



# “МИК ХОЛДИНГ” ХК

## Хагас жилийн үйл ажиллагааны тайлан

# АГУУЛГА

---

**1** Компанийн танилцуулга

**2** Онцлох үйл явдлууд

**3** Бизнесийн үйл ажиллагаа

**4** “Өэлүн” бонд

**5** Санхүүгийн үзүүлэлтүүд

**6** Хөнгөлөлттэй хүүтэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрийн нийгэм, эдийн засаг дахь нөлөө

**7** Компанийн хэтийн төлөвлөгөө

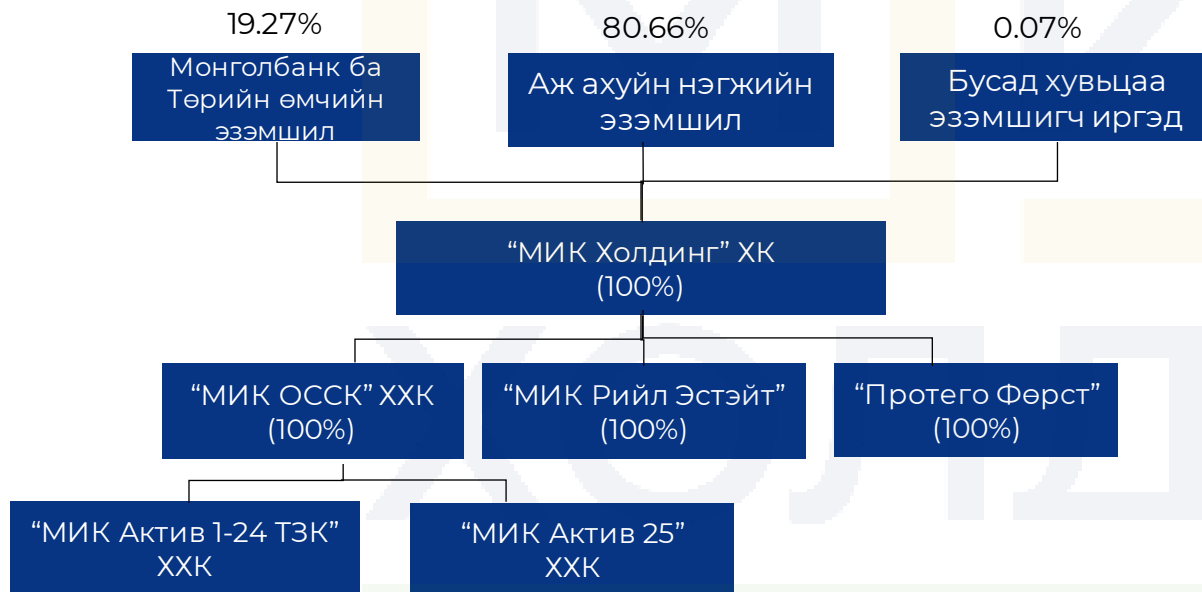
# “МИК ХОЛДИНГ” ХК-ИЙН ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

“МИК ХОЛДИНГ” ХК нь Монголын Хөрөнгийн Бирж (МХБ)-д бүртгэлтэй I ангиллын нээлттэй хувьцаат компани юм. Мөн ТОП-20 индекст багтахын зэрэгцээ өөрийн охин компани болох “Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК” ХХК (МИК ОССК)-ийн хувьцааг эзэмшиж, удирдлагаар хангах үйл ажиллагааг хэрэгжүүлж байна.

## ЭРХЭМ ЗОРИЛГО

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

## ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН БҮТЭЦ (2020.06.30)



## ЗЭЭЛЖИХ ЗЭРЭГЛЭЛ

Moody's  
B3  
Negative

S&P Global  
Ratings  
B  
Stable

ХУВЬЦААТ КОМПАНИ

# КОМПАНИЙН ТАНИЛЦУУЛГА

## ОНЦЛОХ ҮЙЛ ЯВДАЛ



# 2020 ОНЫ ОНЦЛОХ ҮЙЛ ЯВДЛУУД



# АРИЛЖААНЫ МЭДЭЭЛЭЛ

- Нийт арилжаалагдсан тоо **12**
- Нийт арилжаалагдсан ширхэг **208**
- Нийт ширхгээр арилжаалагдсан дүн **2,332,430₮**



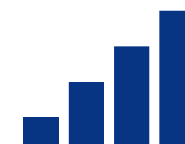
Арилжааны хамгийн дээд ханш

2020 оны 1-р сарын 27-ны өдөр хувьцаа 14,940 төгрөгөөр арилжаалагдсан байна.



Арилжааны хамгийн доод ханш

2020 оны 4-р сарын 20-ны өдөр хувьцаа 11,000 төгрөгөөр арилжаалагдсан байна.



Жигнэсэн дундаж ханш

2020 эхний хагас жилийн нийт арилжааны ЖДХанш = 11,213.61 төгрөг

# БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

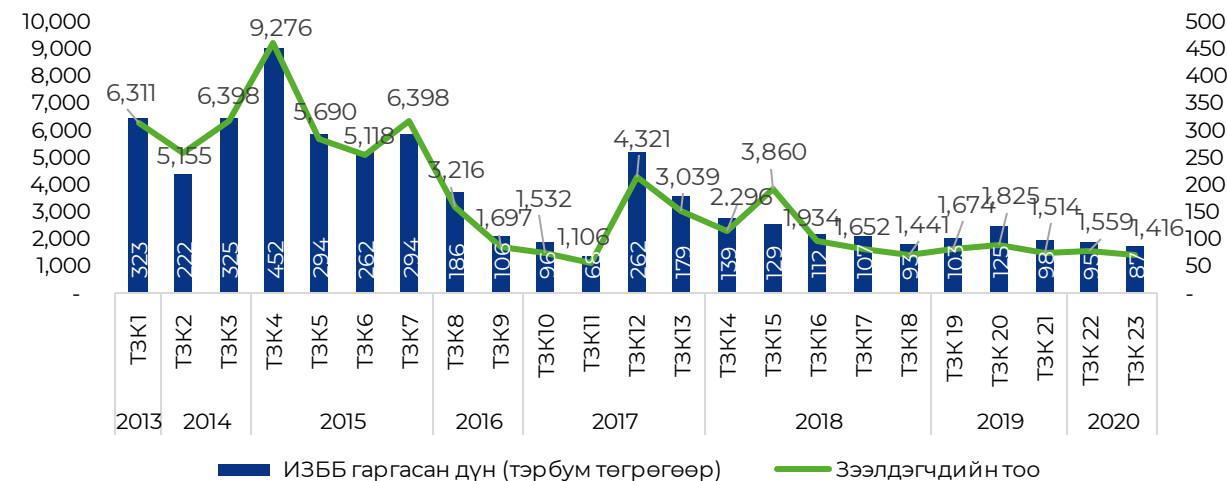
## Буцаахгүй нөхцөлтэй хэлцэл (“PWOR”)

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

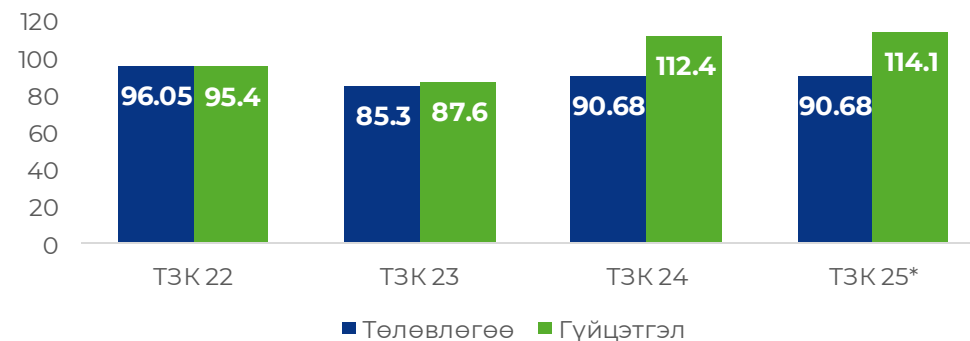
Уг хэлцэл нь МИК аливаа зээлийн хөрөнгийн багцыг худалдан авахдаа **Бодит хэлцэл** хийх зарчмаар буюу тухайн хөрөнгийн багцын бүхий л эрх, эд хөрөнгийн эрх, үр шим болон эрсдэлийг бүхэлд нь шилжүүлж авах нөхцөлтэй хэлцэл юм.

“МИК ОССК” ХХК нь 2020 оны эхний хагас жилийн байдлаар нийт 182.9 тэрбум төгрөгийн багцыг буцаахгүй нөхцөлтэйгөөр худалдан авч үнэт цаасжууллаа. Тайлант хугацаанд ИЗББ-ын 22-23 дүгээр багцуудыг ипотекийн зээлээр арилжих хэлцэл хийгдэж нийт 2,975 зээлийн хөрөнгийг худалдаж авсан байна.

Нийт ИЗББ-ын мэдээлэл



2020 оны төлөвлөгөө ба гүйцэтгэл /тэрбум төгрөг/



# БИЗНЕСИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

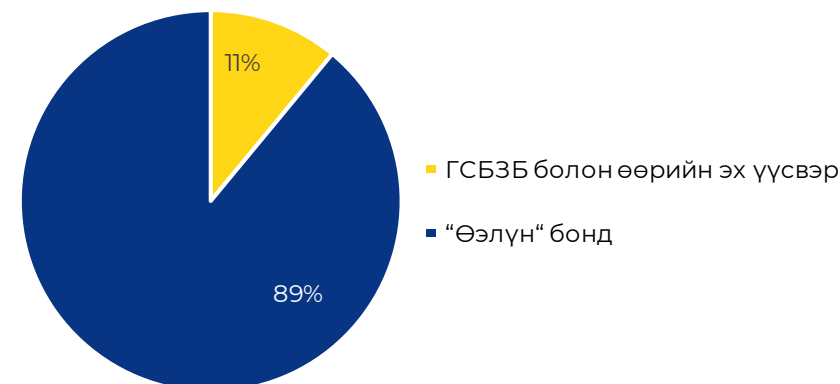
## Буцаах нөхцөлтэй хэлцэл (“PWR”)

“МИК ОССК” ХХК нь банкуудаас Буцаах нөхцөлтэй багц худалдан авснаар банканд эх үүсвэр шинээр бий болгох, хөрвөх чадварыг сайжруулах, дахин зээл олгох боломжуудыг бий болгодог. Нөгөө талаас банкнуудын эх үүсвэрийн зардлыг бууруулж, хугацааг уртасгаж улмаар зээлдэгчийн орон сууцны зээлийн нөхцөлийг сайжруулах зорилготой.

2020 оны 2 улирлын байдлаар МИК нь нийт 100 удаагийн хэлцлээр 810.7 тэрбум төгрөгийн багцыг банкуудаас худалдан авсан. Үүнээс 89% нь “Өэлүн” бондын эх үүсвэрээр, 11% нь компанийн өөрийн хөрөнгө болон ГСБЗБанкны урт хугацаатай зээлийн эх үүсвэрээр санхүүжигдсэн.

Тайлант хугацаанд нийт 28.44 тэрбум төгрөгийн дүн бүхий 8 удаагийн хэлцэл хийсэн ба үүнээс “Өэлүн” бондын эх үүсвэрээр 1004 зээлдэгчийн 28.23 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй 7 хэлцлийг гүйцэтгэлээ.

Буцаах нөхцөлтэй хэлцлийн эх үүсвэрийн бүтэц



2020 оны 2-р улирлын байдлаар буцаах нөхцөлтэй багцад хамаарах 4,834 зээлдэгчийн 659.40 тэрбум төгрөгийн зээлийн хөрөнгийн үлдэгдэлтэй болсон байна.

# “ӨЭЛҮН” БОНД

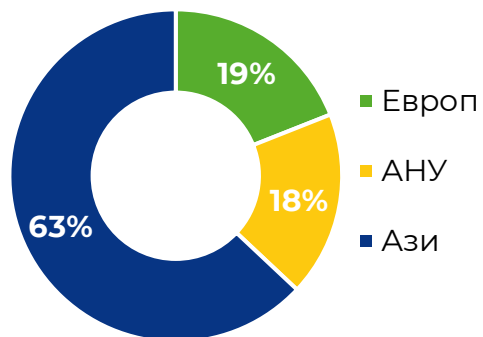
## Ам.долларын үнэт цаас гаргах үндсэн зорилго



- Орон сууцны зах зээлийг дэмжих, нэмэлт эх үүсвэрээр хангах;
- Хөрөнгийн зах зээлийн хөрөнгө оруулагчдыг орон сууцны санхүүжилтэд чиглүүлэх;
- Компанийн бүтээгдэхүүний төрлийг нэмэгдүүлэх, хүүний орлогыг төрөлжүүлэх;

## Бондын тархалт

Тивээр



Хөрөнгө оруулагчийн төрлөөр



## Ам.долларын үнэт цаас гаргах үндсэн зорилго

Үнэт цаас гаргагч:

- Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК ХХК

Үнэт цаас гаргагчийн зээлжих зэрэглэл:

- B3, сөрөг (Moody's) / B, тогтвортой (S&P)

Хэрэгсэл:

- Давуу эрхтэй барьцаагүй тогтмол хүүтэй

Хэлбэр:

- 144A/ Reg S бүртгэлтэй

Үнэт цаасны хугацаа:

- 3 жил

Үнэт цаас гаргалт:

- 300 сая ам.доллар

Хүү:

- Жилийн 9.75%-ийн хүүтэй, хагас жил бүр эргэн төлнө (30/360)

Бонд гаргасан огноо:

- 2019 оны 1 сарын 29-ний өдөр

Бонд дуусах огноо:

- 2022 оны 1 сарын 29-ний өдөр

Үнэт цаасны зориулалт:

- 90%-ийг буцаах нөхцөлтэй ипотекийн зээл худалдан авахад
- Үлдэх 10%-ийг бизнесийн зориулалтад зарцуулна

Арилжааны бүртгэл:

- Сингапурын Хөрөнгийн Бирж

Нэгж үнэ/Үйлчлэх хууль:

- 200,000 ам.доллар/ Нью Йорк



# САНХҮҮГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТҮҮД

Гүйцэтгэл	(Тэрбум ₮)				
	2016	2017	2018	2019	2020Q2
Орон сууцны зээлийн хөрөнгийн багц	2,150.9	2,547.9	2,860.4	3,600.0	3,624.6
Нийт хөрөнгө	2,322.5	2,776.3	3,185.0	4,181.2	4,224.5
ИЗББ	2,165.6	2,576.0	2,898.3	2,949.0	3,023.6
Өэлүн бонд	-	-	-	839.1	812.7
Өөрийн хөрөнгө	135.1	162.5	209.8	262.7	256.7

## Ашигт ажиллагааны харьцаа

	2016	2017	2018	2019	2020Q2
Санхүүгийн хөшүүрэг (нийт хөрөнгө/өөрийн хөрөнгө)	18.1	17.1	16.1	15.6	16.2
Цэвэр хүүний маржин %	3.6	3.5	3.2	2.2	1.2
Нийт хөрөнгийн өгөөж %	2.3	2.3	1.9	1.5	-0.3
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж %	40.8	39.8	31.0	23.0	-4.5

## Хөрөнгийн бүтэц (нийт хөрөнгөд эзлэх %)

	2016	2017	2018	2019	2020Q2
Мөнгөн хөрөнгө	6.7	7.7	2.7	5.5	5.1
Орон сууцны зээлийн багц	92.6	91.8	89.8	86.1	85.8
Бусад хөрөнгө	0.7	0.5	1.2	2.2	4.2
Өр төлбөр	94.2	94.1	93.5	93.7	93.9
Өөрийн хөрөнгө	5.8	5.9	6.5	6.3	6.1

## Санхүүгийн үзүүлэлтүүд

	2019Q2	2020Q2
<b>Ашигт ажиллагаа</b>		
Нийт хөрөнгийн өгөөж (ROA)	0.3%	-0.3%
Өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE)	5.2%	-4.5%
<b>Өөрчлөлтийн хувь (оны эхнээс)</b>		
Нийт активын өөрчлөлт	25.9%	1.0%
Зээлийн багцын өөрчлөлт	11.2%	0.7%
<b>Хөрөнгөнд эзлэх хувь</b>		
Өөрийн хөрөнгө/Нийт хөрөнгө	5.34%	6.08%
Зээлийн багц/Нийт хөрөнгө	79.35%	85.80%
Өэлүн бонд/Нийт хөрөнгө	19.89%	19.24%

- Нийт активын хэмжээ 2020 оны 6 дугаар сарын 30-ны өдрийн байдлаар 4,224.5 тэрбум төгрөг хүрч, тайлант хугацаанд 24.4 тэрбум төгрөгийн цэвэр хүүний орлого, 30.3 тэрбум төгрөгийн зардалтай ажилласнаар татварын дараах цэвэр алдагдал 5.9 тэрбум төгрөг гарсан байна.
- Тайлант хугацааны эцсийн байдлаар нийт хөрөнгийн өгөөжийн хувь (ROA) -0.3%, өөрийн хөрөнгийн өгөөж (ROE) -4.5% тус тус үзүүлэлттэй байна. Оны эхэн үетэй харьцуулахад нийт активын хэмжээ 1.0%-аар, нийт багцын хэмжээ 0.7%-аар нэмэгдсэн үзүүлэлттэй байгаа нь 2020 оны эхний хагас жилд "МИК Актив Хорин Хоёр ТЗК" ХХК болон "МИК Актив Хорин Гурав ТЗК" ХХК-г шинээр үүсгэн байгуулан 182.94 тэрбум төгрөгийн дүн бүхий ипотекийн зээлээр баталгаажсан бонд нэмж гаргасантай холбоотой юм.
- Тайлант хугацааны эцэст нийт өөрийн хөрөнгийн хэмжээ нийт хөрөнгийн 6.1%, нийт зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ 85.8% болон шинээр гаргасан "Өэлүн" бондын хэмжээ нийт хөрөнгийн 19.2%-ийг тус тус бүрдүүлж байна.

# ХӨНГӨЛӨЛТТЭЙ ХҮҮТЭЙ ОРОН СУУЦНЫ ЗЭЭЛИЙН ХӨТӨЛБӨРИЙН НИЙГЭМ, ЭДИЙН ЗАСАГ ДАХЬ НӨЛӨӨ



## Иргэд:

- Бага дунд орлоготой өрхүүдэд ипотекийн зээлийн сарын төлбөрийн дарамт багасаж, иргэд өөрийн үл хөдлөх хөрөнгөтэй болох боломжийг бий болгосон.



## Банкны салбар:

- Банкны салбарын хөрөнгө, өр төлбөрийн хугацааны зөрүүний эрсдэл багассан.
- Банкны салбарын эрсдэлийг тархаан байршуулж, банкинд учирч болзошгүй системийн эрсдэлийг бууруулсан.
- Банкны балансаас гадуурх бүтээгдэхүүний төрөлжилт нэмэгдэж, бүтээгдэхүүн үйлчилгээний орлогын эх үүсвэр нэмэгдсэн.



## Хөрөнгийн зах зээл:

- Ипотекийн хоёрдогч зах зээлд ИЗББ-ыг шинээр нэвтрүүлсэн.
- Хөрөнгийн зах зээлд ажиллах дотоод боловсон хүчин болон үнэт цаасны зах зээлд үйл ажиллагаа эрхлэгч мэргэжлийн байгууллагуудын үйл ажиллагаа, мэдлэг туршлагыг нэмэгдүүлсэн.



## Барилгын салбар:

- Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээлийн хөгжил болон барилгын салбарын орон сууцны борлуулалтыг дэмжих.
- Барилгын түүхий эд нийлүүлэгчид болон таваарын үйлдвэрлэлийг шууд бусаар дэмжсэн.

# КОМПАНИЙН ДУНД ХУГАЦААНЫ ТӨЛӨВЛӨГӨӨ

---

## Үндсэн үйл ажиллагаа

---

- “МИК Актив ТЗК 22-25” ХХК хүртэл үүсгэн байгуулж, 363.0 тэрбум төгрөгийн ИЗББ гаргах
- 4.1 тэрбум төгрөгийн буцаах нөхцөлтэй багцын худалдан авалт хийх
- Хугацаа хэтэрсэн, чанаргүй зээлд авах арга хэмжээг сайжруулж, стандартчилах

## Шинээр хэрэгжүүлэх ажил

---

- Орон сууцны анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлэхэд холбогдох байгууллагуудтай хамтарч ажиллах
- Эрсдэлийн удирдлагын нэгдсэн тогтолцоог бэхжүүлэх
- Олон талт санхүүгийн харилцааг хөгжүүлэх
- ББСБ-аас өндөр өгөөжтэй багц худалдан авна



Монгол улс, Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, 13-р хороолол, 14210 Энхтайваны  
өргөн чөлөө 19, Худалдаа хөгжлийн банкны байр, 13 давхар