

“Жи Эс Би Актив 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: “Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК (Үнэт цаас гаргагч)

Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн дарга У.Гантулга

Гарын үсэг: _____



2026 оны 07 дугаар сарын 07-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

“Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК нь 2024 оны 10 дугаар сарын 09-ний өдөр Санхүүгийн зохицуулах хороо (Цаашид СЗХ гэх)-ноос хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас (цаашид ХБҮЦ гэх) гаргах тусгай зөвшөөрөл авсан ба “Жи Эс Би Капитал ББСБ” ХХК-ны 100 хувь эзэмшлийн охин компани юм.

“Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК -ийн төлөөлөн удирдах зөвлөл (цаашид ТУЗ гэх) нь 3 гишүүнтэй бөгөөд даргаар У.Гантулга, ТУЗ-ийн гишүүдээр Э.Мөнхбаяр, Ц.Мөнхзул нар; Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчаар “МИК ОССК” ХХК ажиллаж байна.

“Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК нь 2025 оны 2 дугаар сарын 25-ны өдөр 25.0 тэрбум төгрөгийн дүн бүхий ХБҮЦ-ыг СЗХ-нд бүртгүүлж 2025 оны 03 дугаар сарын 26-ны өдөр “Улаанбаатар үнэт цаасны бирж” ХК-иар дамжуулан анхдагч зах зээлд амжилттай арилжсан бөгөөд 2025 оны 04 дүгээр сарын 04-ний өдрөөс хоёрдогч зах зээлийн арилжаа эхэлсэн.

Хүснэгт 1. ХБҮЦ-ны ерөнхий мэдээлэл

Мэдээлэл	Үзүүлэлт
Гаргасан дүн (төг.)	25,000,000,000.00
Хүүгийн хувь (жилийн)	18%
Хүү төлөх давтамж	Улирал тутам
Үндсэн төлбөр төлөх давтамж	Хагас жил тутам
Нэрлэсэн үнэ (төг.)	100,000
Гаргасан тоо, ширхэг	250,000

ХБҮЦ-ны хүүгийн төлбөрт 3,939,041,096 төгрөгийг, 12,500,000,000.00 төгрөгийг үндсэн төлбөрт хуваарийн дагуу төлсөн байна. ХБҮЦ-ны үлдэгдэл хугацаанд хүснэгт 2-т харуулсан төлбөрийг төлнө.

Хүснэгт 2. ХБҮЦ-ны төлөлтийн талаарх мэдээлэл

Огноо	Үндсэн төлбөр	Хүүгийн төлбөр	Үлдэгдэл
7/4/2026		560,958,904.11	
10/4/2026	6,250,000,000.00	567,123,287.67	6,250,000,000.00
1/4/2027		283,561,643.84	
4/4/2027	6,250,000,000.00	277,397,260.27	-

2. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын мэдээлэл

“Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК нь нийт 27,193.36 сая төгрөгийн 1,633 дансдын зээлийн багцыг “Жи Эс Би Капитал ББСБ” ХХК-иас худалдан авсан. 2026 оны 06 дугаар сарын 30-ны өдрийн үлдэгдлээр ЗХНБ-ын хэмжээ 47.54 хувиар буусан үзүүлэлттэй байна. Худалдан авалтын өдрөөр зээлийн дундаж хэмжээ 16.65 сая төгрөг байсан бол тайлант хугацааны эцэст ... сая төгрөг болж ... хувиар буурсан байна. Доорх хүснэгтэд “Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК-ны ЗХНБ-ын үндсэн шинж чанарыг харьцуулан харуулав.

Хүснэгт 3. ХБҮЦ-ны хөрөнгийн багцын ерөнхий шинж чанар

Багцын ерөнхий шинж чанар	2025.04.03*	2026.06.30	Өөрчлөлт
Зээлийн хөрөнгийн багцын хэмжээ (Сая төг.):	27,193.36	14,264.60	-47.54%
$20 < \text{Зээлийн үлдэгдэл} \leq 100$ сая төгрөг (%)	50.97%	47.60%	-6.63%
Дансдын тоо:	1,633	1,005	-38.46%
Зээлийн дундаж хэмжээ (Сая төг.):	16.65	14.19	-14.78%
Дундаж сарын тэнцүү төлбөр:	867,890.98	972,162.89	12.01%
Үндсэн зээлдэгчийн нас (ж.д):	37	39	3.72%
Зээлдэгчдийн сарын дундаж орлого (төг.)	3,892,605.79	4,345,371.34	11.63%
Ж.Д.Зээлийн хүү (%):	34%	35%	2%
Зээлийн үлдэгдэл Ж.Д.Хугацаа (Жил):	2.59	2.16	-16.64%
$3 < \text{Үлдэгдэл хугацаа} \leq 5$ (%)	27.00%	24.20%	-10.38%
Ж.Д. Зээлийн насжилт (Сараар):	7.9	15.88	101.01%
Ж.Д. Зээл-Үнэлгээний харьцаа (%):	56.46%	60.44%	7.04%
- УБ хот:	56.46%	60.57%	7.27%
- Хөдөө орон нутаг:	68.27%	59.62%	-12.68%
Ж.Д. Өр-орлогын харьцаа (%):	32.23%	34.80%	7.97%
Барьцаа хөрөнгийн тоо	1,633	1005	-38.45%

*-Худалдан авалтын өдөр

Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагч нь “Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК -ийн сул чөлөөтэй мөнгөн хөрөнгийг ХБҮЦ-ны төлбөрийг төлөх хугацаатай уялдуулан арилжааны банкнуудад хадгаламж хэлбэрээр байршуулж ажилласан ба 2026 оны 2 дугаар улирлын байдлаар ТЗК-ийн хадгаламжийн үлдэгдэл 5,170.0 сая төгрөг, хадгаламжийн жигнэсэн дундаж хүү 12.42 хувь, харилцах дансны үлдэгдэл 1,593,014.41 төгрөг байна.

ЗХНБ-ын Томоохон үүрэг гүйцэтгэгчид

“Жи Эс Би Актив ТЗК” ХХК-ийн ЗХНБ-д хамгийн өндөр зээлийн үлдэгдэлтэй үүрэг гүйцэтгэгч 46.04 сая төгрөгийн зээлийн үлдэгдэлтэй байгаа бөгөөд уг зээлдэгч анх 49.5 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

№	Зээлийн хэмжээ	Зээлийн үлдэгдэл /сая.төг./	Зээлийн үлдэгдэл хугацаа /жил/	Сарын тэнцүү төлбөр/төг./
	/сая.төг./	06/30/2026		
1	49.50	46.04	2.561644	2,198,934.76
2	50.00	45.27	1.69863	2,935,202.87
3	50.00	44.69	3.254795	1,956,006.95
4	45.00	43.68	4.684932	1,557,642.10
5	45.00	43.62	3.682192	1,718,028.96

Тайлант хугацаанд “МИК ОССК” ХХК нь “Жи Эс Би Актив 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	89	1,386,593,279.16
2	Тайлант улиралд шинээр нэмэгдсэн	108	3,062,190,874.82
Нийт		197	4,448,784,153.98

3. Төлөөлөн удирдах зөвлөл

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

2022 оны 10 дугаар сарын 10-ны өдрийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 02 тоот шийдвэрээр Ц.Мөнхзул, 2024 оны 05 дугаар сарын 13-ны өдрийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 18 тоот шийдвэрээр У.Гантулга, 2024 оны 08 дугаар сарын 14-ний өдрийн хувьцаа эзэмшигчдийн хурлын 23 тоот шийдвэрээр Э.Мөнхбаяр нарыг ТУЗ-ийн гишүүнээр тус тус

сонгож 2024 оны 05 дугаар сарын 20-ны өдрийн ТУЗ-ийн хурлаар У.Гантулга-г ТУЗ-ийн даргаар томилсон. Тайлант хугацаанд ТУЗ бүрэн эрхийн хүрээнд нийт 9 удаа хуралдаж холбогдох тогтоолыг баталсан. Үүнд:

Хүснэгт 5. ТУЗ-ийн шийдвэр, хэрэгжилт

№	Огноо	ТУЗ-ийн шийдвэрийн агуулга	Хэрэгжилт
1	1/9/2026	Аудитын байгууллага солих тухай	Хэрэгжсэн
2	1/14/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих тухай	Хэрэгжсэн
3	1/15/2026	Хөрөнгө итгэмжлэн удирдагчын тайлангын загвар батлах тухай	Хэрэгжсэн
4	2/24/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих тухай	Хэрэгжсэн
5	3/13/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих тухай	Хэрэгжсэн
6	3/26/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн
7	4/20/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих болон нэмэгдүүлэх тухай	Хэрэгжсэн
8	5/25/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих тухай	Хэрэгжсэн
9	6/16/2026	Хөрөнгийн багц дахь зээлийн хөрөнгийг солих тухай	Хэрэгжсэн