Үнэт цаас гаргагч "Булл Капитал Эй Би Эс ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн 2025 оны 08-р сарын 4-ны өдрийн №25/А-02 тоот шийдвэрээр батлагдсан тайлангийн загвар

'БУЛЛ КАПИТАЛ ЭЙ БИ ЭСТЗК" ХХК

ХӨРӨНГӨ ИТГЭМЖЛЭН УДИРДАГЧИЙН 2026 ОНЫ 3 ДУГААР УЛИРЛЫН ТАЙЛАН

Тайлан гаргасан огноо:	10/20/2026
Тайлант хугацаа:	2026/07/01-2026/09/30

Энэхүү тайланг дараах этгээдүүдэд зориулан бэлтгэв:

1. "БУЛЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл
   Хаяг:
   Монгол Улс, Улаанбаатар хот, Сүхбаатар Дүүрэг
   2-р хороо, 5-р хороолол /14251/ Нарны зам гудамж 21/3
   дугаартай барилгын 3 дугаар давхар 301 тоот
   Утас: +976-77303377

2. Санхүүгийн Зохицуулах Хороо
   [Баталгаат үнэт цаасны зөвшөөрөл олгогч]
   Хаяг:
   Монгол Улс, Улаанбаатар хот 15160, Чингэлтэй Дүүрэг,
   Бага тойруу 3, Засгийн Газрын IV байр.
   Утас: +976-51-262789; Факс: +976-11-329084 (Ажлын алба)

3. "Улаанбаатар үнэт цаасны бирж" ХК
   Цахим шуудан:
   info@ubx.mn
   Утас: +976-70000501

4. ХБҮЦ эзэмшигчид
   [Анхдагч болон хоёрдогч зах зээл дээрх хөрөнгө оруулагчид]

Тайлан бэлтгэсэн:

"Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК" ХХК
(Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч)
Монгол Улс, Улаанбаатар хот 15160,
Чингэлтэй дүүрэг, 1-р хороо, Их эзэн
Чингис хааны нэрэмжит талбай гудамж 11
Утас: +976-11-328267; Факс: +976-11313338

Гарын үсэг:
Овог, нэр: Б.Гантулга
Албан тушаал: Гүйцэтгэх захирал

Тайлан бэлтгэсэн огноо: 10/20/2026

Тайланг баталсан:

Гарын үсэг:
Овог, нэр: Б.Батбуян
Албан тушаал: "БУЛЛ КАПИТАЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК-ийн ТУЗ-ийн дарга

Тайлан баталсан огноо: 10/20/2026

"БУЛЛ КАПИТАЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК

ХӨРӨНГӨ ИТГЭМЖЛЭН УДИРДАГЧИЙН 2026 ОНЫ 03 ДУГААР УЛИРЛЫН ТАЙЛАН

Агуулга **Хуудас:**

Хариуцлагын мэдэгдэл	1
I. Ерөнхий мэдээлэл	2
II. ХБҮЦ-ын үлдэгдэл, төлөлтийн мэдээлэл	3
III. Траст, төлбөр цуглуулах дансны мэдээлэл	4
IV.I Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын мэдээлэл	5
IV. Хөрөнгийн багцын шинж чанарын мэдээлэл	6
V. Хавсралт 1: Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн тайлангийн нэр томьёоны тайлбар	7
VI. Хавсралт 2: Санхүүгийн тайлангийн мэдээлэл	8

ХАРИУЦЛАГЫН МЭДЭГДЭЛ

Энэхүү тайланг “Булл Капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК (Улсын бүртгэлийн дугаар 000337887, Санхүүгийн Зохицуулах Хорооны 2025 оны 12-р сарын 11-ний өдрийн 481 дугаар тогтоолын дагуу авсан Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах тусгай зөвшөөрөлтэй, цаашид "Үнэт цаас гаргагч" гэх) болон "Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК" ХХК (Улсын бүртгэлийн дугаар 9011019084, Санхүүгийн Зохицуулах Хорооны 2013 оны 12 сарын 16-ны өдрийн 510 дугаар тогтоолын дагуу авсан Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөлтэй, цаашид "Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч" гэх) нарын хооронд 2025 оны 08-р сарын 04-ны өдөр байгуулсан "Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ"-ний дагуу Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн зүгээс бэлтгэн хүргүүлж байна.

Тайлан нь Монгол Улсын "Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хууль"-ийн 39 дүгээр зүйл, “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах, бүртгэх, тусгай зөвшөөрөл олгох тухай журам”, "Үнэт цаас эзэмшигчдэд мэдээлэл хүргүүлэх журам"-д нийцсэн.

Тайланд хэрэглэсэн нэр томъёо, үг хэллэг нь "Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ" болон "“БУЛЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК” ХХК-ийн Хөрөнгөөр баталгаажсан баталгаат үнэт цаасны танилцуулгад заасантай ижил утгатай болно.

Энэхүү тайланг Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн удирдлагууд баталсан бөгөөд тайланд тусгагдсан мэдээлэл нь алдаагүй, үнэн зөв болохыг хариуцахыг хүлээн зөвшөөрч байна. Тус тайланд буруу, санаатайгаар орхигдуулсан тэмдэглэл болон ноцтой алдаа байхгүй болохыг мэдэгдэж байна.

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч нь зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багцтай холбоотой мэдээллийг “Булл Капитал” ББСБ ХХК ("Анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгч")-с авч бэлтгэсэн бөгөөд эдгээр тоон мэдээллийг хөндлөнгийн аудитын байгууллагаар баталгаажуулаагүй болно.

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч нь ипотекийн зээлээр баталгаажсан баталгаат үнэт цаастай холбоотой мэдээллийн үнэн зөв байдлыг хангах, энэхүү тайланг бэлтгэхэд бүхий л боломжит арга хэмжээг авч ажилласан бөгөөд хэрэв тайланг гаргах өдрөөр аливаа алдаа гарсныг мэдээгүй тохиолдолд Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчийн хариуцлага нь "Хөрөнгө итгэмжлэн удирдах гэрээ"-гээр хүлээсэн үүргийн дагуу арга хэмжээ авснаар хязгаарлагдана.

"БУЛЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК

I. Ерөнхий мэдээлэл

1.1 Ерөнхий мэдээлэл

1.1.1 Тайлант хугацаа	2026/07/01-2026/09/30
1.1.2 Төлбөр цуглуулах мөчлөгийн хамрах хугацаа	2026/07/01-2026/09/30
1.1.3 Төлбөр цуглуулах дансны дугаар, (банкны нэр)	5111846826 /Хаан банк/

1.2 Үнэт цаас гаргагчийн мэдээлэл

1.2.1 ХБҮЦ гаргагч	Булл капитал Эй Би Эс ТЗК ХХК
1.2.2 Улсын бүртгэлийн дугаар	337887
1.2.3 Регистрийн дугаар	7141825
1.2.4 Хувьцаа эзэмшигч (100%)	Буллкапитал ББСБ ХХК
1.2.5 Тусгай зөвшөөрөл авсан огноо	2026/07/31
1.2.6 Тусгай зөвшөөрлийн тогтоолын дугаар	481
1.2.7 Тусгай зөвшөөрлийн гэрчилгээний дугаар	337887
1.2.8 ТУЗ-ын дарга (Хараат бус)	Б.Батбуян
1.2.9 ТУЗ-ын гишүүн (Хараат бус)	Б.Дававаням
1.2.10 ТУЗ-ын гишүүн (Ердийн)	Н.Оюунтунгалаг

1.3 Хэлцэлд оролцогч бусад талууд

1.3.1 Захиргааны үйлчилгээ үзүүлэгч	
1.3.2 Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч	"Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК" ХХК
1.3.3 Үнэт цаасны төлбөр тооцоог гүйцэтгэгч	"Үнэт цаасны төвлөрсөн хадгаламжийн төв" ТӨХХК
1.3.4 Анхны үүрэг гүйцэтгүүлэгч:	Буллкапитал ББСБ ХХК
1.3.5 Хөндлөнгийн үйлчилгээ үзүүлэгч байгууллагууд:	
1.3.5.1 Хөндлөнгийн хуулийн зөвлөх	Өмгөөллийн Кэй и партнерс ХХН
1.3.5.2 Хөндлөнгийн аудитор	Нэксиа монголиа аудит ХХК

1.4 ХБҮЦ-ын мэдээлэл

1.4.1 ХБҮЦ-ыг бүртгэн авсан СЗХ-ны тогтоолын огноо	2025/12/11
1.4.2 ХБҮЦ-ыг бүртгэн авсан СЗХ-ны тогтоолын дугаар	481
1.4.3 ХБҮЦ-ны нэрлэсэн үнэ (төг.)	100,000
1.4.4 ХБҮЦ-ны (ширхэг)	180,000
1.4.5 ХБҮЦ (сая төг.)	18,000
1.4.6 ХБҮЦ-ны хүүний хувь (жилийн)	19.5% (тогтмол)
1.4.7 ХБҮЦ-ны купон төлөх давтамж	улирал бүр
1.4.8 ХБҮЦ-ны купон тооцох хоног	Тухайн улиралд ногдох хоног
1.4.9 ХБҮЦ-ны үндсэн төлбөр төлөх хугацаа	21, 24 дэх саруудад
1.4.10 Хоёрдогч зах зээлийн арилжаа эхэлсэн огноо	1/16/2026

"БУЛЛ КАПИТАЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК

II. ХБҮЦ-ын үлдэгдэл, төлөлтийн мэдээлэл

2.1 ХБҮЦ-ын үлдэгдэл

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Тайлант хугацааны эхэнд	Тайлант хугацааны эцэст
2.1.1 ХБҮЦ-ын үлдэгдэл	18,000.00	18,000.00
2.1.2 ХБҮЦ-ын жигнэсэн дундаж купон (%)	19.50%	19.50%

2.2 ХБҮЦ-ын төлбөрийн гүйцэтгэлийн мэдээлэл

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Тайлант хугацаанд	ХБҮЦ гаргасан хугацаанаас хойш
2.2.1 ХБҮЦ-д төлсөн нийт дүн	**875.10**	**1,740.58**
2.2.1.1 Үндсэн төлбөр	-	-
2.2.1.2 Хүүний төлбөр	875.10	1,740.58

2.3 Хөрөнгийн багцын үлдэгдэл, төлөлтийн мэдээлэл

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Тайлант хугацааны эхэнд	ХБҮЦ гаргасан хугацааны эцэст
2.3.1 Хөрөнгийн багцын үлдэгдэл	15,159.65	16,957.00

Үзүүлэлт	Тайлант хугацаанд	ХБҮЦ гаргасан хугацаанаас хойш
2.3.2 Хөрөнгийн багцын төлсөн нийт дүн	**4,753.62**	**14,756.31**
2.3.2 Зээлийн үндсэн төлбөр	3,274.78	10,996.25
2.3.3 Хүүгийн төлбөр	1,476.44	3,755.12
2.3.4 Нэмэгдүүлсэн хүүгийн төлбөр	2.40	4.93

2.4 ХБҮЦ-ын Купон төлөх хуваарьт өдрүүд

ХБҮЦ-ны I хүү төлөгдөх өдөр	4/16/2026
ХБҮЦ-ны II хүү төлөгдөх өдөр	7/16/2026
ХБҮЦ-ны III хүү төлөгдөх өдөр	10/16/2026
ХБҮЦ-ны IV хүү төлөгдөх өдөр	1/16/2027
ХБҮЦ-ны V хүү төлөгдөх өдөр	4/16/2027
ХБҮЦ-ны VI хүү төлөгдөх өдөр	7/16/2027
ХБҮЦ-ны VII хүү төлөгдөх өдөр	10/16/2027
ХБҮЦ-ны VIII хүү төлөгдөх өдөр	1/16/2028

2.5 ХБҮЦ-ын Үндсэн төлбөр төлөх хуваарьт өдрүүд

ХБҮЦ-ны I үндсэн төлбөр төлөгдөх өдөр	10/16/2027
ХБҮЦ-ны II үндсэн төлбөр төлөгдөх өдөр	1/16/2028

"БУЛЛ КАПИТАЛ ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК

III. Траст, төлбөр цуглуулах дансны мэдээлэл

3.1. Эргэн төлөлт цуглуулах дансны мэдээлэл

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Тайлант хугацааны эхэнд	Тайлант хугацааны эцэст
1. Траст дансанд төлөгдсөн үндсэн төлбөр, хүүний төлбөрийн үлдэгдэл	-	-
1.1. Зээлийн үндсэн төлбөр	-	-
1.2. Хүүний төлбөр	-	-

3.2. Төлбөр цуглуулах дансны тайлан

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Дүн
ТӨЛБӨР ЦУГЛУУЛАХ ДАНСНЫ ЭХНИЙ ҮЛДЭГДЭЛ (2026/07/01)	**3.52**
1. Төлбөр цуглуулах дансанд орсон нийт орлогын дүн	**10,921.62**
1.1. Үйлчилгээний гэрээний дагуу цуглуулсан төлбөр	4,428.75
1.1.1. Нэмэгдүүлсэн хүүний төлбөр	2.14
1.1.2. Үндсэн хүүний төлбөр	1,352.77
1.1.3. Үндсэн төлбөр	3,073.84
1.1.4. Бусад төлбөр[1]	0.00
1.2. Траст дансны үйлчилгээний гэрээний дагуу төлөгдсөн хүү	0.00
1.3. Төлбөр цуглуулах дансны гэрээний дагуу төлөгдсөн хүү	0.00
1.4. Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын хүүний орлого	82.87
1.4.1. ЗГ-ын үнэт цаасны хүүний орлого	0.00
1.4.2. Төвбанкны үнэт цаасны хүүний орлого	0.00
1.4.3. Банкинд байршуулсан хадгаламжийн хүүний орлого	82.87
1.4.4. Санхүүгийн хөрөнгө оруулалтын хүүний орлого	0.00
1.5. Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтаас эргэн төлөгдсөн дүн	6,410.00
2. Төлбөр цуглуулах данснаас гүйцэтгэсэн нийт төлбөрийн дүн	**(10,897.17)**
2.1. ЗХНБ-ын хүү төлөлтийн орлогоос гүйцэтгэсэн төлбөрүүдийн дүн	(6,166.58)
2.1.1 "Булл Капитал ЭЙ БИ ЭС ТЗК" ХХК-ийн татварын тайлангаар тооцсон төлбөр	(93.29)
2.1.2. Үйлчилгээний шимтгэлийн төлбөр болон түүнтэй холбоотой аливаа эрхийг хэрэгжүүлэх, эсхүл албадан гүйцэтгүүлэхэд шаардлагатай төлбөр	0.00
2.1.3. ХИУдирдагчид ("МИК ОССК" ХХК) төлсөн шимтгэл	(49.95)
2.1.4. Баталгаат үнэт цаас-д хувь тэнцүүлэн төлсөн купоны төлбөр	(855.35)
2.1.5. ХБҮЦ гаргах, хөгжүүлэхтэй холбоотой гарсан зардлыг нөхөн суутгах зориулалттай төлбөр	(5,165.92)
2.1.6. Зээлийн багц нэмэгдүүлэхэд төлсөн төлбөр	0.00
2.1.7. Бондын багцын зөрүү болон багц сольсон зөрүү	(1.83)
2.1.8. Хэлцлийн болон зохицуулалтын үйлчилгээний төлбөр[2]	(0.01)
2.1.9. Төлбөр цуглуулах дансны шимтгэл	(0.24)
2.1.10 ТУЗ-ийн гишүүдийн цалингийн зардал	0.00
2.2. ЗХНБ-ын үндсэн төлбөр төлөлтийн орлогоос гүйцэтгэсэн төлбөрийн дүн	0.00
2.2.1. Баталгаат үнэт цаас-д төлсөн үндсэн төлбөрийн дүн	0.00
2.3. Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтад байршуулсан дүн	(4,730.58)
ТӨЛБӨР ЦУГЛУУЛАХ ДАНСНЫ ЭЦСИЙН ҮЛДЭГДЭЛ (2026/09/30)	**27.98**

1- 5,500,000,000₮ Хөрөнгийн багц солих авахтай холбоотой харилцах данс хоорондын орлого

2- 1,760,000₮ "Нексиа Монголиа"-д төлсөн аудитын төлбөр

- 70,000₮ Тархалтын мэдээ

IV. Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын мэдээлэл

4.1 Зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалтын мэдээлэл

(сая төгрөг)

Үзүүлэлт	Тайлант хугацааны эхэнд	Тайлант хугацааны эцэст
4.1.1 Төв банк, Засгийн Газрын үнэт цаас		
4.1.1.1 Үнэт цаасны үлдэгдэл		
4.1.1.2 Үнэт цаасны Ж.Д.Хугацаа (хоног)		
4.1.1.3 Үнэт цаасны Ж.Д.Хүү (%)		
4.2 Банкинд байршуулсан хадгаламж	**2,243.58**	**564.17**
4.2.1.1 Хадгаламжийн үлдэгдэл	2,243.58	564.17
4.2.1.2. Хадгаламжийн Ж.Д.Хугацаа (хоног)	365 хоног	365 хоног
4.2.1.3. Хадгаламжийн Ж.Д.Хүү (%)	11.00%	11.00%
4.3 Нийт зөвшөөрөгдсөн хөрөнгө оруулалт	**2,243.58**	**564.17**
4.3.1.1 ЗХО-ын эцсийн үлдэгдэл	2,243.58	564.17

VI. ХАВСРАЛТ 2 : "Булл Капитал Эй Би Эс ТЗК" ХХК-ийн санхүүгийн тайлан

6.1. Орлогын дэлгэрэнгүй тайлан (Аудитлагдаагүй тайлан)

(сая төгрөг)

Үзүүлэлтүүд	2025/12	2026/09
Хүүний орлого	-	4,190.76
Зээлийн багцын хүүний орлого		4,061.86
Зээлийн багцын хүүний орлого	-	4,061.86
Харилцах, хадгаламж, ХО-тын хүүний орлого	-	128.89
Харилцах дансны хүүний орлого	-	0.12
Хадгаламжийн дансны хүүний орлого	-	128.77
Хүүний зардал	-	2,609.40
Баталгаат үнэт цаасны купоны зардал		2,481.04
Баталгаат үнэт цаасны Бүртгэлийн хураамж хорогдуулалтын зардал		128.36
Цэвэр хүүний орлого	-	1,581.35
Үйл ажиллагааны бусад орлого/(зардал)	-	-
Бусад орлого		-
Үйл ажиллагааны зардал	0.52	225.59
ТУЗ-ийн цалингийн зардал	-	-
Нийгмийн даатгал, эрүүл мэндийн даатгалын зардал	-	-
Бичиг хэргийн зардал	0.12	-
Үйлчилгээний шимтгэлийн зардал	-	0.19
ХИУ-ийн шимтгэл	-	140.43
Захиргааны үйлчилгээний зардал	-	2.85
Хууль эрх үйлчилгээний зардал		-
Зохицуулалт үйлчилгээний зардал		1.00
Аудитын зардал		4.40
Үнэ цэнийн бууралтын орлого/(зардал)	-	76.30
Банкаар үйлчлүүлсний шимтгэл	0.07	0.19
Бусад зардал	0.33	0.24
Татварын өмнөх ашиг	(0.52)	1,355.76
Орлогын албан татварын зардал	-	135.29
Татвар төлсний дараах цэвэр ашиг/(алдагдал)	(0.52)	1,220.47

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ Н.ОЮУНТУНГАЛАГ

НЯГТЛАН БОДОГЧ Б.САЙХАНТУЯА

VI. ХАВСРАЛТ 2 : "Булл Капитал Эй Би Эс ТЗК" ХХК-ийн санхүүгийн тайлан

6.2 Санхүүгийн байдлын тайлан (Аудитлагдаагүй тайлан)

(сая төгрөг)

Үзүүлэлтүүд	2025/12	2026/09
ХӨРӨНГӨ:		
Бэлэн мөнгө ба түүнтэй адилтгах хөрөнгө	**0.48**	**595.28**
Банкны харилцах дахь мөнгө	0.48	27.11
Банкин дахь харилцах дансны хүүний авлага	-	-
Банкинд байршуулсан хадгаламж	-	565.27
Банкинд байршуулсан хадгаламжийн хүүний авлага	-	2.90
Харилцах, хадгаламжийн үнэ цэнийн бууралтын сан		
Худалдан авсан зээлийн хөрөнгийн авлага	-	**0.02**
Зээлийн хөрөнгө	-	16,957.00
Зээлийн багцын хуримтлуулж тооцсон хүүний авлага	-	393.61
(Зээлийн үнэ цэнийн бууралтын сан)[1]	-	(76.30)
Бусад авлага	**82.25**	**0.00**
Үйл ажиллагаатай холбоотой бусад авлага		
Урьдчилж төлсөн тооцоо	82.25	
Татварын авлага		
Төлбөр цуглуулах дансны авлага		1,971.94
НИЙТ ХӨРӨНГӨ	**82.73**	**595.29**
ӨР ТӨЛБӨР БА ӨӨРИЙН ХӨРӨНГӨ:		
Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас	-	**0.02**
ХБҮЦ		18,000.00
Хуримтлуулж тооцсон хүүний өглөг		740.47
(Бүртгэлийн хураамжийн хорогдуулалт)		(234.84)
Өглөг	**82.26**	**0.00**
Үйлчилгээний шимтгэлийн өглөг		0.85
ХИУ-д өгөх өглөг		40.98
Бусад богино хугацаат өглөг	82.26	0.01
Урт хугацаат өр төлбөр		
Татварын өр		73.12
Нийт өр төлбөр	**82.26**	**0.02**
Өөрийн хөрөнгө		
Энгийн хувьцаа	1.00	1.00
Нэмж төлөгдсөн капитал		(0.52)
Тайлант үеийн цэвэр ашиг	**(0.52)**	**1,220.47**
Нөөц хөрөнгө[2]		
Нийт өөрийн хөрөнгө	**0.48**	**1,220.95**
Нийт өр төлбөр ба өөрийн хөрөнгө	**82.73**	**19,841.53**

ГҮЙЦЭТГЭХ ЗАХИРАЛ Н.ОЮУНТУНГАЛАГ

НЯГТЛАН БОДОГЧ Б.САЙХАНТУЯА