

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК

2026 ОНЫ ЭХНИЙ ХАГАС ЖИЛИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГААНЫ ТАЙЛАН

Тайлан бэлтгэсэн: “Монголын Ипотекийн Корпораци ОССК” ХХК
(Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч)

Гүйцэтгэх захирал Б.Гантулга

Гарын үсэг:



Тайланг баталсан: “Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК (Үнэт цаас гаргагч)

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга Б.Батбуян

Гарын үсэг:



2026 оны 07-р сарын 20-ны өдөр

Агуулга

1. ХБҮЦ-ны мэдээлэл.....	4
2. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын мэдээлэл.....	4
3. Төлөөлөн удирдах зөвлөл	6

Хүснэгтийн жагсаалт

Хүснэгт 1. ХБҮЦ-ны ерөнхий мэдээлэл.....	4
Хүснэгт 2. ХБҮЦ-ны төлөлтийн талаарх мэдээлэл.....	4
Хүснэгт 3. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын ерөнхий шинж чанар.....	5
Хүснэгт 4. Томоохон үүрэг гүйцэтгэгчдийн зээлийн үлдэгдэл, СТТ.....	6
Хүснэгт 5. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцад орсон өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл.....	6
Хүснэгт 6. ТУЗ-ийн шийдвэр, хэрэгжилт.....	7

ТОВЧИЛСОН ҮГСИЙН ТАЙЛБАР

ББСБ	Банк бус санхүүгийн байгууллага
ЗНХБ	Зээлийн хөрөнгийн нэгдсэн багц
МИК	Монголын Ипотекийн Корпораци
ОССК	Орон сууц санхүүжилтийн компани
СЗХ	Санхүүгийн зохицуулах хороо
СТТ	Сарын тэнцүү төлөлт
ТЗК	Тусгай зориулалтын компани
ТУЗ	Төлөөлөн удирдах зөвлөл
ХБҮЦ	Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас

1. ХБҮЦ-ны мэдээлэл

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК нь 2025 оны 7 дугаар сарын 24-ний өдөр Санхүүгийн зохицуулах хороо (Цаашид СЗХ гэх)-ноос хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас (цаашид ХБҮЦ гэх) гаргах тусгай зөвшөөрөл авсан ба “Булл Капитал ББСБ” ХХК-ны 100 хувь эзэмшлийн охин компани юм.

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК-ийн төлөөлөн удирдах зөвлөл (цаашид ТУЗ гэх) нь 3 гишүүнтэй бөгөөд даргаар Б.Батбуян, ТУЗ-ийн гишүүдээр Б.Давааням, Н.Оюунтунгалаг нар; Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчаар “МИК ОССК” ХХК ажиллаж байна.

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК нь 2025 оны 12 дугаар сарын 11-ний өдөр 18.0 тэрбум төгрөгийн дүн бүхий ХБҮЦ-ыг СЗХ-нд бүртгүүлж 2026 оны 01 дүгээр сарын 12-ны өдөр “Чингис хаан хөрөнгийн бирж” ХХК-иар дамжуулан анхдагч зах зээлд амжилттай арилжсан бөгөөд 2026 оны 01 дүгээр сарын 16-ны өдрөөс хоёрдогч зах зээлийн арилжаа эхэлсэн.

Хүснэгт 1. ХБҮЦ-ны ерөнхий мэдээлэл

Мэдээлэл	Үзүүлэлт
Гаргасан дүн (төг.)	18,000,000,000
Хүүгийн хувь (жилийн)	19.5%
Хүү төлөх давтамж	Улирал тутам
Үндсэн төлбөр төлөх давтамж	2027 оны 10 сард 50% 2028 оны 01 сард 50 %
Нэрлэсэн үнэ (төг.)	100,000
Гаргасан тоо, ширхэг	180,000

2026 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн байдлаар 865,479,452.05 төгрөгийн хүүний төлөлт хийсэн ба үндсэн төлөлт хийгдэж эхлээгүй байна. ХБҮЦ-ны үлдэгдэл хугацаанд хүснэгт 2-т харуулсан төлбөрийг төлнө.

Хүснэгт 2. ХБҮЦ-ны төлөлтийн талаарх мэдээлэл

Огноо	Үндсэн төлбөр	Хүүгийн төлбөр	Үлдэгдэл
7/16/2026		875,095,890.41	18,000,000,000.00
10/16/2026		884,712,328.77	18,000,000,000.00
1/16/2027		841,228,111.84	18,000,000,000.00
4/16/2027		822,940,544.19	18,000,000,000.00
7/16/2027		832,084,328.02	18,000,000,000.00
10/16/2027	9,000,000,000.00	841,228,111.84	9,000,000,000.00
1/16/2028	9,000,000,000.00	398,871,947.46	-

2. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын мэдээлэл

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК нь нийт 18,109.35 сая төгрөгийн 400 дансдын зээлийн багцыг “Булл Капитал ББСБ” ХХК-иас худалдан авсан. 2026 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн үлдэгдлээр ЗХНБ-ын хэмжээ 16.3 хувиар буусан үзүүлэлттэй байна. Худалдан авалтын өдрөөр зээлийн дундаж хэмжээ 45.3 сая төгрөг байсан бол тайлант хугацааны эцэст 37.52 сая төгрөг болж

17.2 хувиар буурсан байна. Доорх хүснэгтэд “Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК-ны ЗХНБ-ын үндсэн шинж чанарыг харьцуулан харуулав.

Хүснэгт 3. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын ерөнхий шинж чанар

Багцын ерөнхий шинж чанар	2026.01.15	2026.06.30	Өөрчлөлт
Зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ (Сая төг.):	18,109.35	15,159.65	-16.3%
Зээлийн үлдэгдэл ≤ 40 сая төгрөг (%)	64.74%	75.99%	17.4%
Дансдын тоо:	400	404	1.0%
Зээлийн дундаж хэмжээ (Сая төг.):	45.3	37.52	-17.2%
Дундаж сарын тэнцүү төлбөр:	2,211,625.73	2,602,233.19	17.7%
Үндсэн зээлдэгчийн нас (ж.д):	40	40.09	0.2%
Зээлдэгчдийн сарын дундаж орлого (төг.)	19,536,477.63	16,534,168.90	-15.4%
Ж.Д.Зээлийн хүү (%):	36.52%	36.2%	-0.8%
Зээлийн үлдэгдэл Ж.Д.Хугацаа (Жил):	3	2.82	-5.9%
$3 < \text{Үлдэгдэл хугацаа} \leq 5$ (%)	38.70%	37.74%	-2.5%
Ж.Д. Зээлийн насжилт (Сараар):	6.2	10.1	62.9%
Ж.Д. Зээл-Үнэлгээний харьцаа (%):	55.60%	55.30%	-0.5%
- УБ хот:	55.50%	55.20%	-0.5%
- Хөдөө орон нутаг:	56.50%	55.87%	-1.1%
Ж.Д. Өр-орлогын харьцаа (%):	39.50%	38.32%	-3.0%
Барьцаа хөрөнгийн тоо	400	404	1.0%

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч нь “Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК -ийн сул чөлөөтэй мөнгөн хөрөнгийг ХБҮЦ-ны төлбөрийг төлөх хугацаатай уялдуулан арилжааны банкнуудад хадгаламж хэлбэрээр байршуулж ажилласан ба 2026 оны 06 дугаар сарын байдлаар ТЗК-ийн хадгаламжийн үлдэгдэл 2,243.6 сая төгрөг, хадгаламжийн жигнэсэн дундаж хүү 11.0 хувь, харилцах дансны үлдэгдэл 6,225,508.35 төгрөг байна.

ЗХНБ-ын Томоохон үүрэг гүйцэтгэгчид

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК-ийн ЗХНБ-д хамгийн өндөр зээлийн үлдэгдэлтэй үүрэг гүйцэтгэгч 374.2 сая төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй байгаа бөгөөд уг зээлдэгч анх 450.0 сая төгрөгийн зээл авсан байна. Хүснэгт 3-т тайлант хугацааны эцэст хамгийн өндөр дүнтэй 5 зээлийн үлдэгдэл болон тэдгээрийн сарын тэнцүү төлбөр, үлдэгдэл хугацааг харуулав.

Хүснэгт 4. Томоохон үүрэг гүйцэтгэгчдийн зээлийн үлдэгдэл, СТТ

№	“Булл Капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК			
	Зээлийн анхны хэмжээ	Зээлийн үлдэгдэл /сая.төг./	Зээлийн үлдэгдэл хугацаа /жил/	Сарын тэнцүү төлбөр/төг./
	/сая.төг./	30/06/2026		
1	450.00	374.19	2.24	20,188,275
2	393.00	349.57	3.80	13,867,641
3	325.00	315.46	4.45	11,557,000
4	280.00	265.87	4.35	9,975,000
5	300.00	253.36	2.16	14,676,066

Тайлант хугацаанд “МИК ОССК” ХХК нь “Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК-ын хөрөнгийн багцад өөрчлөлт орсон талаарх мэдээллийг Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаасны тухай хуулийн 20 дугаар зүйлийн 2.1 дэх хэсэг, СЗХ-ны “Хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах үйл ажиллагааны тухай журам”-ын 11.3-т заасны дагуу СЗХ-нд мэдэгдэж ажилласан.

Хүснэгт 5. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцад орсон өөрчлөлтийн талаарх мэдээлэл

№	Өөрчлөлт орсон мэдээлэл	Зээлийн тоо	Зээлийн үлдэгдэл /төг./
1	Тайлант улиралд буцаан худалдсан	2	196,318,614.48
2	Тайлант улиралд шинээр нэмэгдсэн	140	4,968,088,333.19
Нийт		142	5,164,406,947.67

3. Төлөөлөн удирдах зөвлөл

“Булл капитал Эй Би Эс ТЗК” ХХК-ийг “Булл Капитал ББСБ” ХХК бүрэн эзэмшдэг. Компанийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэгч нь ганц хувьцаа эзэмшигч “Булл Капитал ББСБ” ХХК-ийн Төлөөлөн удирдах зөвлөл (Хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын бүрэн эрхийг хэрэгжүүлэгч) байна.

2025 оны 04 дүгээр сарын 24-ны өдрийн 25/ХХ-2 дугаартай шийдвэрээр Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 3 гишүүнийг томилсон ба тус өдрийн 25/А-01 дугаартай тогтоолын шийдвэрээр Бадам овогтой Батбуянг ТУЗ-ийн даргаар сонгосон байна. Тайлант хугацаанд ТУЗ бүрэн эрхийн хүрээнд нийт 5 удаа хуралдаж холбогдох тогтоолыг баталсан. Үүнд:

Хүснэгт 5. ТУЗ-ийн шийдвэр, хэрэгжилт

№	Огноо	ТУЗ-ийн шийдвэрийн агуулга	Хэрэгжилт
1	2026.02.26	Хөрөнгийн багцыг нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн
2	2026.03.10	Хөрөнгийн багцыг нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн
3	2026.04.08	Хөрөнгийн багцад хамаарах хугацаа хэтэрсэн зээлийг сольж, багц нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн
4	2026.05.26	Хөрөнгийн багцад хамаарах хугацаа хэтэрсэн зээлийг сольж бүртгэх тухай	Хэрэгжсэн
5	2026.06.16	Хөрөнгийн багцад хамаарах хугацаа хэтэрсэн зээлийг сольж, багц нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн