод чиглүүлэн холбогдох бүхий л үйл ажиллагааны аудитын ажлыг гүйцэтгэсэн. Аудитын үр дүнгээр эрсдэл бүхий 20 асуудлыг шийдвэрлэх, эрсдэлийг бууруулах, үр дүнг сайжруулах өгөгдсөн зөвлөмжүүдийг хариуцсан нэгж болон Гүйцэтгэх удирдлагад өгч ажилласан. Түүнчлэн эргэн хяналтын аудитыг төлөвлөгөөний дагуу хэрэгжүүлж, зөвлөмжөөр өгөгдсөн 22 үүрэг даалгаврын биелэлтийг Санхүү, аудитын хороонд тайлагнаж, холбогдох дүгнэлтийг удирдлагын багт хүргүүлэн ажилласан байна.

Дотоод аудитын хэлтэс нь тайлант жилд дараах бүтцээр ажилласан.

Зураг 6: Дотоод аудитын засаглалын бүтэц



ХҮРЭЭЛЭН БУЙ ОРЧИН, НИЙГЭМ, ЗАСАГЛАЛ

Нийгмийн хариуцлага

“МИК ОССК” ХХК нь нийгмийн хариуцлагын бодлогын хүрээнд дараах ажлуудыг тайлант хугацаанд хийж гүйцэтгэлээ.

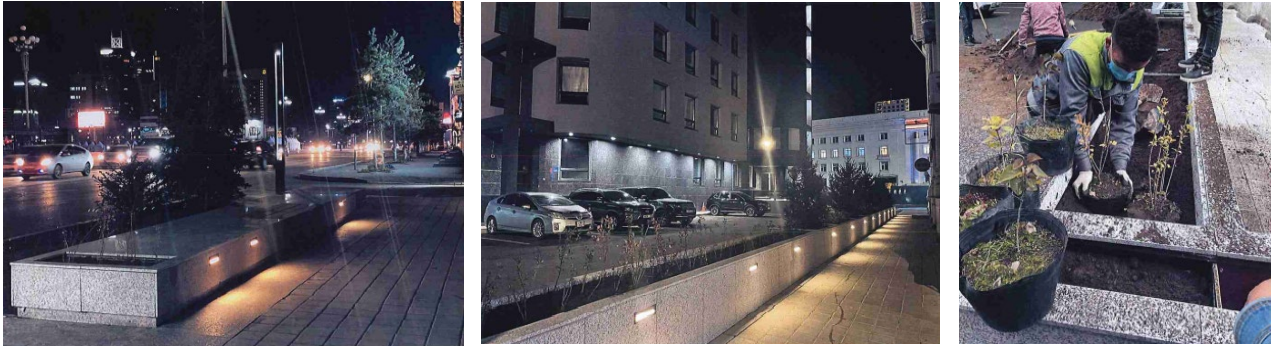
- Тайлант онд Улсын Нэгдүгээр Төв эмнэлэг /УНТЭ/-ийн дөрвөн давхрын "Мэдээгүйжүүлэг хагалгааны нэгдсэн тасгийн ламинар урсгалтай хагалгааны өрөө"-ний тохижилтын ажлыг “МИК ОССК” ХХК ивээн тэтгэж нийгмийн хариуцлагын хэрэгжүүлэн ажиллалаа. “МИК ОССК” ХХК ивээн тэтгэж нийгмийн хариуцлагын хэрэгжүүлэн ажиллалаа. Тус тохижилтын ажлыг хүлээлгэн өгөх арга хэмжээнд Эрүүл мэндийн сайд С.Энхболд, Монгол Улсын Ерөнхийлөгчийн зөвлөх Т.Мөнхсайхан, УНТЭ-ийн Ерөнхий захирлын албан үүргийг түр орлон гүйцэтгэгч Б.Хишигжаргал, “МИК ОССК” ХХК-ийн Гүйцэтгэх захирал Б.Гантулга болон бусад албаныхан оролцсон юм.

Зураг 7: Хагалгааны өрөө хүлээлгэн өгөх арга хэмжээ



- МИК нь нийгмийн өмнө хүлээсэн үүрэг хариуцлагын хүрээнд өөрийн зардлаар нийтийн эзэмшлийн 268 м2 явган зам, авто замын хашлагыг бүрэн шинэчилж, 128.5 м2 нийтийн эзэмшлийн зогсоолыг холбогдох зөвшөөрлийн дагуу явган зорчих зориулалттай зам болгон бүрэн засварлаж цэцгийн мандал, сандал зэргийг байршуулан тохижилтыг хийв. Мөн Компанийн эргэн тойронд 40 м2 талбайд мод, ногоон ургамал тарьж, орчны гэрэлтүүлгийг хийсэн.

Зураг 8: Тохижилт хийсэн байдал



ТоС -ын гишүүн болсонтой холбогдуулан хийсэн ажил

МИК Холдинг ХК нь 2021 онд Монголын тогтвортой санхүүгийн холбооны үндсэн гишүүнээр элсэн орсон. Ингэснээр бид Монгол Улсын тогтвортой санхүүжилтийн 8 зарчмуудад нэгдэж, үр дүнтэй хэрэгжүүлэх тунхаг бичигт гарын үсэг зурж, гишүүний суурь шаардлагуудыг хэрэгжүүлж эхэлсэн. Тус холбооноос зохион байгуулж буй форум, сургалтуудад тухай бүр оролцож ажиллалаа.

Мөн хог хаягдлыг бууруулах, хог хаягдлаас хүний эрүүл мэнд, байгаль орчинд үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах, түүнээс урьдчилан сэргийлэх зорилгоор Компанийн ажлын байр болон орчин тойронд цаас, хуванцар сав, гялгар уут, шил лаазны хаягдал гэсэн ангилалтай хогийн савуудыг байршуулан хог хаягдлаа ангилан, дахин боловсруулах үйлдвэрт тушааж байна.

Олон нийтэд чиглэсэн үйл ажиллагаа

“Орон сууц ба санхүүжилт” хэлэлцүүлэг зохион байгуулав

Барилга, хот байгуулалтын яам, “МИК ОССК” ХХК хамтран 2021 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдөр “Орон сууц ба санхүүжилт” хэлэлцүүлгийг ажилттай зохион байгууллаа. Орон сууцны бодлого, тогтолцоо, гарц шийдлийг “Орон сууц ба санхүүжилт”-ийн тухай төр, хувийн хэвшил хамтдаа хэлэлцсэн юм.



“Төрөөс орон сууцны талаар баримтлах бодлого”, “Орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоо”, “Орон сууцны санхүүжилтийн шийдэл, хүртээмж” зэрэг сэдвийн хүрээнд үндсэн илтгэл тавьж, тулгамдаж буй асуудлын талаар хэлэлцүүлэг өрнүүлсэн.

Хэлэлцүүлэгт төрийн ба төрийн бус байгууллага, мэргэжлийн холбоод, банк санхүү болон олон улсын байгууллага зэрэг 50 гаруй байгууллагын 200 гаруй төлөөлөгч нэгэн дээвэр дор цуглаж, хамтын ажиллагаа, гарц шийдлийг тодорхойлсон үр дүнтэй байлаа.

Цаашдаа орон сууцны санхүүжилтийн хүртээмжийг нэмэгдүүлж, орон сууцны урьдчилгаа төлбөрийг 30 хувиас 20 хувь болгож бууруулах боломжийг бүрдүүлэх тал дээр оролцогч талууд санал солилцсон. Хэлэлцүүлэгт оролцогч байгууллагууд дээрх асуудлуудаар зөвшилцөлд хүрч ажиллах ажлын хэсэг байгуулах болсныг Барилга, хот байгуулалтын сайд онцлон тэмдэглэсэн юм.



Ковид-19 цар тахлаас сэргийлэх арга хэмжээ

МИК нь нийгмийн хариуцлагын хүрээнд КОВИД-19 цар тахлаас сэргийлэх, сөрөг нөлөөллийг бууруулах зорилгоор ажилтнуудад чиглэсэн дараах үйл ажиллагааг тасралтгүй хэрэгжүүллээ. Үүнд:

- Халдвараас сэргийлэх, тархалтыг зогсоох, сургууль, цэцэрлэгийн үйл ажиллагаа хаасан үед хүүхэд асрах боломжийг бүрдүүлэх зорилгоор ажилтнуудаа гэрээс буюу зайнаас ажиллуулах шийдвэрийг гаргаж, хэрэгжүүлэв.
- Ажлын байранд халуун хэмжигчтэй ариутгагч хаалгыг байршуулан ажилтнууд, харилцагчдын эрүүл мэндэд хяналт тавин, ажлын байранд нэвтэрч буй ажилтнуудыг Ковид-19 халдвар илрүүлэх шинжилгээнд тухай бүр хамруулж, мэргэжлийн байгууллагаар болон дотооддоо ариутгал халдваргүйжүүлэлтийг тогтмол хийлгэж эрүүл, аюулгүй орчныг бүрдүүлж ажиллав.
- Амны хаалт, гар ариутгагч, бусад ариутгалын бүтээгдэхүүнээр тогтмол хангахын зэрэгцээ ажилтнууддаа дархлаа дэмжигч эрүүл мэндийг багцыг хүргүүлэв.
- Ажилтнуудынхаа гэр бүлд санхүүгийн дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор нэг удаагийн мөнгөн тэтгэмжийг олгов.
- Нийт ажилтнуудад халдвараас сэргийлэх, халдвар авсан тохиолдолд авч хэрэгжүүлэх арга хэмжээний талаар мэргэжлийн их эмчтэй хамтран онлайн уулзалт зөвлөмж болон өдөр тутмын зөвлөгөө, мэдээллээр ханган ажиллав.

Ажилтнуудад чиглэсэн үйл ажиллагаа

Хотын авто замын түгжрэлийг бууруулах, ажилтнууддаа хүүхдийнхээ сургууль, цэцэрлэгийн зохицуулалтыг хийх боломжоор хангахад дэмжлэг үзүүлэн, ажлын цагийн уян хатан цагийн хуваарийг нэвтрүүлэв. Ажилтнуудын санхүүгийн байдалд дэмжлэг үзүүлэх үүднээс харилцагч банктай хамтран цалингийн зээлийн хүүг 0.2 хувиар бууруулсан бөгөөд орон сууц худалдан авах хүсэлтэй, банкны шаардлага хангаж буй ажилтнуудын амьдрах нөхцөлийг сайжруулах зорилгоор харилцагч банктай хамтран компаниас дэмжлэг үзүүлэх ажлыг тайлант онд үргэлжлүүлэн хэрэгжүүлээ.

“Ковид-19” ба түүний үр нөлөө

“КОВИД-19” цар тахлын үед ипотекийн зээлтэй иргэдийн зээлийн дарамтыг бууруулж, дэмжлэг үзүүлэх зорилгоор ЗГ-аас төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн эргэн төлөлтийг хойшлуулах шийдвэрийг гаргаж, Монголбанк, “МИК ОССК” ХХК болон хөтөлбөрт оролцогч банкнуудтай уг үйл ажиллагааг хамтран хэрэгжүүлээ.

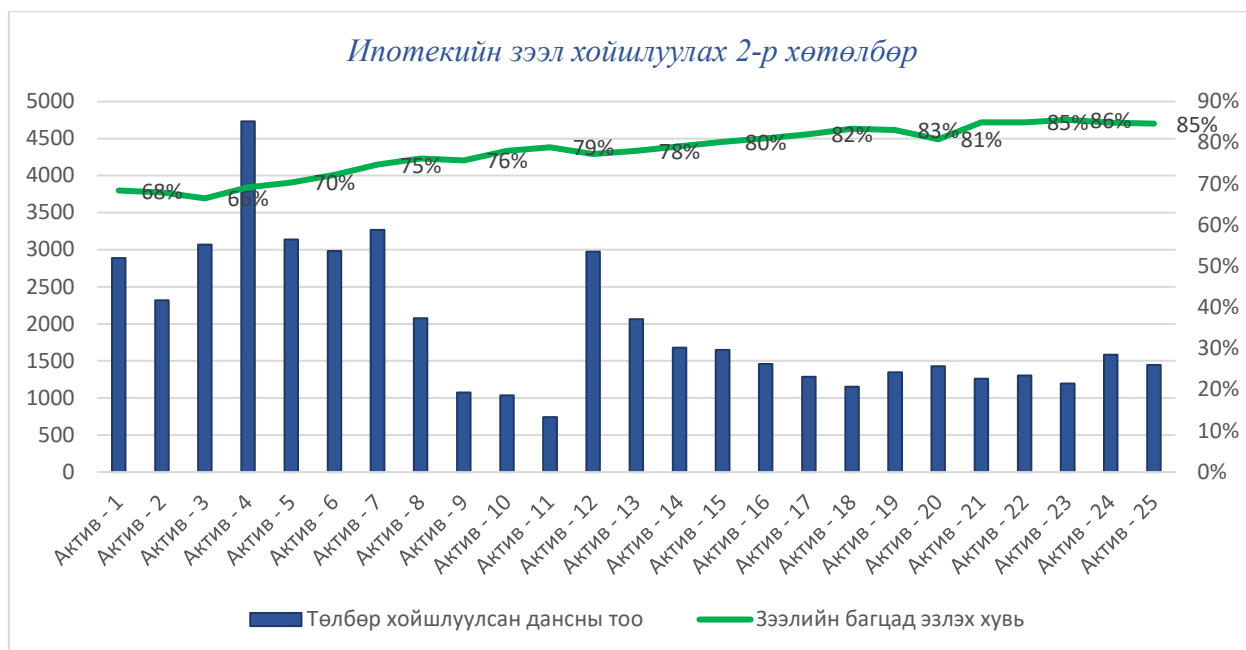
Ипотекийн зээл хойшлуулах 2-р хөтөлбөр

Монгол Улсын ЗГ-ын 2020 оны 11 дүгээр сарын 11-ний өдрийн 178 дугаар тогтоолоор *Бүх нийтийн бэлэн байдлын зэрэгт шилжүүлэх тухай* шийдвэр гаргасан. Үүнтэй холбогдуулан ЗГ-ын 2020 оны 11 дүгээр сарын 18-ны өдөр баталсан 183 дугаар тогтоолын 7-р зүйлд Төрөөс хэрэгжүүлж буй орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн эргэн төлөлтийг хойшлуулсан хугацааг 2021 оны 7 дугаар сарын 01-ний өдөр хүртэл сунгасан бөгөөд үлдэгдэл төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэхгүйгээр зээлийн гэрээний хугацааг сунгах зохицуулалтын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлсэн.

Үүнтэй холбоотойгоор “МИК Актив Нэг – Хорин дөрөв ТЗК” ХХК-ийн ИЗББ эзэмшигчид 2020 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдөр хуралдаж улмаар ИЗББ эзэмшигчдийн тусгай шийдвэрээр ипотекийн зээлийн төлбөрийг хойшлуулахтай холбоотой дараах шийдвэрийг гаргасан.

Ипотекийн зээл хойшлуулах 2-р хөтөлбөрийн хүрээнд нийт зээлдэгчийн 75 хувь буюу 49,141 зээлдэгчийн зээлийн эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулсан.

График 1: Ипотекийн зээл хойшлуулах 2-р хөтөлбөр

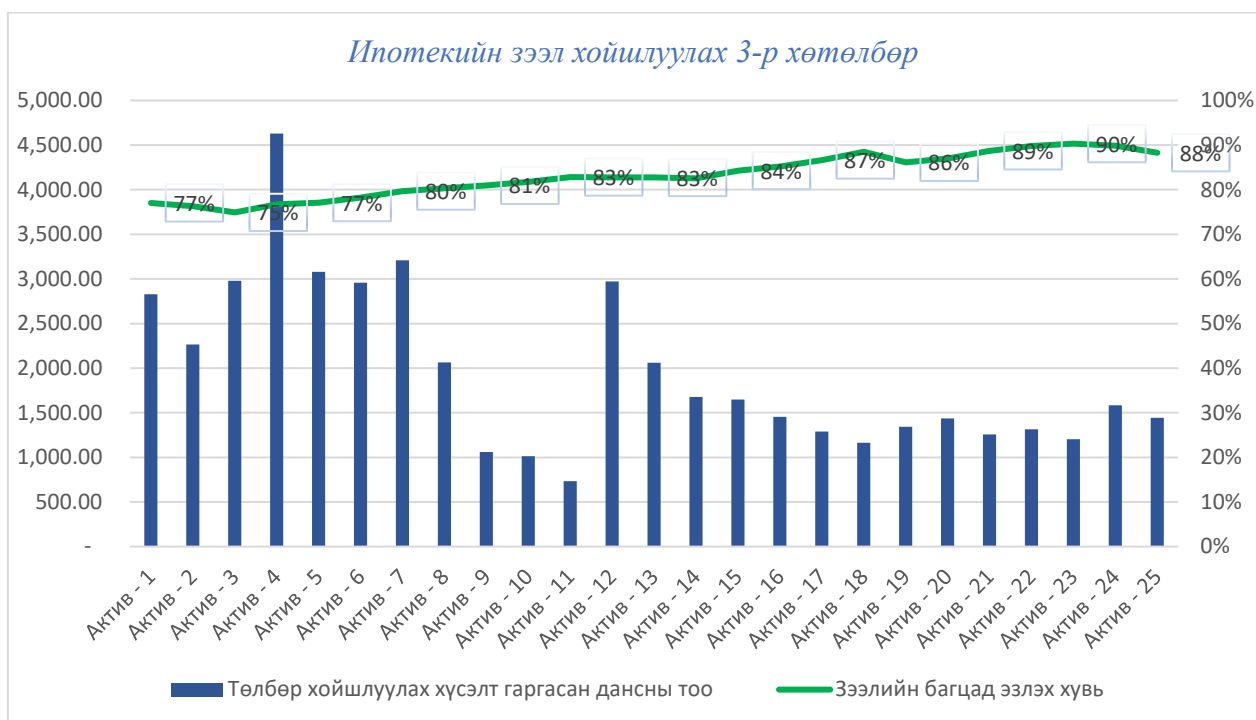


Ипотекийн зээл хойшлуулах 3-р хөтөлбөр

Цар тахлын нөхцөл байдал хүндэрсэн, нийгэм эдийн засагт үзүүлэх нөлөөлөл буураагүй зэргээс шалтгаалан УИХ-ын 2021 оны 6 дугаар сарын 29-ний өдрийн нэгдсэн чуулганаар “Коронавируст халдвар (Ковид-19)-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль”-д нэмэлт өөрчлөлт оруулж, хуулийн үйлчлэх хугацааг 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг дуустал сунган баталсан бөгөөд Ипотекийн зээлийн төлбөр хойшлуулах хугацааг мөн тус хугацаанд хэрэгжүүлэхээр шийдвэрлэсэн.

Ипотекийн зээл хойшлуулах 3-р хөтөлбөрийн хүрээнд нийт зээлдэгчийн 82 хувь буюу 48,633 зээлдэгч ипотекийн зээлийн эргэн төлөлтөө хойшлуулах хүсэлтээ харилцагч банкнууддаа цахимаар ирүүлсний дагуу үйлчилгээ үзүүлэгч банкнууд хүсэлтүүдийг шийдвэрлэн ажиллаж байна.

График 2: Ипотекийн зээл хойшлуулах 3-р хөтөлбөр



БИЗНЕСИЙН ОРЧИН ЭДИЙН ЗАСГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

”КОВИД-19” цар тахлын улмаас 2020 онд Монгол Улсын эдийн засагт тодорхойгүй байдал үүсэж, 4 улирал дараалан эдийн засгийн өсөлт буурсан үзүүлэлттэй байсан. Монгол Улсын эдийн засгийн өсөлт 2019 онд 5.6 хувийн өсөлттэй байсан бол 2020 онд хасах 5.3 хувь болж буурсан ба олон улсын байгууллагууд 2021 онд Монгол Улсын эдийн засгийг алгуур сэргэж, 4.6 хувийн өсөлт үзүүлнэ гэж таамаглаж байсан хэдий ч 2021 онд бодит ДНТ 1.4 хувиар өсжээ. Эдийн засгийн өсөлт цаашид нэмэгдэж 2022 онд 7.5 хувь байна гэж ОУВС-аас таамаглаж байна.

2021 оны нэгдсэн төсвийн нийт орлого 14.3 их наяд төгрөг, нийт төсвийн зарлага 15.6 их наяд төгрөг байсан бөгөөд 2022 онд нийт төсвийн орлого 15.8 их наяд төгрөг, нийт төсвийн зарлага 18.2 их наяд төгрөг болно гэсэн тооцооллыг Сангийн яамнаас гаргажээ.

Монголбанк “Төрөөс мөнгөний бодлогын талаар 2021 онд баримтлах үндсэн чиглэл”-ийн хүрээнд эдийн засгийн болон банк, санхүүгийн тогтолцооны тогтвортой байдлыг бэхжүүлж, санхүүгийн зах зээлийн хөгжлийг дэмжих зорилтыг дэвшүүлсэн. Мөн инфляцыг 2021-2023 онд 2 нэгж хувийн интервалд жилийн 6 хувийн орчимд тогтворжуулах зорилттой байна.

Монголбанкны Мөнгөний Бодлогын хороо эдийн засагт “КОВИД-19” цар тахлын учруулж буй хүндрэлийн үед санхүүгийн нөхцөлийг үргэлжлүүлэн зөөлрүүлэх зорилгоор бодлогын хүүг 2021 онд 6 хувьд хэвээр хадгаллаа.

2021 оны 12 дугаар сарын байдлаар банкнуудын төгрөгийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү 14.3 хувь, төгрөгийн хадгаламжийн жигнэсэн дундаж хүү 5.8 хувь байгаа нь өмнөх оны мөн үеэс 0.5 хувь, 2.6 хувиар тус тус буурсан үзүүлэлт юм.

Тайлант хугацаанд олон улсын үнэлгээний “Мүүдис” агентлаг Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийг “В3” хэвээр хадгалж, төлөвийг “сөрөг” байснаас “тогтвортой” болгож ахиуллаа. Харин “Стандарт энд Пүүрс”, “Фитч” агентлагууд Монгол Улсын зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээг “В, тогтвортой” хэвээр үлдээв.

ДНБ-д эзлэх ЗГ-ын өрийн хувь 2020 онд 61.5 хувь байсан бол 2021 онд урьдчилсан гүйцэтгэлээр 52.1 хувь байна.

График 3: Бодит ДНБ-ний өсөлт /хувиар/

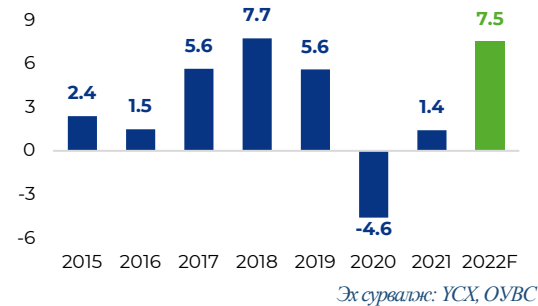


График 4: Төсвийн гүйцэтгэл /их наяд төгрөг/



График 5: Инфляцийн түвшин /хувиар/

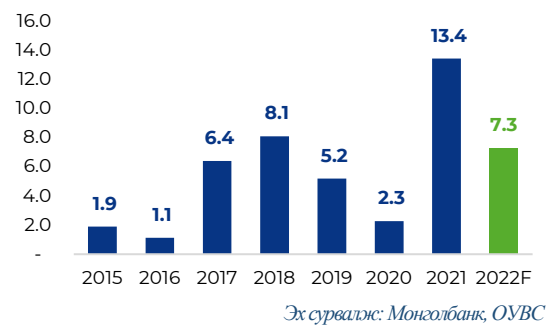
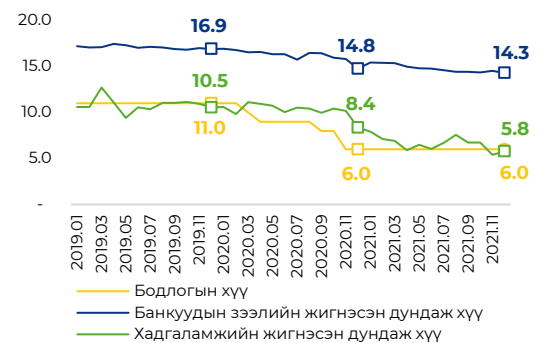


График 6: Хүүний түвшин



САНХҮҮГИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

Мөнгөний зах зээл

Тайлант оны эцсийн байдлаар банкны салбарын нийт зээлийн үлдэгдэл 21.2 их наяд төгрөг байгаа бөгөөд үүний 26.6 хувийг ипотекийн зээл эзэлж байна. 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний байдлаар банкнуудын нийт активын хэмжээ 41.0 их наяд төгрөг болсон ба МИК-ийн нийт активын хэмжээ 4.2 их наяд төгрөгт хүрсэн нь банкны салбарын активын 10.3 хувьтай тэнцэж буй үзүүлэлт юм.

Банкны системд үүсээд буй долларжилтыг бууруулах, төгрөгийн харьцангуй өгөөжийг хадгалах зорилгоор 2019 оны 12 дугаар сард гадаад валютын харилцах, хадгаламжид заавал байлгах нөөцийн нормыг 10.5 хувиас 15.0 хувь болгон өсгөсөн. 2020 оны эцэст шинээр олгосон валютын зээлийн жигнэсэн дундаж хүү 9.8 хувь байсан бол 2021 оны 4 дүгээр улирлын байдлаар 7.8 хувьд хүрч 2.0 хувиар буурчээ.

2021 оны 12 дугаар сарын байдлаар банкнуудын хугацаа хэтэрсэн зээл 4.5 хувь байгаа бол чанаргүй зээл 10.0 хувь байна.

Хөрөнгийн зах зээл

2020 онд хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ 2.7 их наяд төгрөгөөс 3.0 их наяд төгрөг болж өссөн бол 2021 онд уг үзүүлэлт 6.0 их наяд төгрөг болж өмнөх оноос 97.5 хувиар өсжээ.

Тайлант хугацаанд “Сэнтрал Экспресс Си Ви Эс”, Богд банк нар МХБ дээр IPO хийн 42.9 тэрбум төгрөгийг татан төвлөрүүлжээ.

2021 онд Компанийн бондын 2.8 тэрбум төгрөгийн, хувьцааны 55.3 тэрбум төгрөгийн гүйлгээ тус тус хийгдсэн бол ЗГҮЦ-ны арилжаа огт хийгдээгүй байна.

Хүснэгт 1: Банкны тайлан тэнцэл /тэрбум төгрөг/

Банкны үзүүлэлт	2020-12	2021-12
Нийт актив	36,685.5	41,011.7
Банкны нөөц	4,062.6	4,467.0
ТБҮЦ, ЗГҮЦ	9,375.0	10,356.5
Гадаад актив	3,146.1	2,844.2
Зээл	17,034.3	21,222.0
Нийт пассив	33,626.9	37,586.3
Харилцах	5,190.0	7,311.3
Хадгаламж	17,243.9	18,373.9
Гадаад пассив	4,062.5	3,929.5
Засгийн газрын хадгаламж	2,100.1	1,466.9
Өөрийн хөрөнгө	3,058.6	3,425.5

Эх сурвалж: Монголбанк

График 7: Хөрөнгийн зах зээлийн үнэлгээ /их наяд.төгрөг/



Эх сурвалж: МХБ

Хүснэгт 2: Хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт

Хөрөнгийн зах зээлийн үзүүлэлт	2020-12	2021-12
Бүртгэлтэй компанийн тоо	192.0	179.0
Арилжаанд оролцсон компанийн тоо (дундаж)	76.4	97.1
Нийт гүйлгээ (тэрбум.төгрөг)	65.3	59.0
Засгийн газрын бонд	0.6	0.0
Компанийн бонд	5.8	2.8
Хувьцаа	53.9	55.3

Эх сурвалж: МХБ

ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛИЙН ОРЧИН

Тайлант оны эцсийн байдлаар ипотекийн зээлийн нийт үлдэгдэл 5.7 их наяд төгрөг, зээлдэгчдийн тоо 104.4 мянгад хүрсэн. Үүний 4.3 их наяд төгрөг буюу 76.0 хувийг ЗГОСИЗХ-ийн хүрээнд олгосон зээл, 1.4 их наяд төгрөг буюу 24.0 хувийг хөтөлбөрийн бус зээл эзэлж байна. 2021 оны 12 дугаар сарын байдлаар нийт ипотекийн зээлийн 54.9 хувийг “МИК ОССК” ХХК худалдан авсан бөгөөд ипотекийн зээлийн 53.1 хувийг буцаахгүй нөхцөлөөр худалдан авсан.

2021 оны эцсийн байдлаар зах зээл дээр “МИК ОССК” ХХК-ийн худалдаж аваагүй 1.3 их наяд төгрөгийн ЗГОСИЗХ-ийн зээл, 1.3 их наяд төгрөгийн хөтөлбөрийн бус зээл байна.

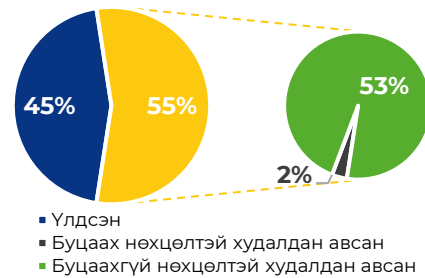
ЗГОСИЗХ-ийн санхүүжилтэд зориулж 2021 онд Монголбанкнаас 420 тэрбум төгрөг, арилжааны банкнуудаас 280 тэрбум төгрөг гаргахаар төсөвлөсөн байсан ба оны эцсийн байдлаар Монголбанк нийт 606.4 тэрбум төгрөг, банкнууд 405.6 тэрбум төгрөгөөр орон сууцны ипотекийн хөтөлбөрийг санхүүжүүлж, зээл олгосон байна.

ЗГОСИЗХ хэрэгжиж эхэлсэнтэй холбогдуулан 2013 оноос хойш банкны болон бусад эх үүсвэрийн ипотекийн зээл олголт буурсан. 2021 онд ЗГОСИЗХ-ийн хүрээнд нийт 980.4 тэрбум төгрөгийн зээл олгосон нь банкны болон бусад эх үүсвэрээр олгосон 533.6 тэрбум төгрөгийн зээлээс 447 орчим тэрбум төгрөгөөр их байв.

2021 оны эцсийн байдлаар нийт ипотекийн зээлдэгчдийн насны бүтцээс харахад 25-35 насны иргэд хамгийн их буюу 44.5 мянга байна. 2020 оны байдлаар Монгол Улсын нийт хүн амын 45.5 хувийг 0-25 хүртэл насны иргэд эзэлж байгаа бөгөөд үүнээс 15.9 хувийг эзэлж буй 237 мянга иргэд 20-24 настай буюу ойрын жилүүдэд ипотекийн зээлд хамрагдах боломжтой иргэд байгаа юм.

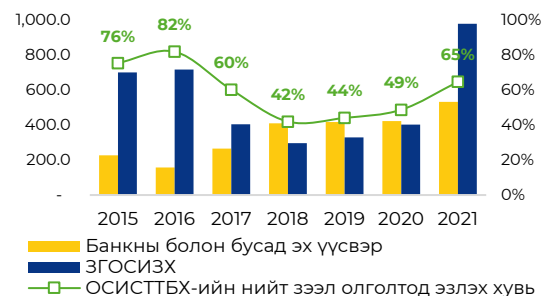
“МИК ОССК” ХХК нь иргэдийн ипотекийн зээлд хамрагдах боломжийг тодорхойлох зорилгоор улсын өрхийн дундаж орлого, дундаж үнэтэй орон сууц худалдан авахад шаардагдах зээлийн харьцааг тооцон, ОСХАБИ-ийг ашиглаж эхэлсэн. 2021 оны 3 дугаар улирлын байдлаар орон сууцны борлуулалтаар тооцсон жигнэсэн дундаж үнэ өмнөх жилийн мөн үеэс 14.6 хувиар өсөж 102.1 сая (45 м.кв – 117.0 сая төгрөгийн өртөгтэй) төгрөг болсон бол өрхийн сарын голч орлого 6.1 хувиар өсөж 1.6 сая төгрөг болсон байна. Мөн хөтөлбөрийн зээлийн хүү 8 хувиас буурч 6 хувь болсон ба эдгээр хүчин зүйлсээс хамаарч 2021 оны 3 дугаар улирлын байдлаар ОСХАБИ 0.99 функт болж өссөн байна.

График 8: Ипотекийн зээлийн үлдэгдэл



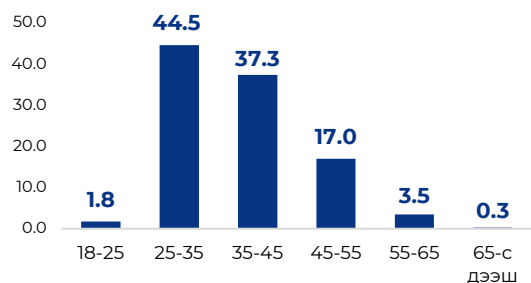
Эх сурвалж: Монголбанк

График 9: Ипотекийн зээл олголт /тэрбум төгрөг/



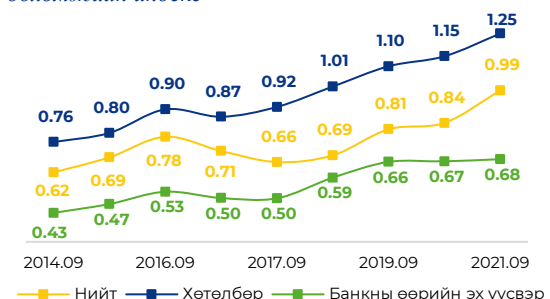
Эх сурвалж: Монголбанк

График 10: Ипотекийн зээлдэгчдийн насны бүтэц /мянга/



Эх сурвалж: Монголбанк

График 11: УБ хотын Орон сууц худалдан авах боломжийн индекс



ХУУЛЬ ЭРХ ЗҮЙ

“МИК Холдинг” ХК болон түүний охин компаниуд болох “МИК ОССК” ХХК, “Протега Фөрст” ХХК, “МИК Рийл Эстэйт” ХХК-иуд нь “Компанийн тухай хууль”-д заасны дагуу үйл ажиллагаа явуулж байна.

“МИК ОССК” ХХК болон түүний охин компаниуд болох ТЗК-иуд нь ипотекийн зээлийн хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэх, ЗГОСИЗХ-ийг дэмжих зорилгоор “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль” болон бусад холбогдох хууль тогтоомжийн хүрээнд ХБҮЦ гаргах үндсэн үйл ажиллагааг эрхэлдэг.

“МИК ОССК” ХХК-ийн үүсгэн байгуулсан ТЗК-ийн гаргасан ИЗББ-ыг Монголбанк, Сангийн яам, арилжааны банкнууд эзэмшиж байгаа бөгөөд ИЗББ гаргах үйл ажиллагаанд СЗХ зохицуулагч байгууллагын хувиар, Монголбанк, Сангийн яам, арилжааны банкнууд болон ТЗК-ийн ТУЗ хөрөнгө оруулагчийн хувиар хяналт тавьж, үйл ажиллагаанд оролцсон.

“МИК ОССК” ХХК нь дараах хууль, журмуудыг үйл ажиллагаандаа мөрдөн ажиллаж байна. Үүнд:

Хууль	Журам
<ul style="list-style-type: none"> • Монгол Улсын Үндсэн Хууль • Иргэний хууль • Үнэт цаасны зах зээлийн тухай хууль • Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль • Компанийн тухай хууль • Татварын ерөнхий хууль • Аж ахуйн нэгжийн орлогын албан татварын тухай хууль 	<ul style="list-style-type: none"> • Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам • Ипотекийн үйл ажиллагааны журам • Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох тухай журам

Тайлант хугацаанд Компанийн бизнес, эрх зүйн орчинд болсон онцлох үйл явдлууд:

Цар тахлаас урьдчилан сэргийлэхтэй холбоотой хууль, тогтоол батлагдаж, ИЗББ эзэмшигчдийн тусгай шийдвэр гарав

Монгол Улсын Их Хурлаас “Коронавируст халдвар /ковид-19/-ын цар тахлаас урьдчилан сэргийлэх, тэмцэх, нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөллийг бууруулах тухай хууль”-д 2020 оны 12 дугаар сарын 31, 2021 оны 6 дугаар сарын 29, 2021 оны 12 дугаар сарын 30, 2022 оны 1 дүгээр сарын 31-ний өдрүүдэд тус бүр нэмэлт, өөрчлөлт оруулж хуулийн үйлчлэх хугацааг 2022 он дуустал сунгасан. Энэхүү хуулийн үйлчлэх хугацааг сунгаснаар төрөөс хэрэгжүүлж байгаа орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн төлбөрийн үүргийн гүйцэтгэлийг зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийн үлдэгдэл хэмжээг нэмэгдүүлэхгүйгээр 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийг хүртэл хугацаанд хойшлуулж, мөн хугацаагаар зээлийн гэрээний хугацааг сунгах шаардлага үүссэн. Орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг хойшлуулах зорилгоор МИК Актив Нэг - Хорин найм ТЗК ХХК-иудын ИЗББ эзэмшигчид 2021 оны 11 дүгээр сарын 29-ний өдөр, 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдөр тус тус ИЗББ эзэмшигчдийн тусгай шийдвэрийг гаргасан. Уг тусгай шийдвэрийн дагуу Монголбанкны эзэмшиж буй давуу эрхтэй ИЗББ-ын купоны төлбөрийг хугацаанд нь төлөх боломжгүй тохиолдолд дараагийн боломжит купон төлөх өдөр төлөх боломжтой болсон. Харин 2021 оны 11 дүгээр сарын 29-ний өдрийн “МИК Актив Арван долоо – Хорин зургаа ТЗК” ХХК-ийн 21/01 тоот тусгай шийдвэрийн дагуу 2021 оны 7

дугаар сарын 1-ний өдрөөс 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдөр хүртэлх хугацаанд Монголбанк болон Сангийн яамны эзэмшиж буй ИЗББ-ын хүүгийн төлбөрийг хуримтлуулахгүйгээр чөлөөлсөн.

Ногоон хөгжлийн бодлогыг эрх зүйн орчинд дэмжих зохицуулалт батлагдав

2021 он бол ногоон хөгжлийн бодлогын ногоон хөгжлийн үндсийг тавих үеэс ногоон хөгжилд шилжих 2 дугаар үе шат буюу 2021-2030 оны хугацаанд хэрэгжүүлэх Ногоон хот байгуулах Ногоон барилгыг дэмжих бодлогод чиглэсэн шилжилтийн эхэн үе юм.

СЗХ-ны 2021 оны 06 дугаар сарын 11-ний өдрийн 266 дугаар тогтоолоор “Компанийн өрийн хэрэгслийн бүртгэлийн журам”-ыг анх удаа баталснаар компанийн өрийн хэрэгслийг анхдагч зах зээлд нийтэд санал болгох, худалдах ажиллагааг андеррайтерийн үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй компани дангаараа болон хамтран зохион байгуулж болохоор өөрчлөн журамласан. Мөн тус журмаар Монгол Улсын “Ногоон таксономи” болон “Ногоон бонд” гаргах ажиллагааг шинээр болон одоо хэрэгжүүлж байгаа төсөл, үйл ажиллагааг санхүүжүүлэх зохицуулалтыг эрх зүйн орчинд анх удаа журамласан.

Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журамд нэмэлт, өөрчлөлт оров

Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2021 оны 12 дугаар сарын 09-ний өдрийн А-329 дугаар тушаалаар батлагдсан “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн журам”-аар Монголбанкны эх үүсвэрээр санхүүжүүлэх зээлийн хувьд нэг зээлдэгчид олгох хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хэмжээ 100 сая төгрөгөөс хэтрэхгүй байхаар зээлийн нөхцөлд өөрчлөлт оруулсан байна.

ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ҮР ДҮН

БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

Зээлийн хөрөнгийн багцын худалдан авалт, шинж чанар

“МИК ОССК” ХХК нь нь орон сууцны зээл олгогч банкнуудын хөрвөх чадварыг сайжруулах зорилгоор ипотекийн зээлийн хөрөнгийн багцыг бэлэн мөнгө болон санхүүгийн бусад хэрэгслээр худалдан авах, арилжих үйл ажиллагаа явуулж байна. Орон сууцны зээлийн хөрөнгийг худалдан авах хэлцлийг зээлийн хөрөнгийн эрсдэлийг шилжүүлэх нөхцөлөөр нь дараах байдлаар ангилдаг. Үүнд:

1. Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл:

Зээлийн хөрөнгөөс орж ирэх өгөөж болон учирч болох эрсдэлийг аль алиныг нь шилжүүлэн авах нөхцөлтэй хэлцэл. ЗГ болон Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн үйл ажиллагааны хүрээнд олгогдсон зээлийн хөрөнгийг ИЗББ-оор арилжих үйл ажиллагааг энэ хэлцлийн хүрээнд гүйцэтгэж байна.

2. Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл:

Зээлийн хөрөнгөд эрсдэл учирсан тохиолдолд эсхүл “Худалдагч тал”-д буюу зээл олгосон банканд тухайн зээлийн хөрөнгийг буцаан худалдах эсхүл өөр зээлийн хөрөнгөөр солих нөхцөлтэй хэлцэл.

Зураг 9: Худалдан авалтын төрөл



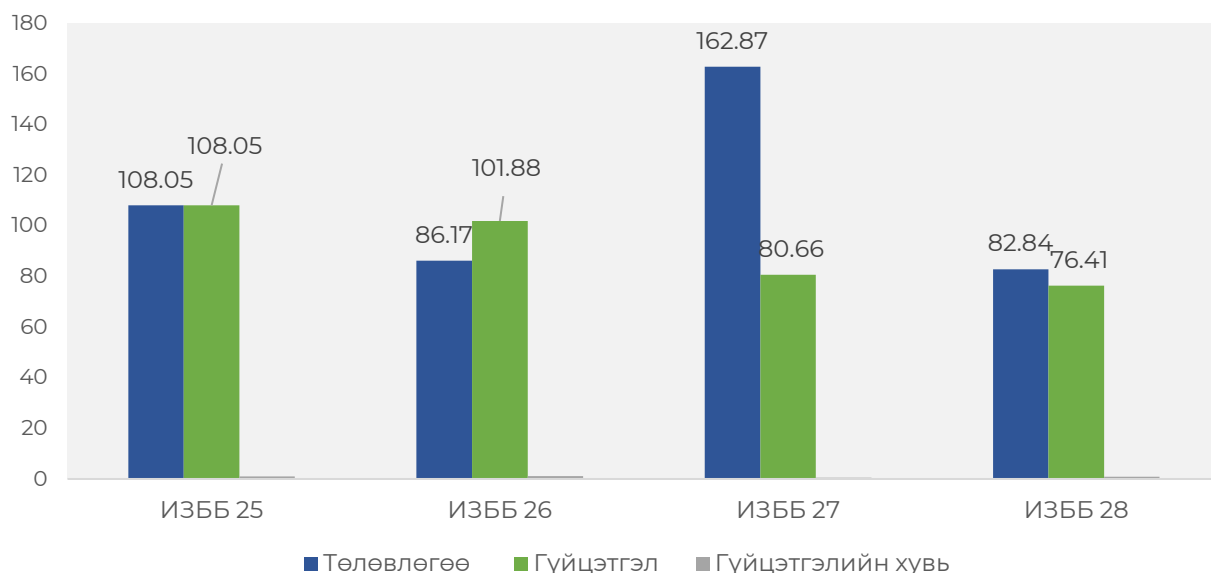
Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл

“МИК ОССК” ХХК нь 2021 онд нийт 367 тэрбум төгрөгийн багцыг буцаахгүй нөхцөлтэйгөөр худалдан авч үнэт цаасжууллаа. Энэ нь өмнөх онтой харьцуулахад 24.3 хувийн өсөлттэй үзүүлэлт юм.

ИЗББ гаргах төлөвлөгөө болон гүйцэтгэлийг харьцуулан дараах зурагт харуулав:

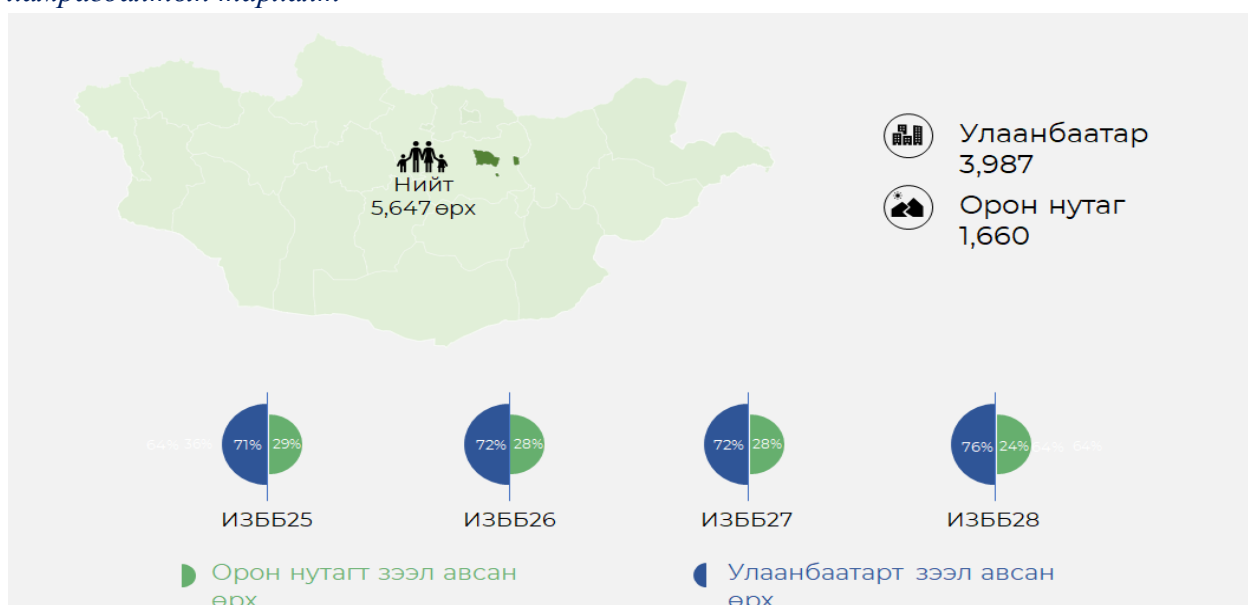
График 12: 2021 оны төлөвлөгөө ба гүйцэтгэл /тэрбум төгрөг/



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Тайлант онд ИЗББ-ын 25-28 дугаар багцуудыг ипотекийн зээлээр арилжих хэлцэл хийгдэж нийт 5,647 зээлийн хөрөнгийг худалдаж авсан. Үүнээс Улаанбаатар хотод 3,987, орон нутагт 1,660 өрх айл ипотекийн зээлд хамрагджээ.

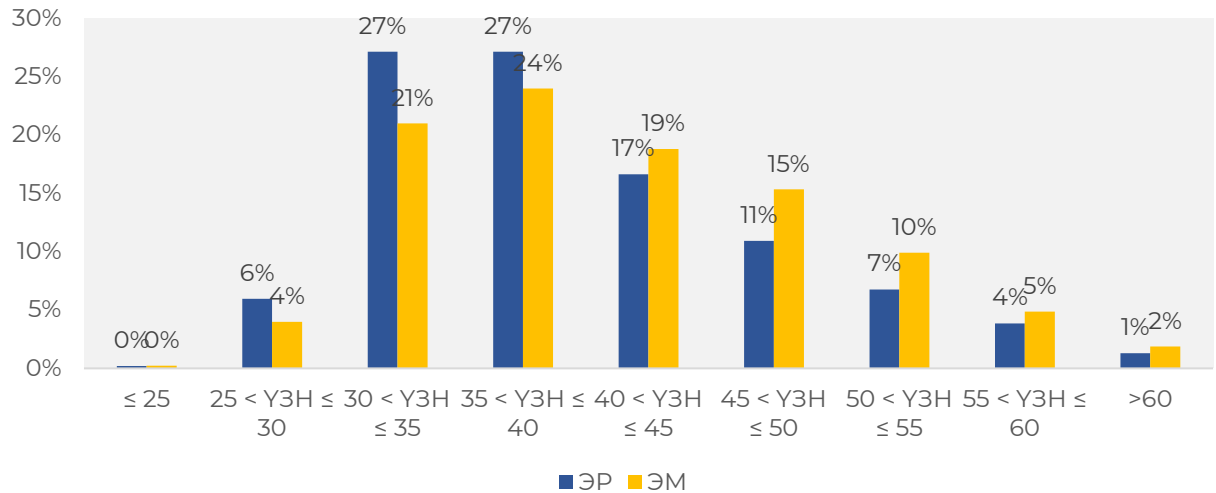
График 13: 2021 онд худалдан авсан болон худалдан авахаар сонгосон багцын зээлд хамрагдалтын тархалт



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Худалдан авсан зээлийн багц дахь зээлдэгчдийн нас, хүйсийн бүтцээс харвал 30-40 насны зээлдэгчид ИЗББ-ын 1-28 багц дахь орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлийн нийт зээлдэгчдийн 50.4 хувийг эзэлжээ.

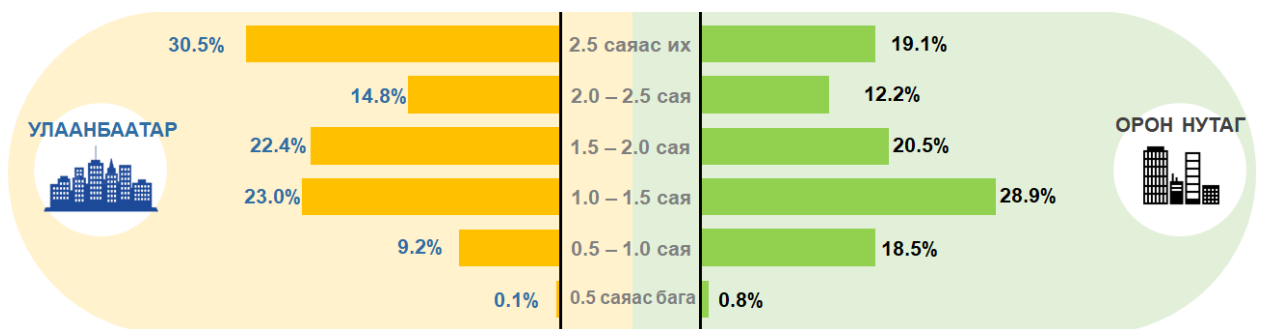
График 14: ИЗББ 1-28-р багцын зээлдэгчдийн нас хүйсийн мэдээлэл



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Тайлант оны эцсийн байдлаар орон сууцны хөнгөлөлттэй хүүтэй зээлд хамрагдсан иргэдийн 46.34 хувийг 1.0-2.0 сая төгрөгийн орлоготой иргэд бүрдүүлсэн.

График 15: ИЗББ 1-28-ийн зээлдэгчдийн орлогын ангилал



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Ипотекийн зээлтэй иргэдийн нас болон орлогын хэмжээг харуулсан статистик үзүүлэлтүүд нь ЗГ-аас хэрэгжүүлж ЗГОСИЗХ-ийн зээлийн үйл ажиллагаанд дундаж болон дунджаас доогуур тогтмол орлоготой иргэд хамрагдаж байгааг илэрхийлжээ.

“МИК ОССК” ХХК-ийн зээлдэгчдийн орлогын бүртгэлийн программ дахь мэдээллийг ашиглан зээлдэгчдийн хөдөлмөр эрхлэлтийг салбараар нь ангилж авч үзвэл Улаанбаатар хотын хэмжээнд бөөний болон жижиглэнгийн худалдаа эрхлэгчид давамгайлж байна. Харин орон нутгийн хэмжээнд төрийн удирдлага, батлан хамгаалахын салбарт ажиллагсад зээлдэгчдийн ихэнх хувийг бүрдүүлж байна.

График 16: ИЗББ 1-28-р багцын зээлдэгчдийн ажил эрхлэлтийн байдал /Улаанбаатар хот/



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

График 17: ИЗББ 1-28-р багцын зээлдэгчдийн ажил эрхлэлтийн байдал /Орон нутгаар/

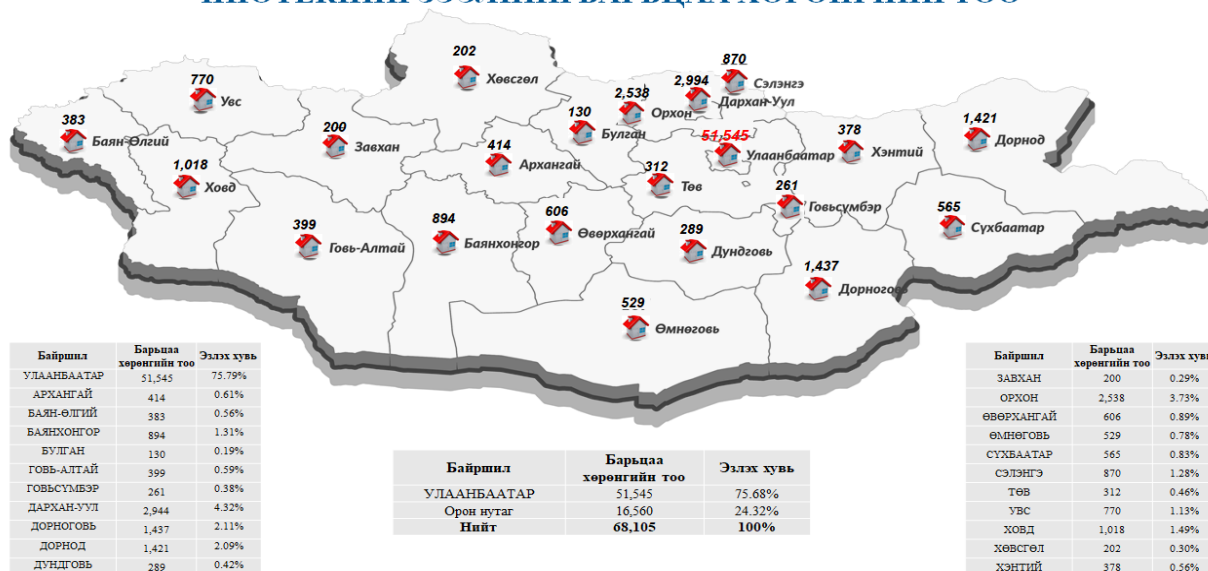


Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар нийт 61,952 иргэдийн зээл бүртгэлтэй байгаа бөгөөд эдгээр зээлд хамаарах үндсэн болон нэмэлт барьцаа хөрөнгө 68,105 байна. Зээлдэгч нь урьдчилгаа төлбөрт дүйцүүлэн өөрийн өмчлөлд буй орон сууцаа барьцаалж, худалдан авах гэж буй орон сууцны нийт үнийн дүнгээр зээл авах боломжтой юм. Иймд зээлдэгч нь орон сууцны зээл авахдаа 1-ээс дээш үл хөдлөх хөрөнгө барьцаалан зээл авах тохиолдол байдаг.

График 18: ИЗББ 1- 28-ийн барьцаа хөрөнгийн тархалт

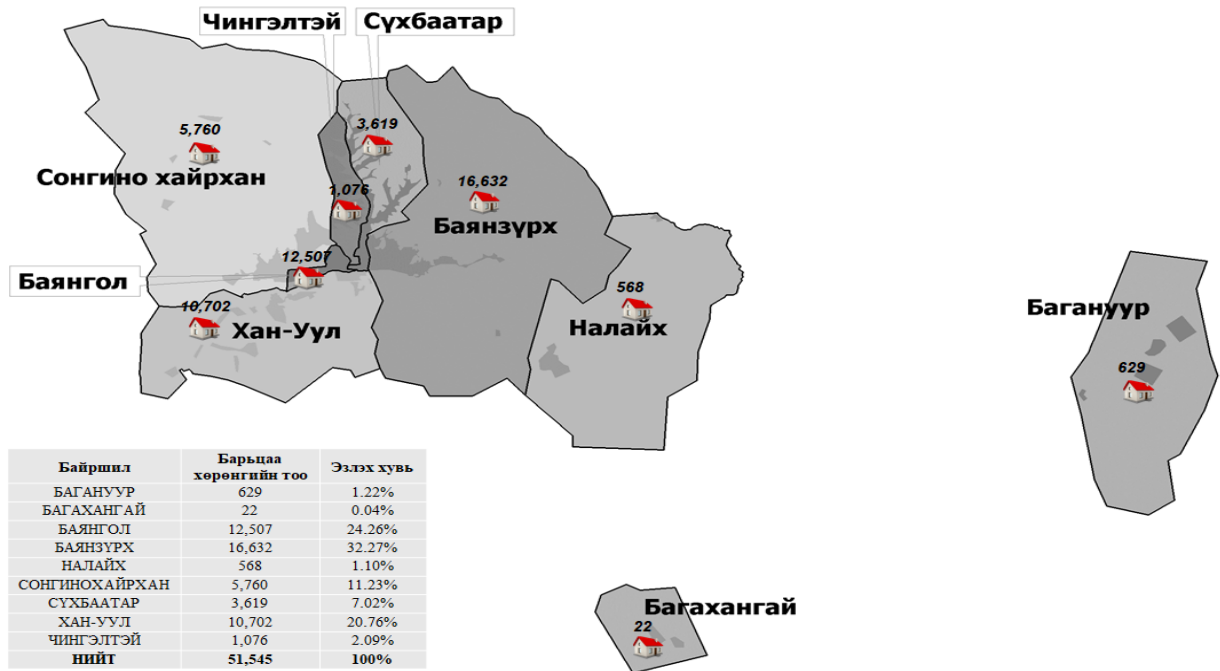
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН БАРЬЦАА ХӨРӨНГИЙН ТОО



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Нийт барьцаа хөрөнгийн 75.68 хувь нь Улаанбаатар хотод байршилтай байгаа бөгөөд дүүргээр ангилан харвал Баянгол, Баянзүрх дүүргүүдэд байршилтай барьцаа хөрөнгө 56.53 хувийг бүрдүүлж байна.

График 19: ИЗББ 1-28-р багцын Улаанбаатар хотод байршилтай барьцаа хөрөнгийн тархалт /дүүргээр/



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Улаанбаатар хот дахь ЗГОСИЗХ-ийн зээлд хамрагдсан иргэдийн 26.08 хувь нь гэр хорооллоос амьдрах орчноо сайжруулан орон сууц худалдан авчээ.

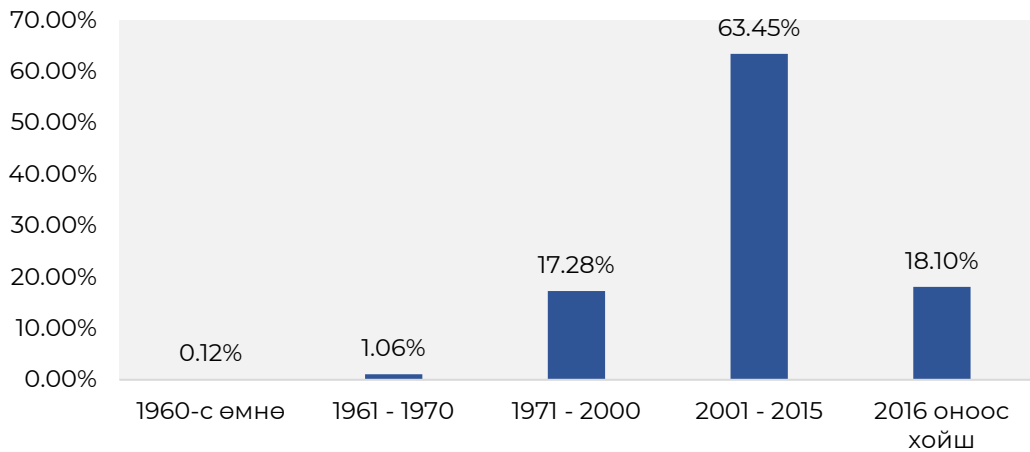
График 20: Ипотекийн зээлээр орон сууц худалдан авсан иргэдийн сууцны бүтэц, 2021.12.31-ний байдлаар



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Тайлант оны эцэст ИЗББ-ын нийт багц дахь зээлийн барьцаа хөрөнгийн насжилтыг харуулбал, 2001-2015 онуудад ашиглалтад орсон орон сууц нийт багцын 63.45 хувийг эзэлж байна.

График 21: Барьцаа хөрөнгийн ашиглалтад орсон оны мэдээлэл



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

“МИК ОССК” ХХК-ийн өөрийн эх үүсвэрийн буцаахгүй нөхцөлтэй багц

Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 8-ны өдрийн А-96 дугаар тушаалаар Капитал банкыг албадан татан буулгасантай холбоотой “МИК ОССК” ХХК-ийн өөрийн болон ГСБЗБ-ны эх үүсвэрээр худалдан авсан буцаах нөхцөлтэй 4 багцыг “МИК ОССК” ХХК нь өөрийн баланст шилжүүлэн бүртгэсэн.

Мөн Чингис хаан банкны буцаах нөхцөлтэй багцын авлага барагдуулах үйл ажиллагааны хүрээнд 11.5 тэрбум төгрөгийн зээлийн багцыг “МИК ОССК” ХХК нь өөрийн баланст шилжүүлж авсан.

Тус багцуудад 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаар 12.94 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэл бүхий 190 зээл бүртгэлтэй байна.

График 22: Зээлийн байршил



График 23: Зээлийн үлдэгдэл



Үнэт цаасжуулалт – ИЗББ

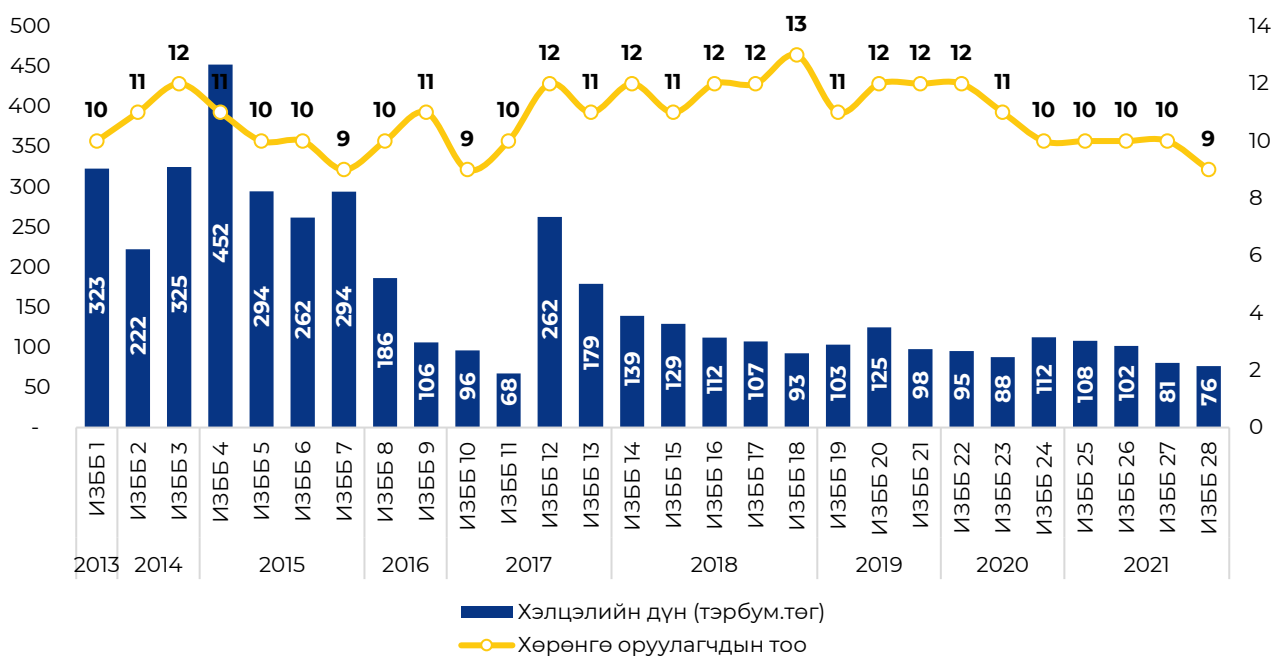
Банк, санхүүгийн байгууллагын тайлан тэнцэл дэх урт хугацаатай ипотекийн зээл, бусад санхүүгийн авлагыг багцалж, эдгээр хөрөнгө болон түүнээс орж ирэх мөнгөн урсгалаар баталгаажуулан үнэт цаас гаргах замаар шаардлагатай санхүүгийн эх үүсвэрийг зах зээлээс татах ажиллагааг үнэт цаасжуулалт гэдэг.

“МИК ОССК” ХХК нь орон сууцны санхүүжилтийн тогтолцоонд урт хугацаат ипотекийн зээлийг үнэт цаасжуулах замаар зээл олгогч банкнуудын хөрвөх чадварыг сайжруулах, улмаар орон сууцны зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үйл ажиллагааг гүйцэтгэж байна.

“Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль”-ийн дагуу “МИК ОССК” ХХК нь ТЗК-ийг үүсгэн байгуулж, холбогдох тусгай зөвшөөрлийг СЗХ-ноос авснаар ИЗББ-ыг хөрөнгийн зах зээлд арилжих эрхтэй болдог.

ЗГОСИЗХ-ийн хүрээнд “МИК ОССК” ХХК нь 28 удаагийн хэлцлийг гүйцэтгэж 4.6 их наяд төгрөгийн ИЗББ-ыг гаргасан байна. Үүнээс 2021 онд ИЗББ 25-28 дугаар хэлцлээр дамжуулан нийт 367 тэрбум төгрөгийн ИЗББ-ыг орон сууцны ипотекийн зээлийн хөрөнгөөр арилжих хэлцлийг хийж гүйцэтгэлээ.

График 23: Нийт ИЗББ-ын мэдээлэл



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах, хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэх үйл ажиллагаа

СЗХ нь 2013 оны 12 дугаар сарын 16-ны өдөр “МИК ОССК” ХХК-д хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл олгосон бөгөөд “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль” болон бусад холбогдох хууль, журмын хүрээнд хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагаа явуулж байна.

2021 оны эцсийн байдлаар Монгол Улсын санхүүгийн зах зээл дээр нийт 28 ТЗК байгуулагдаж нийт 4.6 их наяд төгрөгийн ИЗББ гаргасан.

Эдгээр 28 ТЗК тус бүрийн гаргасан ИЗББ-ын хөрөнгийг удирдах, хөрөнгө оруулагчдын эрх ашгийг хамгаалах, үнэт цаасны төлбөрийг шилжүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд “Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ” байгуулан түүний хүрээнд үндсэн үйл ажиллагаагаа явуулж байна.

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч нь “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль” болон ТЗК тус бүртэй байгуулсан “Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ”-ний дагуу дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлсэн. Үүнд:

- “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль”-ийн дагуу хөрөнгө оруулагчийн эрх ашгийг хамгаалахад чиглэсэн үйл ажиллагаа эрхлэх;
- ТЗК тус бүрийн баталгаат үнэт цаасны хөрөнгийн багцтай холбоотой санхүүгийн тайлан, нягтлан бодох бүртгэлийг хөтлөх;
- Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн тайланг бэлтгэж, ТЗК-ийн ТУЗ-д танилцуулж, хөрөнгө оруулагч болон СЗХ-нд улирал бүр хүргүүлэх. Уг тайланд ИЗББ-ын үлдэгдэл, төлөлтийн мэдээлэл, траст болон төлбөр цуглуулах дансны мэдээлэл болон зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын мэдээлэл багтана;
- ТЗК тус бүрийн гаргасан ИЗББ-ын үндсэн болон купоны төлбөрийг улирал бүр тогтоосон хугацаанд хөрөнгө оруулагч нарт шилжүүлэх.

Мөн ИЗББ-ын үйл ажиллагааны хүрээнд “МИК ОССК” ХХК нь ТЗК тус бүртэй байгуулсан гэрээний дагуу Хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэгчээр ажиллаж байгаа бөгөөд дараах үйл ажиллагааг хэрэгжүүллээ. Үүнд:

- ТЗК тус бүрийн захиргааны болон нарийн бичгийн даргын үйлчилгээг үзүүлж, СЗХ-ноос ХБҮЦ гаргах тусгай зөвшөөрөл авах болон ИЗББ-г бүртгүүлж, гаргахтай холбоотой ажил, үйлчилгээг гүйцэтгэх;
- ТЗК тус бүрийн нягтлан бодох бүртгэлийн тайланг Нягтлан бодох бүртгэлийн олон улсын стандартын дагуу хөтлөн, холбогдох бичилт, бүртгэлийг бэлтгэх, холбогдох этгээдэд танилцуулах;
- Үйлчилгээ үзүүлэгчээс хүлээн авсан мэдээллийг нягтлан, Төлбөр цуглуулах данстай холбогдуулан тайлан гаргаж, аудитын байгууллагаар үнэт цаас гаргагчийн жилийн санхүүгийн тайланд аудит хийлгэх;
- Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчид Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын талаар хууль эрх зүй, эрсдэлийн асуудлаар зөвлөмж өгөх;
- Зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багцтай холбоотой мэдээллийг ИЗББ-ын хэлцэлд оролцогч банкнуудаас хүлээн авч нэгтгэн хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэгчийн тайланд зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багцын шинж чанар, эргэн төлөлтийн тайлан, чанарын үзүүлэлт, ТЗК-ийн санхүүгийн тайлангийн мэдээллийг тусган ТЗК, ИЗББ-ын хөрөнгө оруулагчид болон СЗХ-нд улирал бүр тайлагнах;

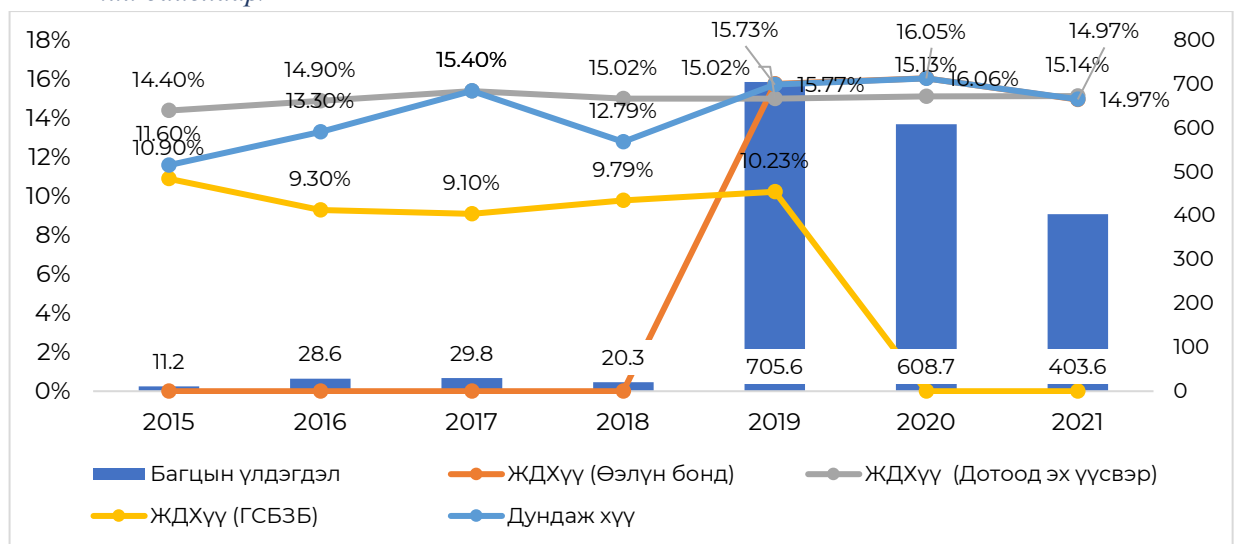
- ТЗК-ийн хөрөнгийн багцад буй зээлийн хөрөнгө нь Монголбанкны журмын дагуу хугацаа хэтэрч, ангилагдсан чанаргүй зээл, хүү, бусад өр авлагыг барагдуулах, чанаргүй зээлийг төлүүлэх, зээл нь төлөгдөхгүй болж шүүх, хууль хяналтын байгууллагаас шийдвэр гарсан тохиолдолд барьцаа хөрөнгөөр үүргийн гүйцэтгэлийг хангуулах ажлыг цаг алдалгүй шийдвэрлүүлэн ажиллах;
- Үнэт цаас гаргагчтай тохиролцсон аливаа бусад үйлчилгээг үзүүлж байна.

Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл

“МИК ОССК” ХХК нь банк болон санхүүгийн байгууллагаас зээлийн хөрөнгийн багцыг буцаах нөхцөлтэйгөөр худалдан авах үйл ажиллагааг 2008 оноос эхлэн гүйцэтгэж байна. Энэхүү үйл ажиллагаа нь банкны хөрвөх чадварыг сайжруулж, зээлийн шинэ эх үүсвэрийг бий болгосноор дахин зээл олгох боломжийг бүрдүүлдэг. Нөгөө талаас банкнуудын эх үүсвэрийн зардлыг бууруулж, хугацааг уртасгаж улмаар зээлдэгчийн орон сууцны зээлийн нөхцөлийг сайжруулдаг.

Тус үйл ажиллагааны хүрээнд “МИК ОССК” ХХК нь өөрийн эх үүсвэр, ГСБЗБ-ны эх үүсвэр болон олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр 11 банк, 7 банк бус санхүүгийн байгууллагаас 116 удаагийн хэлцлээр нийт 1,356.56 тэрбум төгрөгийн багцыг худалдан авсан байна. Үүнээс тайлант хугацаанд олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр 413.47 тэрбум төгрөгийн багцыг жилийн 14.97 хувийн жигнэсэн дундаж хүүтэйгээр худалдан авсан.

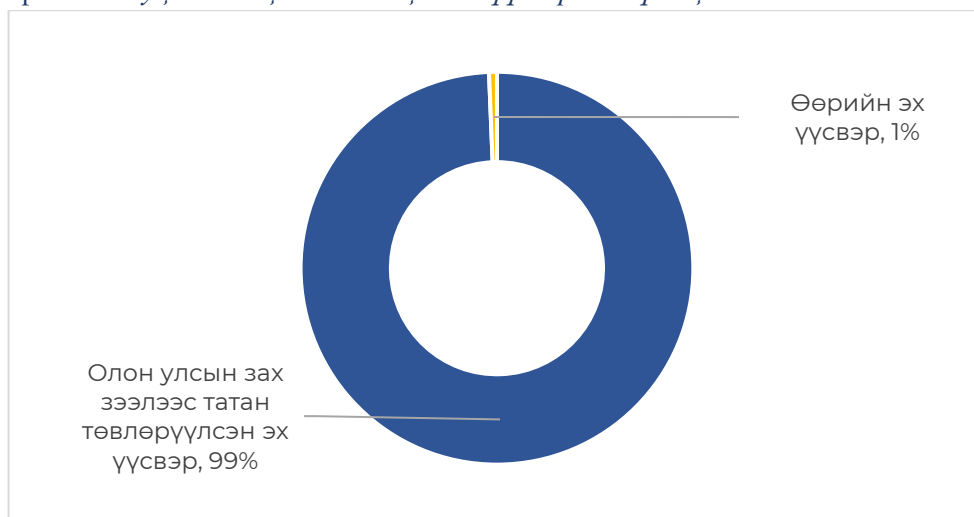
График 24: Буцаах нөхцөлтэй багцын жигнэсэн дундаж хүү, багцын үлдэгдэл /2021.12.31-ний байдлаар/



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Ингэснээр тайлант хугацааны эцэст “МИК ОССК” ХХК-ийн буцаах нөхцөлтэй багцад 403.65 тэрбум төгрөгийн үлдэгдэл бүхий 6,923 зээлийн данс бүртгэлтэй үлдсэн.

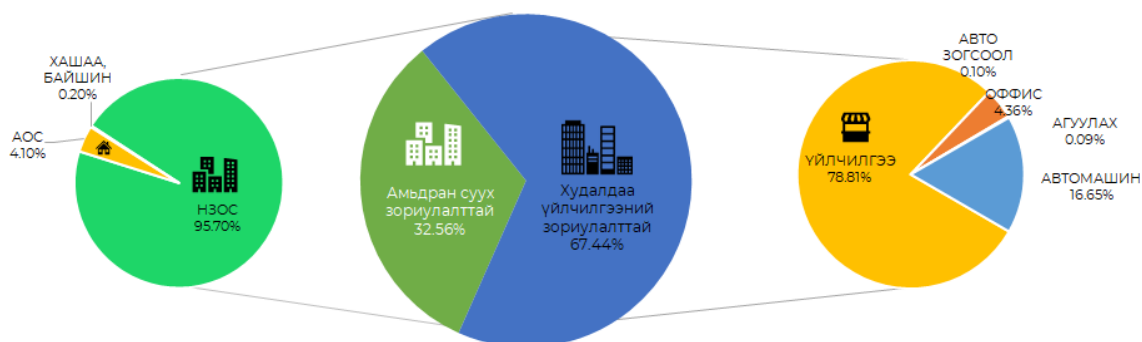
График 25: Буцаах нөхцөлтэй багцын эх үүсвэрийн бүтэц



Эх сурвалж “МИК ОССК” ХХК

Буцаах нөхцөлтэй багц дахь зээлийн барьцаа хөрөнгийн бүтцийг харуулбал, 67.44 хувийг худалдаа үйлчилгээний зориулалттай барьцаа хөрөнгө, 32.56 хувийг амьдран суух зориулалттай барьцаа хөрөнгө эзэлж байна.

График 26: Буцаах нөхцөлтэй багцын барьцаа хөрөнгийн бүтэц



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

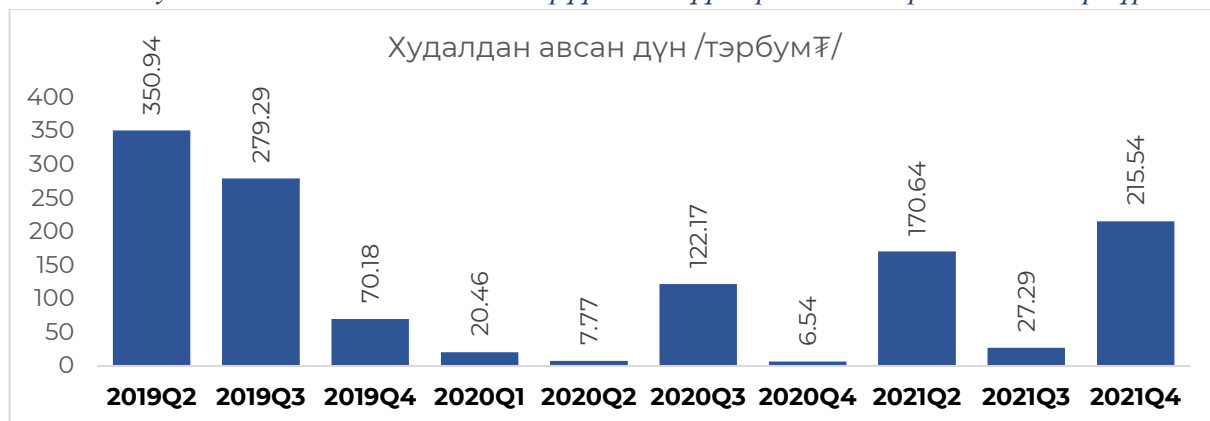
Зээлийн санхүүжилтийн эх үүсвэрүүд

Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэр

“МИК ОССК” ХХК нь 2021 оны 4 дүгээр улирлын эцсийн байдлаар олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр 7 банк, 6 банк бус санхүүгийн байгууллагаас 44 удаагийн хэлцлээр нийт 1,270.81 тэрбум төгрөгийн багцыг худалдан авсан. Үүнээс, 7 банк, 6 банк бус санхүүгийн байгууллагаас жилийн 14.97 хувийн жигнэсэн дундаж хүүтэйгээр 1,084.41 тэрбум төгрөгийн багцыг, 1 банк бус санхүүгийн байгууллага болон 1 банкнаас 3 удаагийн хэлцлээр 66.13 сая ам.долларын багцыг худалдан авсан.

Тайлант хугацааны эцэст олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багц 6,869 зээлдэгчийн 401.68 тэрбум төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй байна.

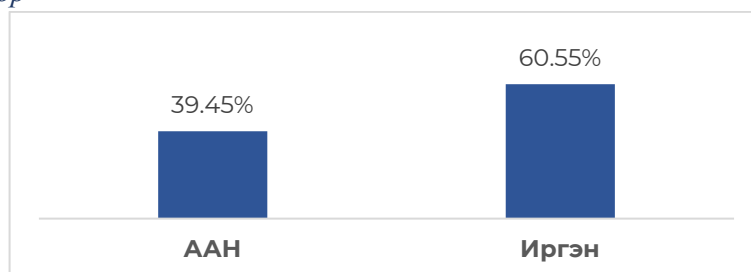
График 27: Зээлийн хөрөнгийн багцын худалдан авалтын явц
Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэр 2019.06 сар – 2021.12 сар хүртэл



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

“МИК ОССК” ХХК нь иргэдийн орон сууцны зээлээс гадна аж ахуйн нэгжүүдэд олгосон урт хугацаат ипотекийн зээлийн хөрөнгүүдийг худалдан авах үйл ажиллагааг хэрэгжүүллээ. Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багцыг зээлдэгчдийн төрлөөр ангилбал 39.45 хувийг аж ахуйн нэгжүүдэд олгосон ипотекийн зээл эзэлжээ.

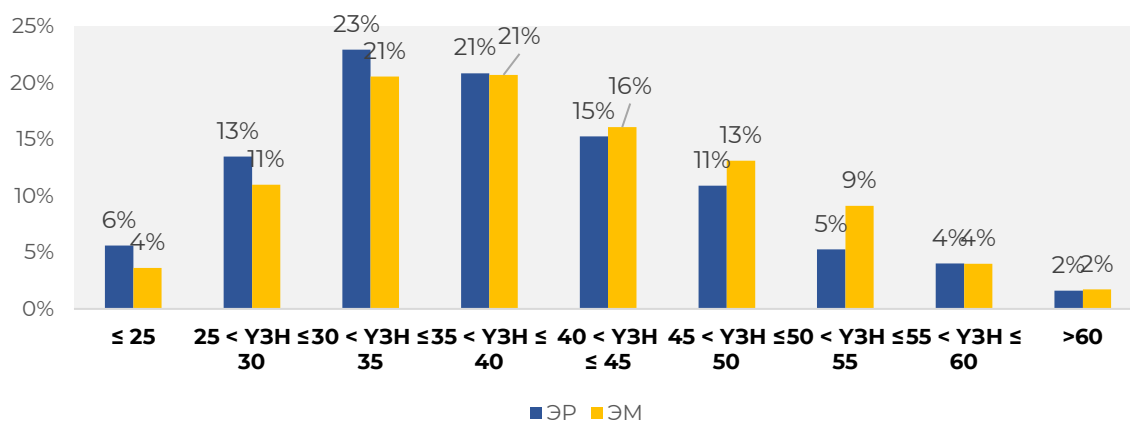
График 28: Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багц, зээлдэгчийн төрлөөр



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багц дахь зээлийн зээлдэгчдийг насны бүлгээр хувааж авч үзвэл, 30-45 насны бүлэг нийт зээлдэгчдийн 58.25 хувь буюу дийлэнх хувийг эзэлж байна.

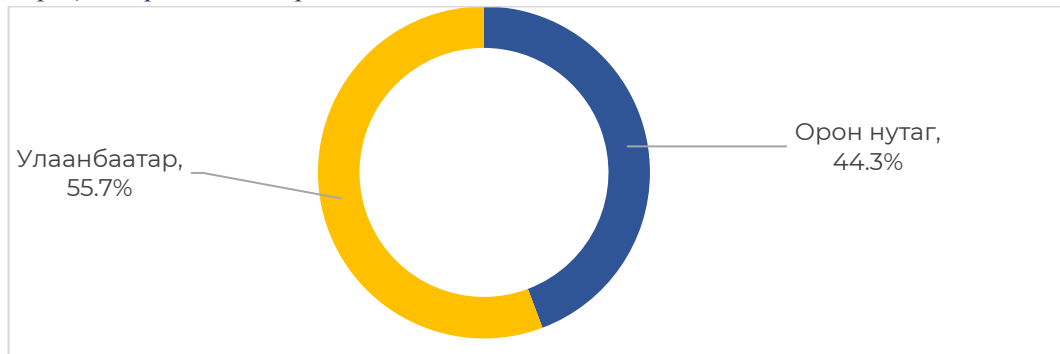
График 29: Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багц, зээлдэгчдийн нас хүйсийн мэдээлэл



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Худалдан авсан багц дахь зээлийн нийт барьцаа хөрөнгийн 55.7 хувь Улаанбаатар хотод байршиж байна.

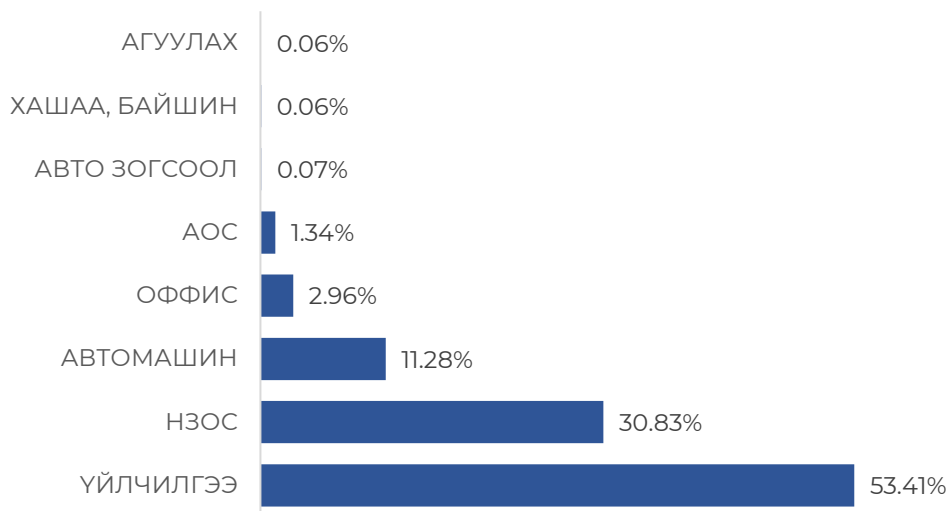
График 30: Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багцын барьцаа хөрөнгийн байршил



Эх сурвалж: "МИК ОССК" ХХК

Худалдан авсан багц дахь зээлийг барьцаа хөрөнгийн зориулалтаар хувааж үзвэл, үйлчилгээний зориулалттай орон сууц 53.41 хувийг, нийтийн зориулалттай орон сууц 30.83 хувийг тус тус эзэлжээ.

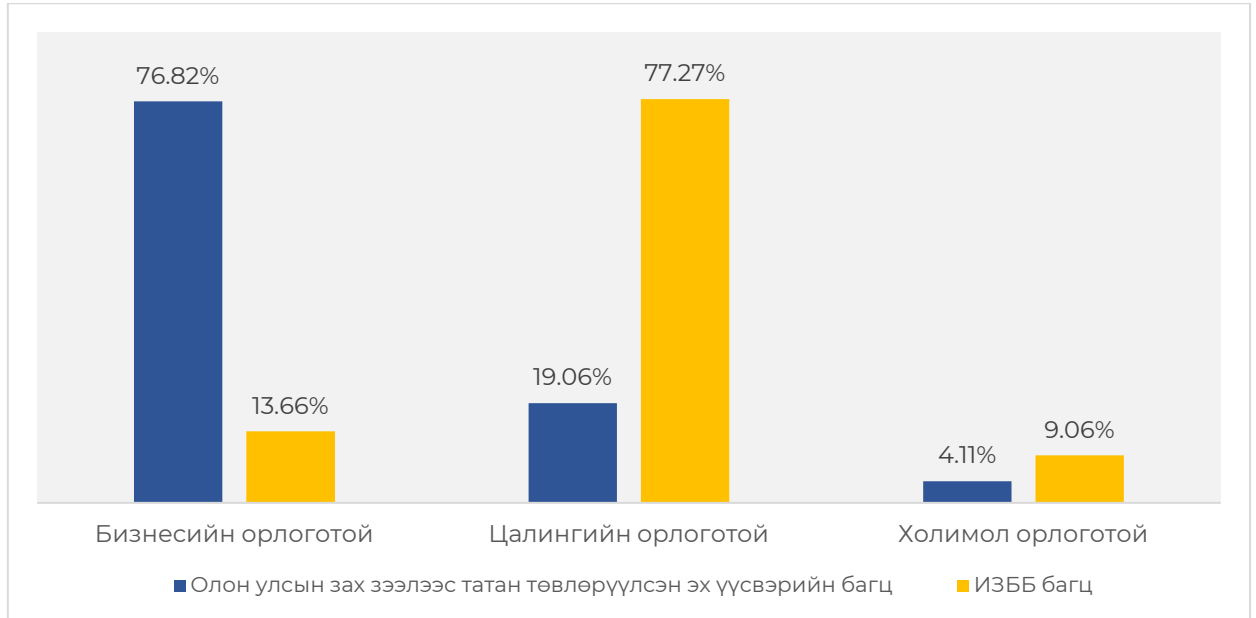
График 31: Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багцын барьцаа хөрөнгийн бүтэц /барьцаа хөрөнгийн үнэлгээгээр/



Эх сурвалж: "МИК ОССК" ХХК

Худалдан авсан багцын зээлдэгчдийн орлогын эх үүсвэрийн 19.06 хувь нь цалингийн орлоготой иргэд, 76.82 хувь нь бизнесийн орлоготой иргэд байгаа нь ЗГОСИЗХ-өөр олгогдсон багцын зээлдэгчдийн орлогын эх үүсвэртэй харьцуулбал зах зээлийн хүүтэй ипотекийн зээл бизнес эрхлэгчдэд түлхүү олгогддог нь харагдаж байгаа юм.

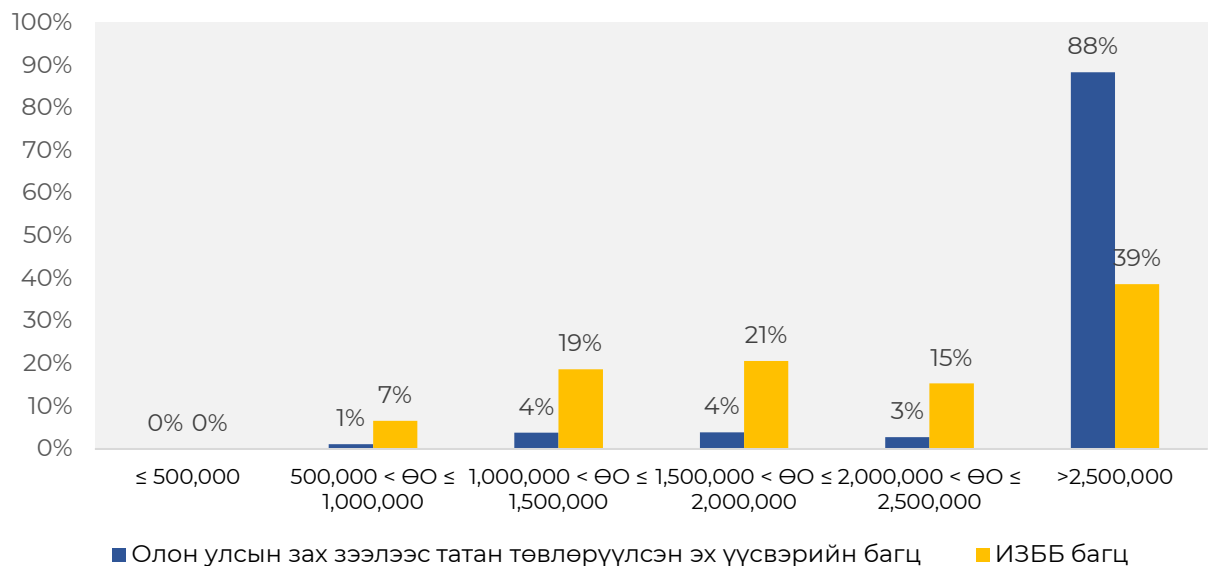
График 32: Зээлдэгчдийн орлогын эх үүсвэрээр ангилсан харьцуулалт



Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр худалдан авсан багц болон ИЗББ-ын багцад хамгийн их хувийг 2.5 саяас дээш орлоготой зээлдэгчид эзэлж байна.

График 33: Зээлдэгчдийн орлогын хэмжээгээр ангилсан харьцуулалт



Зээлийн хөрөнгийн багцын удирдлага

Зээлийн хөрөнгийг 30 хүртэлх жилийн хугацаанд хуваарийн дагуу тогтвортой эргэн төлүүлэх, зээлийн хөрөнгийн багцаас олох өгөөжийг тогтмол өндөр түвшинд хадгалах, зээлд учирч болзошгүй эрсдэлийг бууруулах үүднээс зээлийн хөрөнгийн багцын удирдлагын үйл ажиллагааг ИЗББ-ыг эргэн төлөгдөж дуусах хүртэл хугацаанд хэрэгжүүлэх үүргийг “МИК ОССК” ХХК хүлэсэн.

Тайлант хугацаанд ИЗББ-ын багцад болон буцаах нөхцөлтэй багцад хамаарах зээлдэгчдээс анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгчтэй байгуулсан гэрээний бүтцэд өөрчлөлт оруулах 104,500 хүсэлт бүртгэгдсэнээс 8,573 хүсэлтийг “МИК ОССК” ХХК шийдвэрлэсэн бол үйлчилгээ үзүүлэгч

банкнуудтай байгуулсан гэрээний дагуу эргэн төлөлтийн хуваарьт өөрчлөлт оруулах нийт 95,927 хүсэлтийг банк бие даан шийдвэрлэж “МИК ОССК” ХХК-д мэдэгдэж ажилласан.

ИЗББ-ын багцад хамаарах зээлийн хөрөнгийн нарийвчилсан мэдээлэлд орсон өөрчлөлтийг СЗХ-ны “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох тухай журам”-ын дагуу СЗХ-нд мэдэгдэж ажиллалаа.

Хүснэгт 3: Тайлант хугацаанд хамаарах зээлдэгчийн хүсэлтийн мэдээлэл

Багц	Шийдвэрлэсэн	Нийт	Хүсэлтийн төрөл			
			Эргэн төлөлтийн хуваарь	Зээлдэгч	Барьцаа хөрөнгийн өмчлөгч	Барьцаа хөрөнгө
ИЗББ-ын багц	МИК	8291	8	369	122	7792
	Банк	95927	95927	-	-	-
ИЗББ-ын багц нийт		104218	95935	369	122	7792
Буцаах нөхцөлтэй багц	МИК	94	-	-	-	94
	Банк	-	-	-	-	-
Буцаах нөхцөлтэй багц нийт		94	-	-	-	94
МИК-ийн буцаахгүй нөхцөлтэй багц	Капитал банк	-	99	6	2	13
	Чингис хаан банк	-	44	1	1	22
МИК-ийн буцаахгүй нөхцөлтэй багц нийт		188	143	7	3	35

Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Зээлдэгчийн хүсэлтийг үндэслэн 21 барьцаа хөрөнгийг сольж бүртгэсэн ба зээлийн үүргээ хэсэгчлэн болон бүрэн биелүүлж 7900 барьцаа хөрөнгө чөлөөлөгдсөн байна.

Хүснэгт 4: Тайлант хугацаанд хамаарах барьцаа хөрөнгө сольсон, чөлөөлсөн мэдээлэл

Багц	Нийт	Барьцаа хөрөнгө сольсон	Барьцаа хөрөнгө чөлөөлсөн	
			Үүргийн гүйцэтгэл бүрэн хангагдсан	Үүргийн гүйцэтгэл хэсэгчлэн хангагдсан
ИЗББ-ын багц	7792	21	6705	1066
Буцаах нөхцөлтэй багц	129	-	128	1

Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Коронавируст халдвар цар тахлын үед ЗГ, Монголбанкнаас хэрэгжүүлж буй цогц арга хэмжээний хүрээнд орон сууцны ипотекийн хөнгөлөлттэй нөхцөлтэй зээлийн төлбөрийг зээлдэгчийн хүсэлтэд үндэслэн хойшлуулахаар шийдвэрлэж, ингэхдээ үлдэгдэл төлбөрийн хэмжээг нэмэгдүүлэхгүйгээр зээлийн гэрээний хугацааг сунгах зохицуулалтын арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх чиглэлийг өгсөн.

Үүний дагуу төлбөр хойшлуулалт (2)-ын хүрээнд “МИК Актив 1-25 ТЗК” ХХК-ийн хөрөнгийн багцад хамаарах 49,141 дансны 2,525.77 тэрбум төгрөгийн зээлийн төлбөрийг хойшлуулж, эргэн төлөлтийн хуваарийг шинэчилсэн. Төлбөр хойшлуулалт (3)-ын хүрээнд 2021.12.31-ний өдрийн байдлаар “МИК Актив 1-28 ТЗК” ХХК-ийн хөрөнгийн багцад хамаарах 48,667 зээл төлбөр хойшлуулахаар хүсэлт гаргасан ба үүнээс банкнууд 46,637 дансны 2,417.93 тэрбум төгрөгийн зээлийн төлбөрийг хойшлуулж, эргэн төлөлтийн хуваарийг шинэчлээд байна.

Хүснэгт 5: Тайлант хугацаанд хамаарах төлбөр хойшлуулсан зээлийн мэдээлэл

ТЗК 1-28	Төлбөр хойшлуулсан зээлийн мэдээлэл		
	Зээлийн тоо	Зээлийн үлдэгдэл (сая.төг)	Багцад эзлэх хувь
Зээлийн төлбөр хойшлуулалт (2)	49,141	2,525,774.7	88.2%
Зээлийн төлбөр хойшлуулалт (3)	46,637	2,417,928.4	80.9%

Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Түүнчлэн ИЗББ-ын багцаас болон буцаах нөхцөлтэй багцаас талуудын хооронд байгуулсан гэрээний нөхцөл үүссэний улмаас нийт 680.83 тэрбум төгрөгийн зээлийг банканд буцаан худалдаж, 66.1 сая төгрөгийн зээлийг 64.5 сая төгрөгийн зээлээр сольж бүртгэсэн байна.

Хүснэгт 6: Тайлант хугацаанд хамаарах зээлийн хөрөнгө буцаан худалдсан, сольсон мэдээлэл (сая.төг)

Багц	Буцаан худалдсан	Сольсон	
		/Банканд шилжүүлсэн/	/МИК-д шилжүүлсэн/
ИЗББ-ын багц	161.41	-	-
Буцаах нөхцөлтэй багц	680,664.3	66.1	64.5

Эх сурвалж: “МИК ОССК” ХХК

Ипотекийн зээлийн даатгал

СЗХ-ноос 2018 оны 6 дугаар сарын 06-ны өдрийн тогтоолоор шинэчлэн баталсан “Ипотекийн даатгалын үйл ажиллагааны журам”-ыг үйл ажиллагаандаа мөрдлөг болгон ажиллаж байна. Тус журмын дагуу нэгдсэн хөрөнгийн багц бүрдүүлэх үйл ажиллагааны хүрээнд худалдан авч буй орон сууцны зээл нь ипотекийн барьцаа хөрөнгийн даатгал болон ипотекийн зээлийн гэрээний дагуу үүрэг хүлээсэн зээлдэгч нь амь нас, эрүүл мэндийн даатгалд хамрагдсан байх шаардлагатай.

“МИК ОССК” ХХК нь ТЗК-иудын үнэт цаасжуулсан зээлийн хөрөнгийн багц дахь зээл тус бүрийн амь нас болон эд хөрөнгийн даатгалын тасралтгүй байдалд үйлчилгээ үзүүлэгч банкнуудаар дамжуулан хяналт тавьдаг. “МИК ОССК” ХХК болон үйлчилгээ үзүүлэгч банк хоорондын “Даатгалын модуль” программаар дамжуулан сар бүр даатгалын сунгалт болон даатгалын тохиолдлын мэдээллийг хүлээн авч, хяналт тавин ажилладаг. Энэхүү мэдээлэлд тулгуурлан сар бүр амь нас болон эд хөрөнгийн даатгал, хүчинтэй зээлийн хувь хэмжээ, бусад үйлчилгээ үзүүлэгчтэй харьцуулсан судалгаа зэрэг үзүүлэлтийг банкнуудад албан бичгээр хүргүүлж даатгалын тасралтгүй байдлыг сайжруулах шаардлага тавин ажиллалаа.

Хүчинтэй даатгалын хувь хэмжээг өнгөрсөн оны эцэстэй харьцуулахад амь насны даатгал 1.0 нэгж хувиар, эд хөрөнгийн даатгал 2.0 нэгж хувиар өссөн үзүүлэлттэй гарсан.

ЭРСДЭЛИЙН УДИРДЛАГЫН ТОГТОЛЦОО

Компани тайлант жилд эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоог ISO31000:2018 стандарт, СТОУС9, ISO/IEC27001:2013 стандарт, Хамгаалалтын гурван шугам загвар, олон улсын мэргэжлийн байгууллагын зөвлөмж болон олон улсын тэргүүн туршлагаудын хүрээнд хэрэгжүүлж ажиллалаа.

Зээлийн эрсдэлийн удирдлага

Зээлийн эрсдэл нь ТЗК-ийн худалдан авсан зээлийн хөрөнгийн зээлдэгч гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйн улмаас санхүүгийн алдагдалд хүргэж болзошгүй эрсдэл юм. Тиймээс зээлийн эрсдэлийн удирдлагын хүрээнд худалдан авах гэж буй зээлийн багцын эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх, тодорхойлох, худалдан авсан зээлийн чанарт хяналт тавих, үнэлэх, тайлагнах, түүнчлэн зээлдэгчийн болон барьцаа хөрөнгийн даатгалын тасралтгүй байдлыг хангуулах зэрэг арга хэмжээг авч хэрэгжүүлдэг. Тайлан улиралд зээлийн эрсдэлийн удирдлагын хүрээнд дараах үйл ажиллагааг авч хэрэгжүүлсэн байна.

- Зээлийн эрсдэлээс урьдчилан сэргийлэх, тодорхойлох зорилгоор компанийн хувьд худалдан авах зээлийн багц бүрд хуулийн болон санхүүгийн хөндлөнгийн шинжилгээ хийлгэж, түүний үр дүнд үндэслэн худалдан авалтын шийдвэр гарган ажилладаг. Энэхүү үйл ажиллагааны хүрээнд 2021 онд байгуулагдсан нийт 4 ТЗК-ийн худалдан авах зээлийн багцад хөндлөнгийн шинжилгээ хийх байгууллагыг нээлттэй сонгон шалгаруулж, худалдан авах багцын эрсдэлийг хүлээн зөвшөөрөх түвшинд үнэлж ажиллалаа.
- Олон улсын стандартад нийцсэн аргачлалаар зээлийн эрсдэлийг үнэлэх зорилгоор СТОУС9-ийг 2018 оноос үйл ажиллагаандаа нэвтрүүлж, зээлийн багцын эрсдэлийг үнэлэн үнэ цэнийн бууралтын санг шинэчлэн хөндлөнгийн аудитаар баталгаажуулан ажиллалаа. Ийнхүү олон улсын стандартын дагуу зээлийн багцын эрсдэлийг үнэлж санхүүгийн тайланд тусгах нь хөрөнгө оруулагчид болон олон нийтэд компанийн хөрөнгийн эрсдэлийг ил тод үнэн бодитоор мэдээлж байгаа бөгөөд хөрөнгө оруулагчдын эрсдэлд суурилсан шийдвэр гаргалтад бодитой дэмжлэг үзүүлэх юм.
- Зээлийн эрсдэлийг шилжүүлэх зорилгоор худалдан авах болон худалдан авсан багц дахь зээл тус бүрийн даатгалын тасралтгүй байдлыг хангуулахаар үйлчилгээ үзүүлэгч банкнудаас зээлдэгч болон барьцаа хөрөнгийн даатгалын мэдээллийг авч, шаардлага хүргүүлэн тасралтгүй байдлыг хэрэгжүүлэн ажиллалаа.
- Зээлийн эрсдэлийг бууруулах зорилгоор үйлчилгээ үзүүлэгч банкнудаас 30-аас дээш хоног хугацаа хэтэрсэн 13,218 зээл тус бүрд үйлчилгээ үзүүлэгчийн хэрэгжүүлсэн болон хэрэгжүүлэхээр төлөвлөсөн арга хэмжээний мэдээллийг авч, өндөр эрсдэлтэй зээл тус бүрийн төлбөр барагдуулах ажиллагааг үйлчилгээ үзүүлэгчтэй хамтран хэрэгжүүлэн ажиллалаа.
- Тайлант хугацаанд 30-с дээш хоногийн төлбөрийн зөрчилтэй зээлүүдийн 275 зээлийг үндсэн, 711 зээлийг шүүхийн бус журмаар, 31 зээлийг шүүхийн журмаар төлбөр барагдуулах ажиллагааг хэрэгжүүлснээр 1,056 зээл бүрэн төлөлт хийгдэж хаагдсан, 9,237 зээл хэвийн төлөвт шилжсэн байна.
- Үйлчилгээ үзүүлэгч банкнудаас хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлийн мэдээлэл сар бүр хүлээн авдаг “Зөрчилтэй зээлийн хяналт” системийг шинэчлэн Үйлчилгээ үзүүлэгч банкнуудын үйл ажиллагаанд тестийн горимоор нэвтрүүлээ. Түүнчлэн “Эрсдэлтэй барьцаа хөрөнгө”-ийн модулийг дотооддоо нэвтрүүлснээр ИЗББ-д эрсдэлтэй барьцаа хөрөнгөтэй зээлийг худалдан авахаас урьдчилан сэргийлж ажиллаж байна.
- Монголбанкны Ерөнхийлөгчийн 2019 оны 4 дүгээр сарын 08-ны өдрийн А-96 дугаар тушаалаар Капитал банкнийг албадан татан буулгах шийдвэр гарч, худалдан авсан зээлийн багцад тус банкнаас гэрээгээр хүлээсэн үйлчилгээг үзүүлэх боломжгүй болсон тул тус

банкны үйлчилгээ үзүүлж байсан 63 зээлдэгчийн 2.1 тэрбум төгрөгийн зээлийн багцыг шинэ үйлчилгээ үзүүлэгчид шилжүүлсэн.

- Чингис хаан банк нь “Үйлчилгээний гэрээ” болон “Зээлийн хөрөнгийн багц худалдах худалдан авах ерөнхий гэрээ”-нд заасан үүргээ зөрчсөнтэй холбоотойгоор тус банктай байгуулсан үйлчилгээний гэрээг цуцалж, ИЗББ-ын багцыг шинэ үйлчилгээ үзүүлэгчид шилжүүлсэн. Тус банканд дахь Траст данс болон төлбөр цуглуулах дансанд саатсан авлагыг барагдуулах арга хэмжээний хүрээнд нийт авлагын 40 орчим хувийг барагдуулаад байна.
- Үндэсний хөрөнгө оруулалтын банк нь “Үйлчилгээний гэрээ”-нд заасан үүргээ зөрчиж, төлбөр тооцоо саатуулсан тул тус банктай байгуулсан үйлчилгээний гэрээг цуцалж, ИЗББ-ын багцыг шинэ үйлчилгээ үзүүлэгчид шилжүүлсэн. Тус банканд дахь Траст данс болон төлбөр цуглуулах дансанд саатсан авлагыг бүрэн барагдуулж ажилласан.
- Буцаах нөхцөлтэй чанаргүй зээлийг үйлчилгээ үзүүлж буй банканд шуурхай буцаан худалдах зорилгоор сар бүр 2 удаа эргэн төлөлтийн тайланг хүлээн авч чанаргүй зээлийг илрүүлэн буцаан худалдах ажиллагааг хэрэгжүүлж байна.

“КОВИД-19” цар тахлын улмаас зээлдэгчдийн орлого тасалдах, орлогогүй болох хандлага нэмэгдэж, зээлийн багцын чанарт нөлөө үзүүлсэн хэдий ч дээрх арга хэмжээнүүдийн үр дүнд оны эцсээр чанаргүй зээлийн хэмжээ 1.50% болж буурсан.

График 34: Буцаахгүй нөхцөлтэй зээлийн багцын хугацаа хэтэрсэн болон чанаргүй зээлийн үзүүлэлт

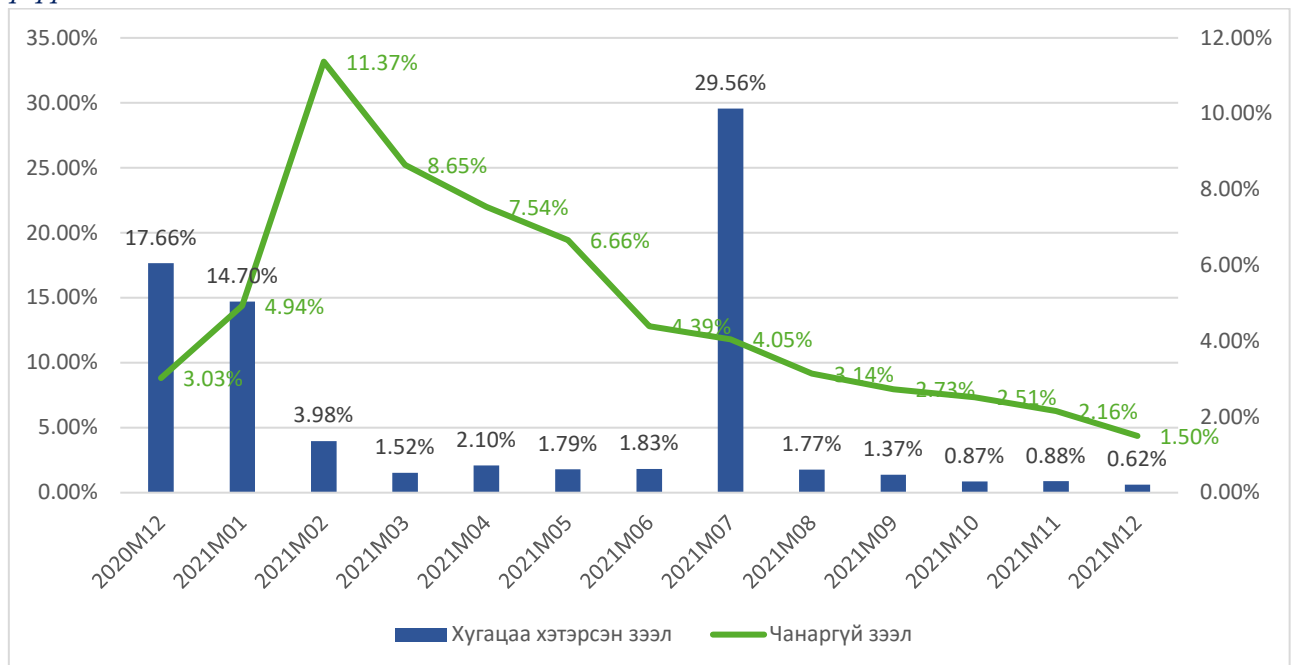
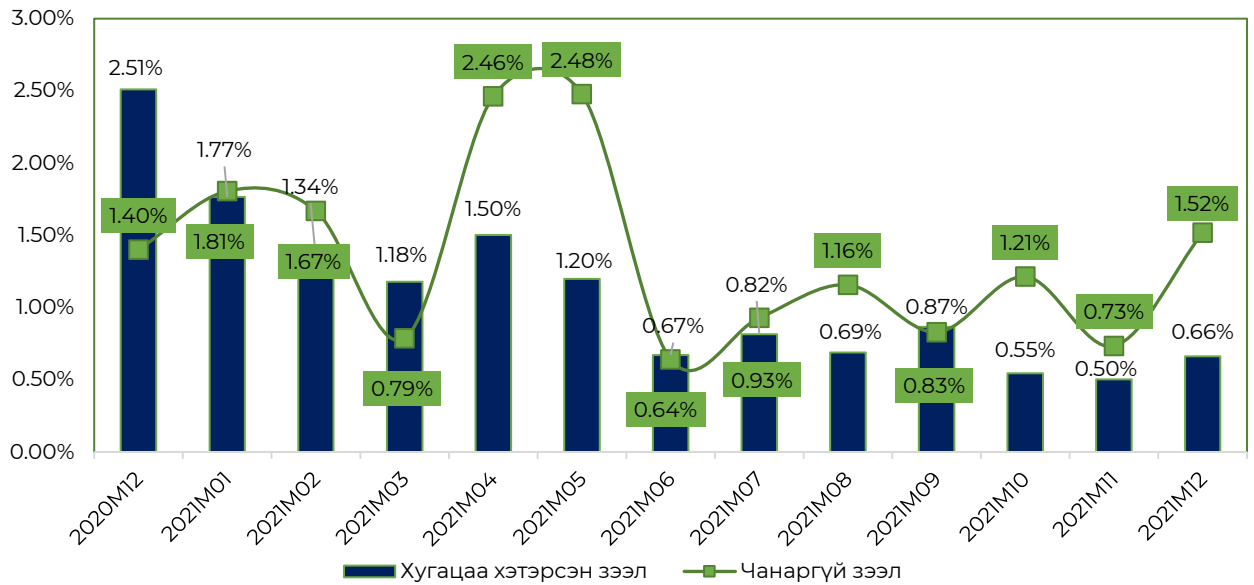


График 35: Буцаах нөхцөлтэй зээлийн багцын хугацаа хэтэрсэн болон чанаргүй зээлийн үзүүлэлт



Харилцагч талын эрсдэлийн удирдлага

Харилцагч талын эрсдэл нь харилцагч байгууллага гэрээгээр хүлээсэн үүргээ биелүүлээгүйн улмаас санхүүгийн алдагдалд хүргэж болзошгүй эрсдэл юм.

Тиймээс компани харилцагч талын эрсдэлээс үүсэх аливаа санхүүгийн алдагдлыг боломжит түвшинд бууруулах зорилтын хүрээнд харилцагч тус бүрд хязгаар тогтоох олон улсын аргачлалуудыг судлан шинжилж, өөрийн үйл ажиллагаанд нийцсэн аргачлалыг нэвтрүүлэн хэрэгжүүлсэн. Энэхүү аргачлалаар харилцагч банкнуудад байршуулж буй харилцах, хадгаламж болон буцаан худалдах нөхцөлтэй зээлийн багцад хязгаарлалт тавин, түүний хэрэгжилтэд хяналт тавьж, тайлагнан ажиллалаа.

Зах зээлийн эрсдэлийн удирдлага

Зах зээлийн эрсдэл нь зах зээлийн хүүгийн түвшин, гадаад валютын ханшийн хэлбэлзэл зэрэг зах зээлийн хүчин зүйлсийн өөрчлөлтийн улмаас компанийн орлого болон санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэн хэлбэлзэх эрсдэл юм. Компани нь тогтмол давтамжтайгаар гадаад валютын эрсдэлийн шинжилгээ, хүүгийн түвшний эрсдэлийн шинжилгээ, санхүүгийн өр төлбөрийг цаг хугацаанд нь төлөх төлбөрийн чадварын эрсдэлийн шинжилгээ, макро эдийн засгийн эрсдэлийн шинжилгээг хийж гүйцэтгэдэг.

Валютын ханшийн эрсдэл

Компани валютын ханшийн эрсдэлийн үнэлгээнд VAR аргачлалыг ашиглан, ханшийн өөрчлөлтөөс хүлээж болзошгүй алдагдал нийт өөрийн хөрөнгийн 15%-с хэтрэхгүй байх шалгуурыг тавьдаг бөгөөд сар бүр ханшийн эрсдэлийн шинжилгээг хийж, холбогдох газар нэгжүүд болон удирдлагыг мэдээллээр ханган ажиллалаа. Валютын ханшийн эрсдэлийг гуравдагч этгээдэд шилжүүлэх буюу своп хэлцэл хийх байдлаар бууруулж ажиллаж байгаа бөгөөд тайлант хугацаанд компани дээр дурдсан шалгуурыг хангаж ажилласан байна.

Хөрвөх чадварын эрсдэл

Хөрвөх чадварын эрсдэлийг түргэн хөрвөх хөрөнгийн харьцаа болон төлбөр гүйцэтгэх чадварын харьцаа үзүүлэлтээр хэмжиж байна. Түргэн хөрвөх хөрөнгийн харьцааг тооцохдоо ирэх 30 хоногийн нийт цэвэр гарах мөнгөн урсгалыг өндөр хөрвөх чадвартай хөрөнгөд харьцуулдаг бөгөөд уг харьцаа нь 100%-иас их байх шалгуурыг тавьж байна. МИК ОССК-ийн хувьд түргэн хөрвөх хөрөнгийн харьцааны шалгуурыг хангаж ажиллаж байгаа бөгөөд цаашид тухайн жилийн Эрсдэлийн аппетитаар тогтоосон эрсдэлийн зорилтот түвшин, анхааруулах түвшин болон дээд түвшинтэй уялдуулан хяналт тавьж ажиллахаар төлөвлөж байна.

Төлбөр гүйцэтгэх чадварын харьцааг хөрвөх чадварын зөрүүгийн тайлан, түүний хугацааны интервалын үзүүлэлтүүдэд үндэслэнэ. Шалгуур үзүүлэлтийг нийт хугацааны интервалаарх цэвэр хөрвөх чадварын зөрүүний өсөн нэмэгдсэн дүн 0-ээс их байна гэж зааж өгсөн ба уг үзүүлэлтийг ханган ажиллаж байна.

Хүүгийн эрсдэл

Хүүгийн эрсдэлийг хөвөгч хүүтэй актив пассивын зөрүү болон хүү олдог актив болон хүүгийн зардал гардаг пассивын зөрүүгээр тооцоолдог бөгөөд уг үзүүлэлтүүдэд сар бүр шинжилгээ хийж, холбогдох газар нэгжүүд болон удирдлагуудад мэдээлэл, зөвлөмжөөр ханган ажиллалаа.

Урьдчилан төлөлтийн эрсдэл

Зээлийн урьдчилан төлөлтийн эрсдэл нь зах зээлийн нөхцөл байдлаас байдлаас шууд хамааралтай эрсдэл юм.

Сүүлийн жилүүдэд ТЗК бүлэг компаниудын зээлийн урьдчилан төлөлт ихсэх хандлагатай болсон нь хөтөлбөрийн зээлийн 4 удаагийн хойшлуулалттай холбоотой байна. Зээлийн хойшлуулалт нь ТЗК-уудын хувьд зээлийн илүү төлөлтийн эрсдэлийг авчирч байгаа ба багцын дуусах хугацааг наашлууулж байна.

Үйл ажиллагааны эрсдэлийн удирдлага

Компани үйл ажиллагааны эрсдэлийн удирдлагыг процесс, загварчлал, ажилчид болон гадны хүчин зүйлийн нөлөөллөөр учирч болзошгүй эрсдэлүүдийг хамруулж, эрсдэлийн удирдлагын Хамгаалалтын гурван шугамын зарчимд тулгуурлан хэрэгжүүлдэг.

Тайлант хугацаанд үйл ажиллагааны эрсдэлийн удирдлагын тогтолцоог бэхжүүлэх, тогтмол сайжруулах үйл ажиллагаанд илүү төвлөрч ажилласан бөгөөд дараах гол ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн:

- ✓ Олон улсын санхүүгийн корпораци (IFC)-ийн зөвлөмжид үндэслэн *Эрсдэлийн бодлого, Үйл ажиллагааны эрсдэлийн үйл ажиллагааны журмыг* шинэчилж, Компанийн үйл ажиллагаанд залилах үйлдлээс урьдчилан сэргийлэх бодлогыг шинээр баталж, үйл ажиллагаандаа мөрдөж байна.
- ✓ Компанийн хэмжээнд үйл ажиллагааны эрсдэлийн соёлыг төлөвшүүлэх, үйл ажиллагааны эрсдэлийн ерөнхий болон Хамгаалалтын 1 болон 2-р шугамын зааг ялгаа, шугам тус бүрт оролцогч талуудын үүргийн талаарх мэдлэг, ойлголтыг нэмэгдүүлэхтэй холбоотой нийт ажилтнуудад зориулсан сургалтыг үргэлжлүүлэн зохион байгуулсан.
- ✓ Хамгаалалтын 1-р шугамд Эрсдэл хяналтын өөрийн үнэлгээний аргачлал (RCSA)-ыг ашиглах, 2-р шугамд хяналт шинжилгээ хийх, үр дүн тооцоолох ажлыг хялбаршуулах зорилгоор автоматжуулах ажлыг хийж гүйцэтгэсэн;

- ✓ Компанийн эрсдэлийн удирдлагыг процесст суурилсан байдлаар хэрэгжүүлэх бэлтгэл ажлын хүрээнд Компанийн бизнес процессуудыг тодорхойлж ангилах, зураглах ажлыг хийж гүйцэтгэсэн.

Мөн өнгөрсөн 2 жилийн хугацаан дэлхий нийтийг хамарсан Ковид-19 цар тахлын үед ажилчдын эрүүл мэндийг хамгаалах, бизнесийн тасралтгүй үйл ажиллагааг хангахын тулд ажилтан болон түүний гэр бүлийг “Нэйшнл Лайф Даатгал” ХХК-тай хамтран ажиллаж Ковидын даатгалд хамруулах, цаг үеийн нөхцөл байдалтай уялдуулан зөвлөмж гаргах, ажлын байранд ажиллах зааврыг боловсруулж, үр дүнтэй мөрдүүлэх ажлыг зохион байгуулсан.

Комплаенсийн эрсдэлийн удирдлага

Тайлант онд комплаенсийн бодлого, үйл ажиллагааны журамд заасны дагуу дараах ажлуудыг давтамжтайгаар гүйцэтгэж, тухай бүр хэрэгжилтийг ТУЗ, гүйцэтгэх удирдлагад тайлагнан ажиллалаа.

- Хууль тогтоомж, бодлого журмын дагуу комплаенсийн үүргийг тодорхойлох, хэрэгжилтийг хангуулах, хяналт тавих;
- Комплаенсийн эрсдэлийг тодорхойлох, үнэлэх, хянах, зөвлөмж хүргүүлэх;
- Харилцагчийг таньж мэдэх үйл ажиллагааг хэрэгжүүлэх.

Олон улсын санхүүгийн корпорацийн Компанийн засаглалын үнэлгээний дагуу өгсөн зөвлөмжийн хүрээнд *Комплаенсийн бодлого, комплаенсийн үйл ажиллагааны журам, Мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх журмуудад* нэмэлт өөрчлөлт оруулах, *Ёс зүйн дүрмийг* шинэчлэн, Комплаенсийн үйл ажиллагааны тайланг МИК Холдинг ХК-ийн ТУЗ-д тайлагнах процессыг хэрэгжүүлж эхэлсэн.

МИК Групп компани нь мөнгө угаах болон терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх тухай Монгол Улсын хууль, олон улсын болон дотоодын зохицуулагч байгууллагуудын дүрэм журам, зөвлөмж, стандартад нийцүүлэн мөнгө угаах, терроризмыг санхүүжүүлэхтэй тэмцэх Компанийн дотоод хяналтын хөтөлбөр журмыг боловсруулан үйл ажиллагаандаа мөрдөн ажиллаж байна.

Комплаенсийн мэдлэг ур чадварыг нэмэгдүүлэх, комплаенсийн үйл ажиллагааг таниулах, ёс зүйн талаарх зохих мэдлэг, мэдээлэл олгох зорилгоор Компанийн нийт ажилтнуудад болон шинэ ажилтнуудад зориулсан дотоод сургалтыг давтамжтай зохион байгуулж, олон улсын болон дотоодын банк санхүүгийн байгууллага, мэргэжлийн зөвлөлүүдээс туршлага судлан, хамтын ажиллагаагаа өргөжүүлэх ажлуудыг тухай бүр зохион байгуулж ажилласан.

Мөн Компанийн комплаенсийн бодлого болон олон улсын комплаенсийн удирдлагын ISO37301:2021 стандартын дагуу Компанийн ажилтан бүр өөрийн үйл ажиллагааны комплаенсийн үүргийг хэрэгжүүлэгч байх зарчмыг баримтлан, комплаенсийн үйл ажиллагааг үр дүнтэй, олон улсын жишигт нийцүүлэн зохион байгуулах ажлыг хэрэгжүүлж эхлээд байна.

НӨӨЦИЙН УДИРДЛАГА

Хүний нөөцийн удирдлага

Хүний нөөцийн бодлого нь Компанийн эрхэм зорилго, зорилтын хүрээнд хүний нөөцийн бодлого стратегийг боловсруулан хөгжүүлэх, Компанийг банк санхүүгийн салбарын шилдэг ажил олгогч болгох үндсэн зорилтын хүрээнд салбартаа өрсөлдөхүйц өндөр чадамжтай хүний нөөцийг бүрдүүлэн бэхжүүлэх, тэднийг сэдэлжүүлэн үр бүтээлтэй ажиллуулах, сургалт хөгжүүлэх, хүний нөөцийн менежментийг оновчтой зохион байгуулах замаар Удирдлагын багт дэмжлэг үзүүлэн ажиллаж байна.

Авьяаслаг, мэргэшсэн ажилтнуудаар багаа бүрдүүлэх, бүтээмжийг нэмэгдүүлэх, ажилтнуудын сэтгэл ханамжийг нэмэгдүүлэхэд 2021 оны турш анхааран ажиллалаа. Мөн шинэ стратегитай холбоотой Хүний нөөцийн урт хугацааны стратегийн, зорилго, зорилтуудаа тодорхойлов.

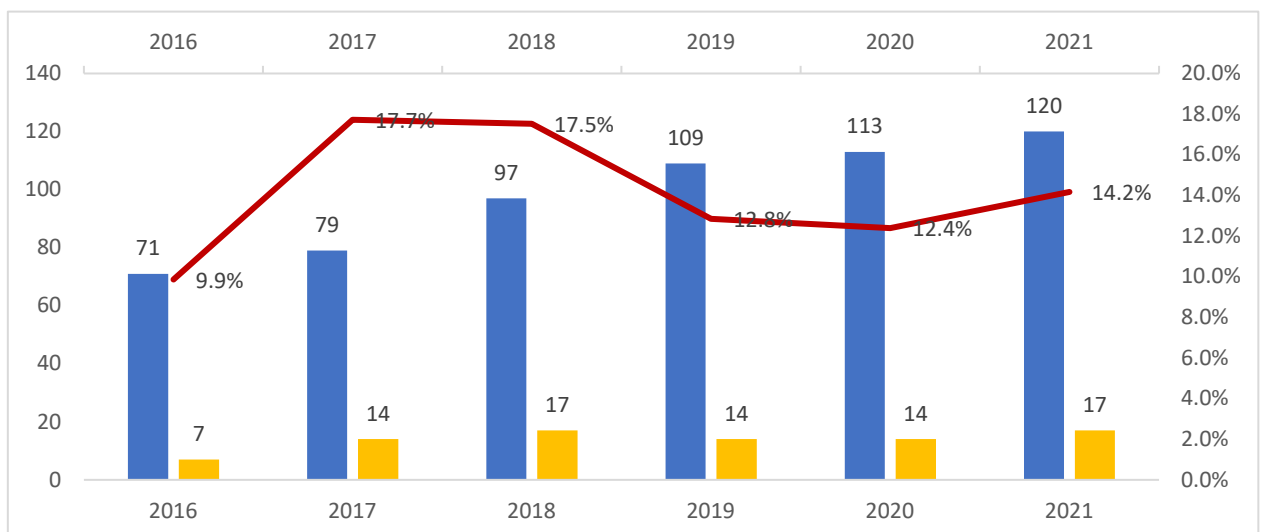
Ажилтнуудынхаа карьер хөгжлийг тасралтгүй, үр өгөөжтэй байлгах зорилгын дагуу ажилтнуудыг ажилтнаа босоо болон хөндлөн чиглэлд албан тушаал дэвшүүлэн томилохдоо хүйсийн харьцааг тэнцвэртэй хангаж ажиллав.

Санхүүгийн салбарт ажиллах ирээдүйн залгамж халаа боловсон хүчнээ оюутан цагаас нь бэлтгэх, найдвартай ажлын байраар тасралтгүй хангах болон Компанийн нийгмийн хариуцлагын хүрээнд оюутнуудыг дотоод болон гадаадын томоохон сургуулиудад суралцуулж, Компанийн сургалтын төлбөрийн тэтгэлэг хөтөлбөрт хамруулан ажиллаж байна.

Хүний нөөц бүрдүүлэлт

2021 онд МИК нь орон сууцны санхүүжилтийн эх үүсвэрийг нэмэгдүүлэх зорилтын хүрээнд байгууллагын шинэчилсэн бүтэц зохион байгуулалтын дагуу ажлын байрыг шинээр нэмэгдүүлж нийт 145 ажилтан ажиллахаар төлөвлөсөн. Гэвч дэлхий дахинд Ковид-19 цар тахлын нөхцөл байдал улам хүндэрч нийгэм эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөлөл гүнзгийрсний улмаас үйл ажиллагаагаа нийт 120 ажилтны бүрэлдэхүүнтэй ажиллалаа. Ажилтны дундаж нас 33.2 байна. Тайлант жил ажлаас гарах, орох урсгалын дундаж эргэц нь 14.2% байлаа.

График 36: Хүний нөөц, ажиллах хүчний эргэц 2016-2021 онд



Сургалт, хөгжил

Тайлант хугацаанд ажилтнуудын мэргэжлийн чадавхыг дээшлүүлэхэд анхаарч, Стратеги төлөвлөлт, Төслийн менежмент, “Хөдөлмөрийн тухай хууль”-ийн шинэчилсэн найруулга, Хууль, эрх зүй, санхүү татвар, мэдээллийн аюулгүй байдал гэсэн чиглэлүүдэд дотоодын мэргэжлийн байгууллагын сургалтуудад ажилтнуудаа шат дараатайгаар хамруулж, ажилтнуудын мэдлэг чадварыг ахиулан ажиллалаа. Нийт давхардсан тоогоор 88 ажилтныг сургалтад хамруулсан байна.

Хүний нөөцийн бүрдүүлэлт, сонгон шалгаруулалт:

Хөдөлмөрийн зах зээл дээр нийт 31 ажлын байранд ажилтан сонгон шалгаруулах зар гаргаж, 1325 анкет хүсэлт хүлээн авснаас 176 ажилд горилөгчтой ярилцлага хийсний дүнд 21 ажилтныг шинээр сонгон шалгаруулж авсан. Үүнээс 4 ажилтан нь шинэ төгсөгч, 18 ажилтан нь банк санхүүгийн байгууллагад ажиллаж байсан ажлын туршлагатай байв.

Компани дотроо 7 ажилтныг босоо чиглэлд карьер ахиулж, ахлах мэргэжилтэн, газар, хэлтсийн захирлын албан тушаалд дэвшүүлэн томилж, карьер хөгжлийн бодлогыг амжилттай хэрэгжүүлэн ажиллууллаа.

Хүний нөөцийн статистик мэдээлэл

График 37: Ажилтны тоо

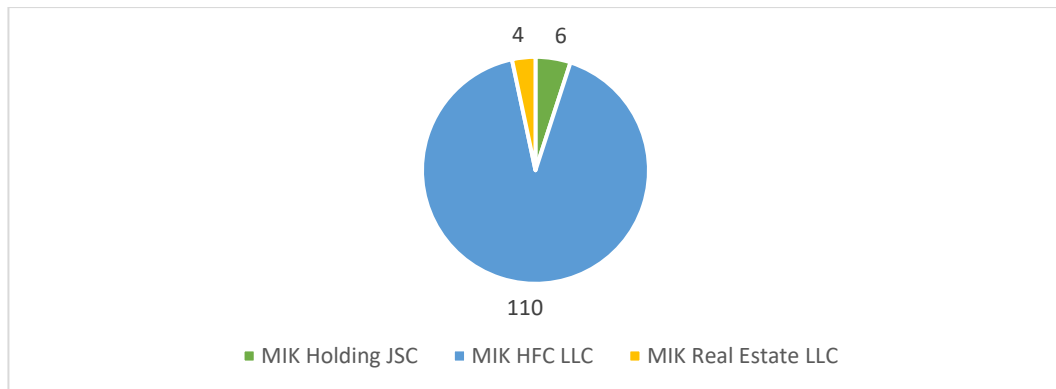


График 38: Ажилтны дундаж нас

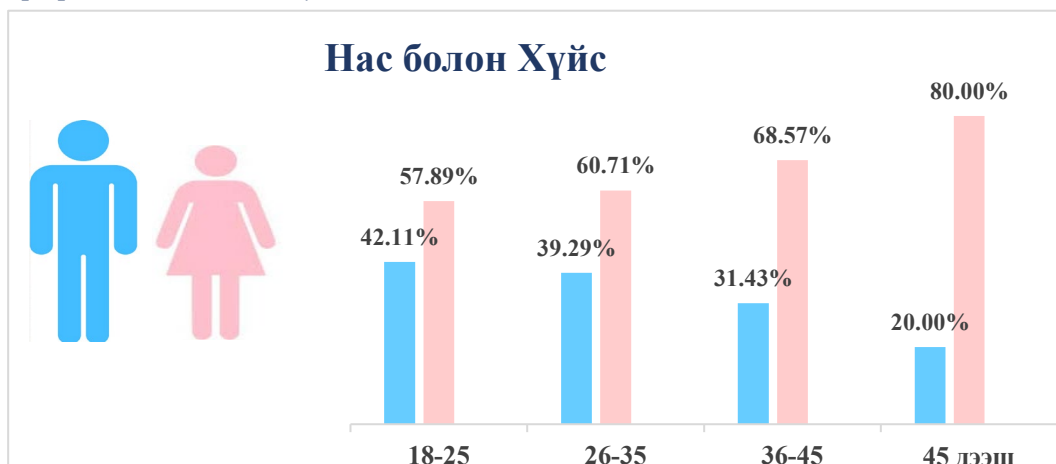


График 39: Ажил мэргэжил

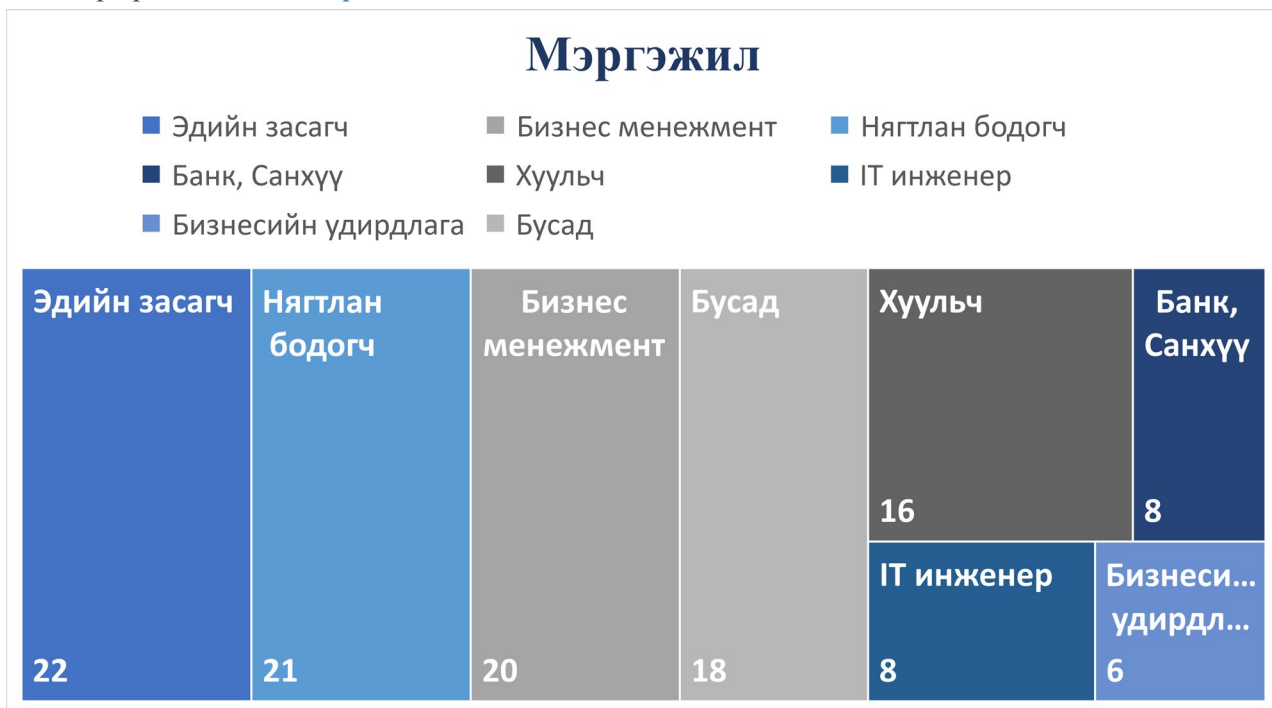
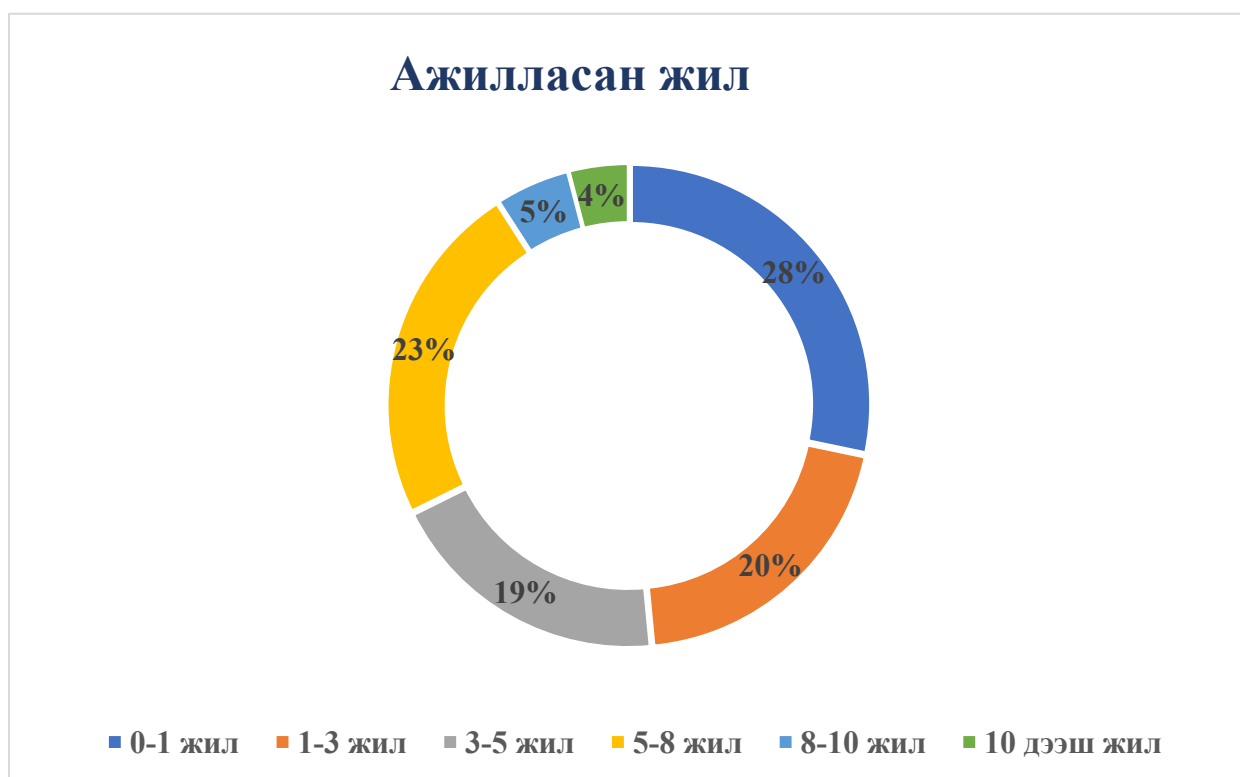


График 40: Ажилласан жил



Мэдээллийн технологи

Тайлант жилд МИК нь мэдээлэл технологитой холбоотой дараах томоохон ажлуудыг хийж гүйцэтгэсэн. Үүнд:

Компанийн ашигт ажиллагааг хангахад чиглэгдсэн ажлууд:

- Компанийн ирсэн явсан бичиг хэрэг хөтлөх, Албан бичиг хэрэг хөтлөлт модулийг хийж үйл ажиллагаанд нэвтрүүлэв;
- Компанийн хэмжээнд гарсан дүрэм журам, тушаал шийдвэрийн бүртгэлийг хийх модулийг хийж үйл ажиллагаанд нэвтрүүлэв;
- Системийн хэрэглэгчдэд эрх олгох үйл ажиллагааг автоматжуулсан программ хөгжүүлэлт хийгдэж дууссан;
- Тайлангийн нэгдсэн программ хангамжийг загварчилж, үйл ажиллагаанд нэвтрүүлэх ажлын хүрээнд Стандарт тайлан программд 2 тайлан, “XML Analyzer” программд “LCR” хөрвөх чадварын тайлан шинээр хийсэн;
- Мөнгөн хөрөнгийн тайлан хийгдэж нэвтрүүлсэн;
- Зээлийн эргэн төлөлтийн бүртгэх программ хөгжүүлж нэвтрүүлсэн;
- Банкнууд дахь дансны интернэт банкны орлогын гүйлгээний тайлан мэдээг автоматжуулах ажлын хүрээнд “CorporateGateway” үйлчилгээг хөгжүүлэн үйл ажиллагаанд нэвтрүүлээд байна.

Компанийн мэдээллийн технологийн дэд бүтцийг хөгжүүлэх чиглэлд

Үндэслэл:

- Серверийн өрөө нүүлгэх төлөвлөгөөг боловсруулсан. Шинэ хөргөлтийн систем болон гал унтраах систем суурилуулсан. Сервер компьютерүүдийг нүүлгэж, хэвийн үйл ажиллагаанд оруулсан. Сервер нүүлгэх төлөвлөгөөт хугацаанд хийж дуусгасан.
- Сүлжээний болон дотуур холбооны кабелийг “Cable management” хийж нүүж ороход бэлэн болгосон. “Patch panel” дээр сүлжээний кабелиудыг холбосон.
- Сүлжээний төхөөрөмжүүд болон дотуур холбооны төхөөрөмжүүдийг нүүлгэж, хэвийн үйл ажиллагаанд оруулсан
- Ковид-19 цар тахлын үед Компанийн хэмжээнд нийт ажилтнуудын халдвар аюулгүй байдлыг хангах үүднээс ажилтнуудыг зайнаас ажиллахтай холбоотой виртуал серверийг үүсгэх зорилгоор физик серверийг бэлдэж бэлэн болгосон. Тус бүрд нь 6 ажилтан орж ажиллах боломжтой 18 ширхэг виртуал серверийг үүсгэж зайнаас ажиллах зааврыг боловсруулсан. Виртуал серверийн хэвийн тасралтгүй үйл ажиллагааг хангаж ажилласан байна.

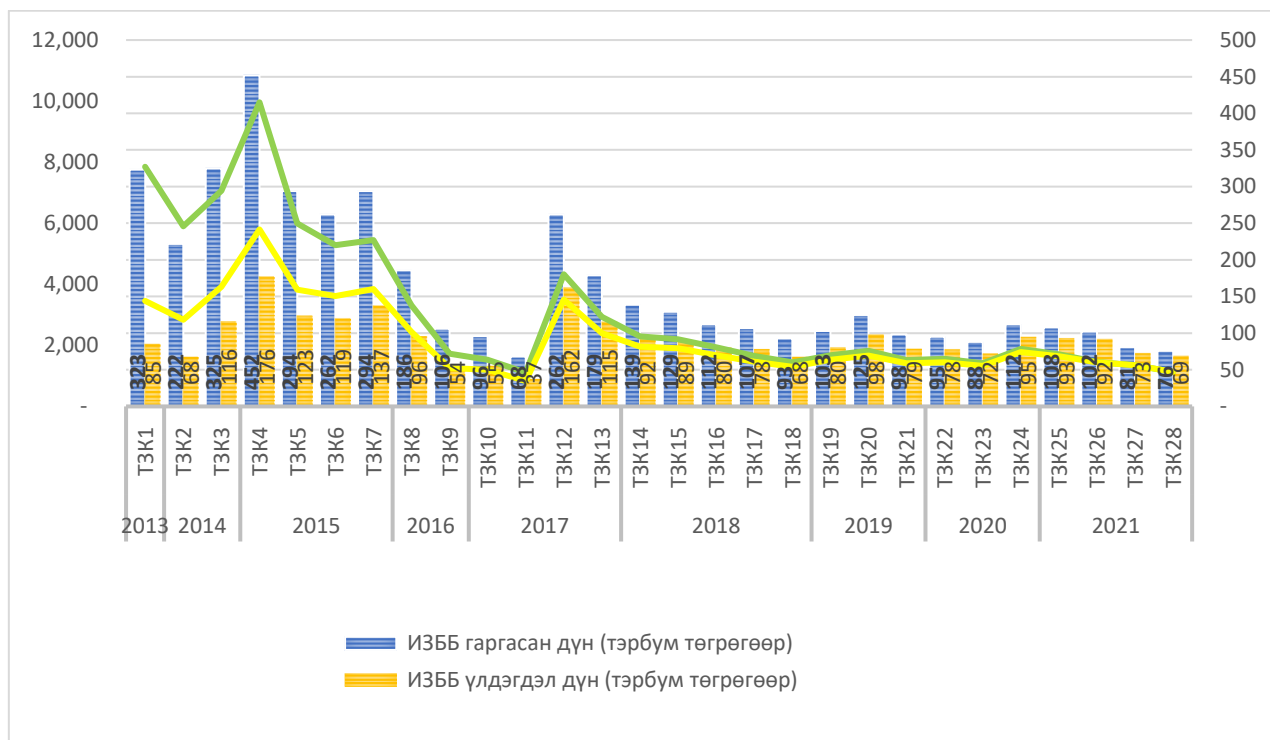
Санхүүгийн удирдлага

МИК Групп компани нь СТОУС болон Монгол Улсын хууль тогтоомж, журмуудын шаардлагад нийцсэн Нягтлан бодох бүртгэлийн бодлогын хүрээнд “МИК Холдинг” ХК, “МИК ОССК” ХХК, “МИК Рийл Эстэйт” ХХК, “МИК Протего Фөрст” ХХК болон Тусгай зориулалтын 28 компаниудын өдөр тутмын санхүүгийн удирдлагын үйл ажиллагааг дараах үндсэн чиглэлээр удирдан зохион байгуулан ажиллаж байна.

- Компанийн мөнгөн хөрөнгийг зөв зохистойгоор удирдах, төлбөр түргэн гүйцэтгэх чадварыг хангах, санхүүгийн үзүүлэлтүүдэд дүн шинжилгээ хийж, таамаглал боловсруулах;
- Толгой болон охин компаниудын өдөр тутмын үйл ажиллагаатай холбоотой үйлчилгээ үзүүлэгч банкууд, хөрөнгө оруулагч болон бонд эзэмшигч нартай байгуулсан гэрээний дагуу төлбөр тооцоо, санхүү бүртгэлийн үйл ажиллагаа;
- Эрх бүхий зохицуулагч байгууллагууд, хамтран ажиллагч олон улсын зээлжих зэрэглэлийн үнэлгээний байгууллагуудад, дотоод, гадаадын хөрөнгө оруулагч бонд эзэмшигчдэд санхүүгийн үр дүн, тайлан, шаардлагатай мэдээ, мэдээллээр хангах үйл ажиллагаа.

Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бондын бүртгэл

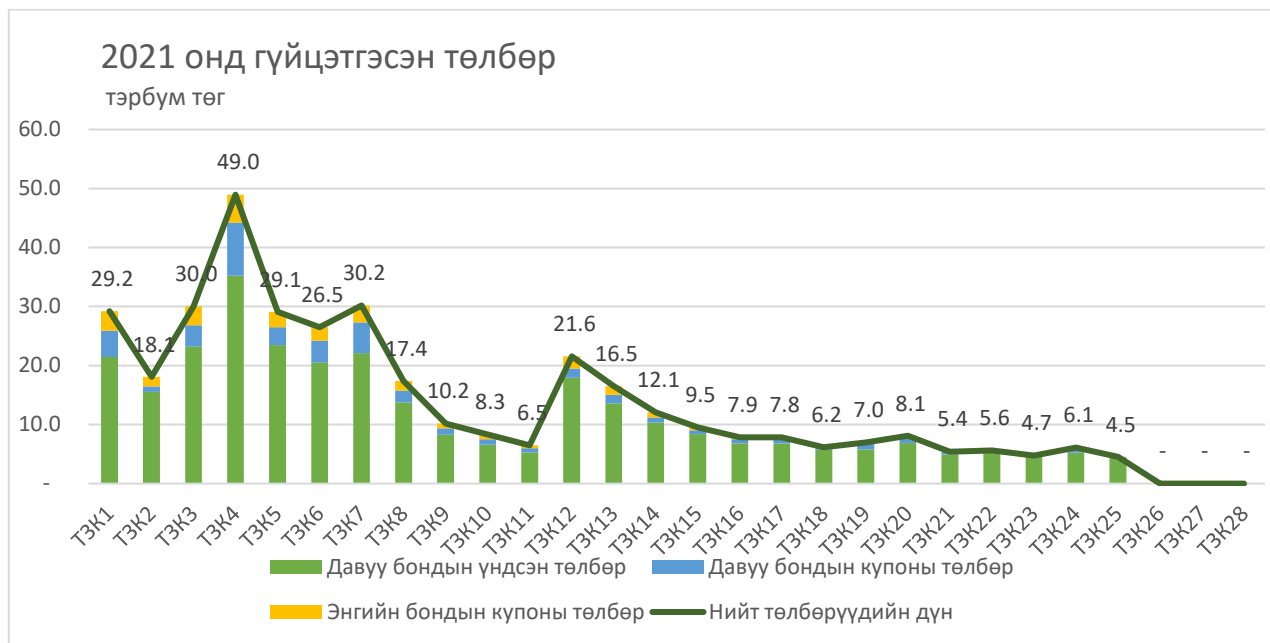
“МИК ОССК” ХХК нь хөрөнгө итгэмжлэн удирдах, хэлцэл эрхлэн гүйцэтгэгчийн үүргийн дагуу Тусгай зориулалтын 28 компаниудаар дамжуулан 2013 оноос 2021 оны хугацаанд нийт 4.6 их наяд төгрөгийн ИЗББ гарган арилжаалсан. 2021 оны жилийн эцсийн байдлаар нийт ИЗББ-ын үлдэгдэл 3.1 их наяд төгрөг байна. 2013 оноос хойш зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багц бүрдүүлэлтийн үйл ажиллагааны хүрээнд нийт 87,477 зээлдэгч тус бүрийн дансдын төлбөр тооцоо, нягтлан бодох бүртгэлийг хөтлөн явуулсан ба тайлант хугацааны эцэст нийт зээлдэгчийн тоо 61,955 байна.



Групп компанийн бизнес төлөвлөгөөний хүрээнд 2021 онд шинээр “МИК Актив Хорин Тав ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Зургаа ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Долоо ТЗК” ХХК, “МИК Актив Хорин Найм”-иудыг үүсгэн байгуулж, нийт 5,647 зээлдэгчдийн 4 зээлийн хөрөнгийн багцаас бүрдсэн 367 тэрбум төгрөгийн дүнтэй ИЗББ гаргасан. 2021 онд давуу эрхтэй бонд эзэмшигчдийн үндсэн төлбөрт 302.1 тэрбум төгрөг, давуу эрхтэй бондын купоны төлбөрт 44.4 тэрбум төгрөг, энгийн бонд эзэмшигчийн купоны төлбөрт 30.8 тэрбум төгрөгийн төлбөрийг тус тус төвлөрүүлэн

Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв (ҮЦТХТ)-өөр дамжуулан нийт 377.4 тэрбум төгрөгийн төлбөр тооцоо гүйцэтгэсэн байна.

Багц	Нийт төлбөр			Давуу бондын үндсэн төлбөр			Давуу бондын купоны төлбөр			Энгийн бондын купоны төлбөр		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
ИЗББ 1-25	426.0	397.8	377.4	277.3	248.3	302.1	110.1	106.4	44.4	38.7	43.2	30.8



Буцаах нөхцөлтэй багцын бүртгэл

2021 онд олон улсын зах зээлээс татан төвлөрүүлсэн эх үүсвэрээр 14 удаагийн хэлцлээр нийт 424.8 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй зээлийн хөрөнгийг багцлан худалдан авсан байна.

Он	2017	2018	2019	2020	2021		
Эх үүсвэр	МИК	ГСБХБ	Бонд ГСБХБ	Бонд ГСБХБ	Бонд		
Худалдан авалт	14.8	3.7	700.4	1.2	156.9	0.2	424.8
Нийт	14.8 тэрбум.төг	3.7 тэрбум.төг	701.6 тэрбум.төг	157.1 тэрбум.төг	424.8 тэрбум.төг		

Тайлант жилийн эцсийн байлаар зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багцын авлагын үлдэгдэл 421.8 тэрбум төгрөгт хүрсэн байна. МИК нь буцаах нөхцөлтэй хэлцлүүдийн хүрээнд үйлчилгээ үзүүлэгч 6 арилжааны банкны нийт 4867 зээлдэгчийн дансдын төлбөр тооцоо, нягтлан бодох бүртгэлийг хөтлөн явуулж байна.

САНХҮҮГИЙН ГОЛ ҮР ДҮН

Тайлант оны эцэст МИК Групп компанийн хэмжээнд нийт активын дүн 4.23 их наяд төгрөгт хүрч өмнө онтой харьцуулахад 3.9 хувиар буюу 156.7 тэрбум төгрөгөөр өссөн байна. Нийт хөрөнгө өссөн гол шалтгааныг дурдвал:

2021 онд шинээр дөрвөн ТЗК үүсгэн байгуулж 367.0 тэрбум төгрөгийн Ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд гаргасан ба тайлант оны эцсээр 3.1 их наяд төгрөгт хүрч, нийт өр төлбөрийн 74.3 хувийг эзэлж байна. Олон улсын зах зээл дээр гаргасан бонд нь 23.8 хувийг эзэлж байна.

2021 онд цэвэр хүүний орлого 88.7 тэрбум төгрөгт хүрсэн. Хэдийгээр зээл хойшлуулалтын нөлөөгөөр бодитоор орж ирэх хүүгийн орлого буурсан ч Олон улсын санхүүгийн тайлагналын бүртгэлийн стандарт IFRS9 5.4.3-д заасны дагуу хойшлуулсан зээлүүдийн хүүний орлогыг 99.7 тэрбум төгрөгөөр хүлээн зөвшөөрч бүртгэсэн.

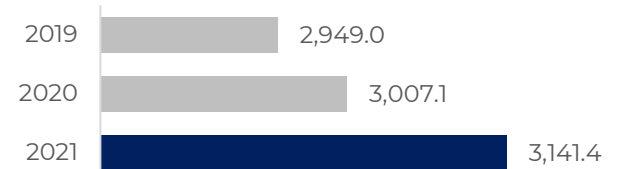
Зээл хойшлуулалтын нөлөөгөөр тайлант хугацаанд 146.6 тэрбум төгрөгийн алдагдалтай ажилласан тул 2021 оны эцэст өөрийн хөрөнгийн хэмжээ 4.1 тэрбум төгрөгт хүрсэн.

2021 онд 146.6 тэрбум төгрөгийн алдалтай ажилласан. Үүнд 2021 онд Монгол Улсын Засгийн газраас “COVID-19” цар тахлын нийгэм, эдийн засагт үзүүлэх сөрөг нөлөөг бууруулах зорилгоор ипотекийн зээлдэгчдийн зээлийн төлбөрийг хойшлуулах тухай 2 удаа шийдвэр гаргасан. Зээлийн төлбөр хойшлуулах (IV) шийдвэрээр нийт 49,619 зээл төлбөр хойшлуулахаар хүсэлт ирүүлсэн. Олон улсын санхүүгийн тайлагналын бүртгэлийн стандарт IFRS9-ын 5.4.3 -т заасны дагуу зээл хойшлуулалтын нөлөөг санхүүгийн тайланд тусгаж зээлийн төлбөр хойшлуулсны үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын санг 96.2 тэрбум төгрөгөөр үүсгэсэн.

Нийт хөрөнгө (тэрбум ₮)



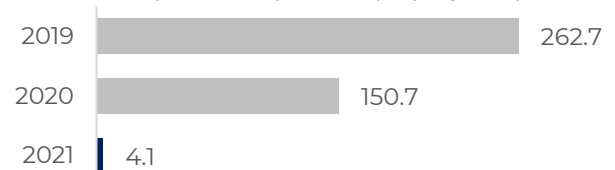
ИЗББ (тэрбум ₮)



Цэвэр хүүгийн орлого (тэрбум ₮)



Өөрийн хөрөнгө (тэрбум ₮)



Цэвэр ашиг (тэрбум ₮)



Санхүүгийн харьцааны үзүүлэлтүүд

<i>Харьцааны үзүүлэлтүүд</i>	2021	2020	Өөрчлөлт %
<i>Нийт өр төлбөр / Нийт хөрөнгө</i>	98.1%	94.99%	3.14%
<i>Нийт өр төлбөр / Нийт өөрийн хөрөнгө</i>	52.6	18.96	177.26%
<i>Санхүүгийн хөшүүрэг</i>	53.6	19.96	168.38%
<i>Цэвэр хүүгийн зөрүү</i>	2.21%	2.09%	0.13%
<i>Нийт хөрөнгийн өгөөж (ROA)</i>	-3.53%	-2.71%	-0.82%
<i>Өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE)</i>	-189.29%	-54.16%	-135.13%
<i>Нэгж хувьцааны дансны үнэ, төг (BVPS)</i>	271.96	9,886.02	-97.25%
<i>Нэгж хувьцаанд ногдох ашиг, төг (EPS)</i>	-9,614.06	-7,342.79	30.93%

ХАРААТ БУС САНХҮҮГИЙН АУДИТЫН ТАЙЛАН

Төлөөлөн Удирдах Зөвлөлийн дарга ба Гүйцэтгэх Удирдлагын мэдэгдэл

МИК ХОЛДИНГ ХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга Мягмарын Мөнхбаатар, Гүйцэтгэх захирал Бадамхатангийн Гантулга, Санхүүгийн удирдлагын газрын захирал Ганбаатарын Сансар бид МИК Холдинг ХК болон түүний охин компаниуд ("Групп")-ын нэгтгэсэн санхүүгийн тайлангууд нь 2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрийн байдлаарх Группийн нэгтгэсэн санхүүгийн байдал болон уг өдрөөр тасалбар болгосон санхүүгийн жилийн үйл ажиллагааны үр дүн, мөнгөн гүйлгээг Санхүүгийн Тайлагналын Олон Улсын Стандарт (СТОУС)-уудад нийцүүлэн, Монгол Улсын Нягтлан бодох бүртгэлийн тухай хууль, Санхүүгийн зохицуулах хороо ("СЗХ")-ноос гаргасан журмын дагуу, үнэн зөв, шударгаар тайлагнасан гэдгийг үүгээр мэдэгдэж байна.

Тамга


Мягмарын Мөнхбаатар
Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга


МИК ХОЛДИНГ ХК
1116216036, ф. 5221978
УЛААНБААТАР ХОТ


Бадамхатангийн Гантулга
Гүйцэтгэх захирал


Ганбаатарын Сансар
Санхүүгийн удирдлагын газрын захирал

Улаанбаатар хот

Огноо: 2022 оны 3 дугаар сарын 18

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ОХИН КОМПАНИУД

2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн аудитлагдсан

Нэгтгэсэн ашиг, алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан

	2021	2020
	мян.төг	мян.төг
Хүүгийн орлого	363,864,023	371,396,730
Хүүгийн зардал	(275,178,917)	(287,720,558)
Цэвэр хүүгийн орлого	88,685,106	83,676,172
Хураамж, шимтгэлийн зардал	(9,614,343)	(9,585,005)
Үйл ажиллагааны бусад орлого	3,505,711	11,214,327
Үйл ажиллагааны нийт орлого	82,576,474	85,305,494
Санхүүгийн хөрөнгийн үнэ цэнийн бууралтын буцаалт/(зардал)	11,099,582	(17,457,868)
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгийн олз/(гарз)	4,502,108	(8,431,481)
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн үүсмэл хэрэглүүрийн олз/(гарз)	(15,942,190)	22,758,108
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн төлбөр хойшлуулсны алдагдал	(196,070,244)	(163,810,050)
Баталгаажсан бондын төлбөр хойшлуулсны орлого	14,484,838	-
Үйл ажиллагааны цэвэр орлого/(алдагдал)	(99,349,432)	(81,635,797)
Үйл ажиллагааны зардал	(13,101,897)	(12,084,699)
Үйл ажиллагааны бусад зардал	(20,284,503)	(33,539,392)
Татварын өмнөх алдагдал	(132,735,832)	(127,259,888)
Орлогын албан татварын хөнгөлөлт/(зардал)	(13,848,678)	15,305,193
Нийт дэлгэрэнгүй орлогыг илэрхийлэх тайлант жилийн алдагдал	(146,584,510)	(111,954,695)

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ОХИН КОМПАНИУД

2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн аудитлагдса
Нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан

	2021 мян.төг	2020 мян.төг
ХӨРӨНГӨ		
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь данс	549,820,809	224,428,670
Хорогдуулсан өртгөөр бүртгэгдэх өрийн хэрэглүүр	80,766,979	95,649,826
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	364,341,576	614,463,700
Бусад буцаах нөхцөлтэй зээлийн авлага	44,840,080	-
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	2,901,349,797	2,854,533,413
Бодит үнэ цэнийн өөрчлөлт нь ашиг, алдагдлаар бүртгэгдэх санхүүгийн хөрөнгө	145,499,187	146,268,450
Санхүүгийн үүсмэл хэрэгслийн хөрөнгө	66,638,901	78,274,700
Бусад хөрөнгө	30,180,342	2,776,836
Үндсэн хөрөнгө	37,709,674	32,353,623
Биет бус хөрөнгө	201,833	200,196
Орлогын албан татварын авлага	1,566,195	830,239
Хойшлогдсон татварын хөрөнгө	3,009,508	19,419,016
НИЙТ ХӨРӨНГӨ	4,225,924,881	4,069,198,669
ӨР ТӨЛБӨР		
Бусад өр төлбөр	13,194,729	15,136,583
Зээлээр авсан эх үүсвэр	41,581,993	41,919,385
Бонд	1,004,976,075	825,603,454
Баталгаажсан бонд	3,141,395,589	3,007,051,362
Орлогын албан татварын өр	25,875	218,008
Хойшлогдсон татварын өр	20,604,092	28,538,839
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР	4,221,778,353	3,918,467,631
ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ		
Энгийн хувьцаа	20,709,320	20,709,320
Нэмж төлөгдсөн капитал	52,225,115	52,225,115
Халаасны хувьцаа	(62,143,136)	(62,143,136)
Хуримтлагдсан ашиг	(6,644,771)	139,939,739
НИЙТ ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ	4,146,528	150,731,038
НИЙТ ӨР ТӨЛБӨР БА ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ	4,225,924,881	4,069,198,669

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ОХИН КОМПАНИУД**2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн аудитлагдсан****Нэгтгэсэн эздийн өмчийн тайлан**

	Энгийн Хувьцаа	Нэмж төлөгдсөн капитал	Халаасны хувьцаа	Нөөц хөрөнгө	Нийт өөрийн хөрөнгө
	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг	мян.төг
2020.01.01-ний өдрийн байдлаар	20,709,320	52,225,115	(62,143,136)	251,894,434	262,685,733
Тайлан үеийн цэвэр алдагдал	–	–	–	(111,954,695)	(111,954,695)
2020.12.31-ний өдрийн байдлаар	20,709,320	52,225,115	(62,143,136)	139,939,739	150,731,038
Тайлант үеийн цэвэр алдагдал	–	–	–	(146,584,510)	(146,584,510)
2021.12.31-ний өдрийн байдлаар	20,709,320	52,225,115	(62,143,136)	(6,644,771)	4,146,568

МИК ХОЛДИНГ ХК БОЛОН ОХИН КОМПАНИУД

2021 оны 12 дугаар сарын 31-ний өдрөөр дуусгавар болсон жилийн аудитлагдсан

Нэгтгэсэн мөнгөн гүйлгээний тайлан

	2021	2020
	мян.төг	мян.төг
ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ		
Мөнгөн орлогын дүн	187,262,411	297,084,034
Үйлчилгээ үзүүлсний орлого	186,326,414	296,198,110
Эрхийн шимтгэл, хураамж төлбөрийн орлого	-	-
Бусад мөнгөн орлого	935,996	885,924
Мөнгөн зарлагын дүн	238,982,811	312,168,874
Ажилчдад төлсөн	4,340,314	5,229,291
Нийгмийн даатгалын байгууллагад төлсөн	1,150,656	519,168
Бараа материал худалдан авахад төлсөн	48,409	132,337
Ашиглалтын зардалд төлсөн	173,132	261,584
Түлш шатахуун, тээврийн хөлс, сэлбэг хэрэгсэлд төлсөн	25,932	36,864
Хүүгийн төлбөрт төлсөн	180,030,529	267,646,224
Татварын байгууллагад төлсөн	17,239,013	16,097,191
Даатгалын төлбөрт төлсөн	14,147	28,677
Бусад мөнгөн зарлага	35,960,679	22,217,538
Үйл ажиллагаанаас орсон цэвэр мөнгөн гүйлгээ	(51,720,401)	(15,084,840)
ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ		
Мөнгөн орлогын дүн	939,032,449	512,702,306
Үндсэн хөрөнгө борлуулсны орлого	92,347	91,950
Хөрөнгө оруулалт борлуулсны орлого	-	793,688
Бусдад олгосон зээл, мөнгөн урьдчилгааны буцаан төлөлт	932,632,745	509,068,202
Хүлээн авсан хүүний орлого	6,307,356	2,748,466
Мөнгөн зарлагын дүн	14,376,872	22,175,931
Үндсэн хөрөнгө олж эзэмшихэд төлсөн	353,719	3,215,141
Биет бус хөрөнгө олж эзэмшихэд төлсөн	-	138,877
Хөрөнгө оруулалт олж эзэмшихэд төлсөн	7,000,000	-
Бусад урт хугацаат хөрөнгө олж эзэмшихэд төлсөн	-	14,000
Бусдад олгосон зээл болон урьдчилгаа	7,023,153	18,807,913
Хөрөнгө оруулалтын үйл ажиллагааны цэвэр мөнгөн гүйлгээ	924,655,577	490,526,375
САНХҮҮГИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ МӨНГӨН ГҮЙЛГЭЭ		
Мөнгөн орлогын дүн	750,008,730	16,000
Зээл авсан, өрийн үнэт цаас гаргаснаас хүлээн авсан	750,008,730	-
Хувьцаа болон өмчийн бусад үнэт цаас гаргаснаас хүлээн авсан	-	16,000
Мөнгөн зарлагын дүн	1,297,551,770	479,365,871
Зээл өрийн үнэт цаасны төлбөрт төлсөн	1,297,551,770	479,365,871
Хувьцаа буцаан худалдаж авахад төлсөн	-	-
Санхүүгийн үйл ажиллагааны цэвэр мөнгөн гүйлгээний дүн	(547,543,040)	(479,349,871)
Бүх цэвэр мөнгөн гүйлгээ	325,392,138	(3,908,337)
1 дүгээр сарын 1-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө	224,428,670	228,337,007
12 дугаар сарын 31-ний өдрөөрх мөнгө түүнтэй адилтгах хөрөнгө	549,820,809	224,428,670