



“МИК ХОЛДИНГ” ХХК

Улаанбаатар хот, Монгол улс, Сүхбаатар дүүрэг, 1-р хороо, 13-р хороолол,
14210 Энхтайваны өргөн чөлөө 19, 10-р давхар

ҮНЭТ ЦААСНЫ ТОВЧ ТАНИЛЦУУЛГА

ОЛОН НИЙТЭД САНАЛ БОЛГОЖ БУЙ ХУВЬЦААНЫ МЭДЭЭЛЭЛ

Хувьцааны код	Монголын хөрөнгийн биржид шинээр бүртгэгдэх
Гаргасан хувьцааны тоо	17,602,922 ширхэг
Хувьцааны төрөл	Энгийн
Нэрлэсэн үнэ	1,000.0 (нэг мянган) төгрөг
Нэмж гаргаж буй хувь	15%
Нэмж гаргаж буй хувьцааны тоо	3,106,398 ширхэг
Тэргүүн ээлжинд санал болгох	Нэмж гаргаж буй хувьцааг Компанийн Хувьцаа эзэмшигчдийн эчнээ санал хураалтын дүнгийн тухай тайлан болон Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 15/04 тоот тогтоол гарсан 2015 оны 12 дугаар сарын 04-ний өдрөөр хувьцаа эзэмшиж байсан Хувьцаа эзэмшигчдэд тэргүүн ээлжинд худалдан авах эрхээр хувь тэнцүүлэн санал болгоно.
Тэргүүн ээлжинд санал болгох үнэ	Тэргүүн ээлжинд санал болгох үнийг Компанийн Төлөөлөн удирдах зөвлөлийн 2015 оны 12 дугаар сарын 14-ний өдрийн хурлын 15/14 тоот тогтоолын дагуу 12,000.0 (арван хоёр мянган) төгрөг байхаар шийдвэрлэсэн.
Олон нийтэд санал болгох	Нэмж гаргаж буй хувьцааны тэргүүн ээлжинд хэрэгжээгүй хэсгийг олон нийтэд санал болгон худалдана.
Олон нийтэд санал болгох арга хэлбэр ба үнэ	Тогтоосон үнийн аргаар анхдагч зах зээлд санал болгох үнэ 12,000.0 (арван хоёр мянган) төгрөг байна.
Андеррайтерын үүрэг	Олон нийтэд санал болгон худалдагдаагүй үлдсэн хувьцааг Андеррайтер бүхэлд нь Тогтоосон үнэ 12,000.0 (арван хоёр мянган) төгрөгөөр худалдан авах үүрэг хүлээнэ.

АНДЕРРАЙТЕР





ҮНЭТ ЦААС ГАРГАГЧИЙН ТУХАЙ

ЭРХЭМ ЗОРИЛГО

Монголын Ипотекийн Корпораци нь ипотекоор баталгаажсан үнэт цаас гарган дотоод болон гадаад хөрөнгийн зах зээл дээр борлуулах замаар цаг тутам хэрэгцээ шаардлага нь өсөн нэмэгдэж буй ипотекийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг хөгжүүлж, Монгол улсын хүн амыг орон сууцаар хангах, цаашид орчин үеийн хот байгуулалтыг эрчимжүүлэхэд чиглэсэн урт хугцааат санхүүжилтийн тогтолцоог бий болгож төлөвшүүлэхэд оршино.

БАЙГУУЛАГДСАН ТҮҮХ

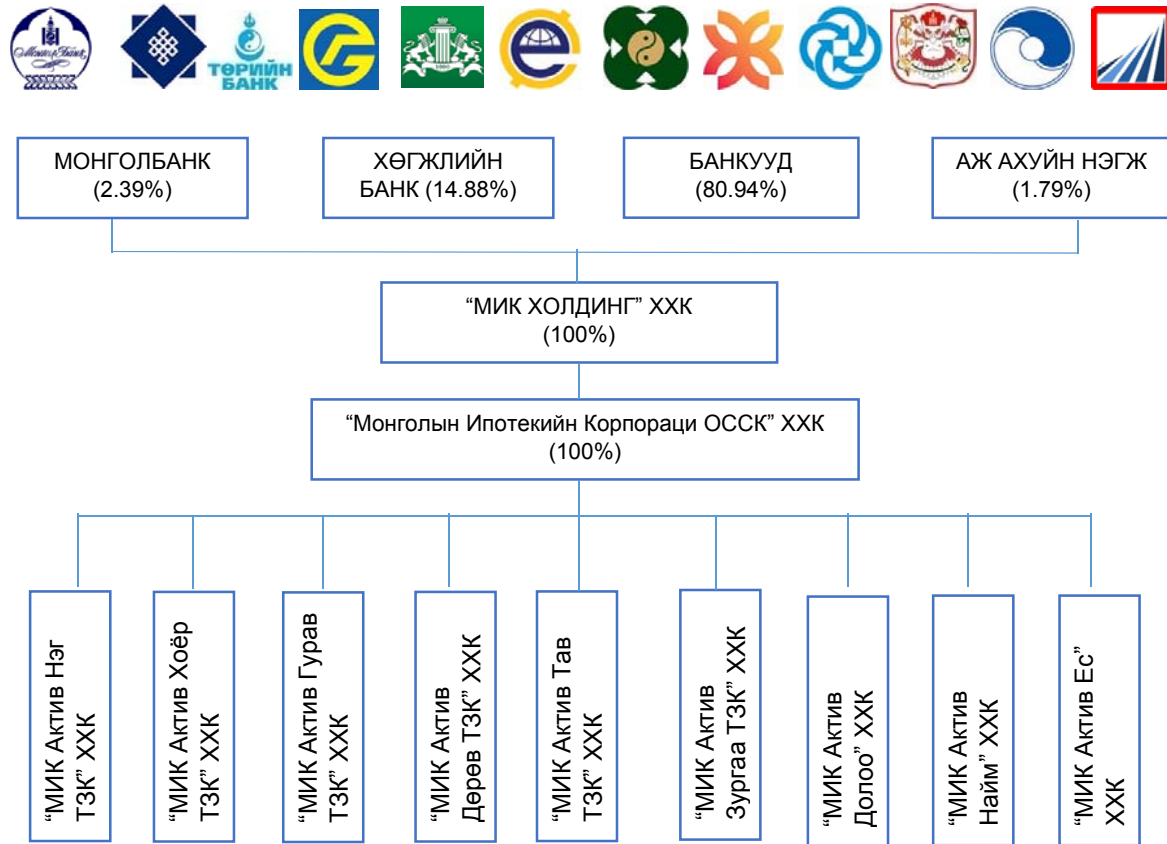
Монгол улсын хүн амыг орон сууцаар хангах, орон сууцны их бүтээн байгуулалтын ажлыг дэмжих, санхүүгийн зах зээлийн хэрэгслүүдийг ашиглан дотоод гадаадын зах зээлээс санхүүжилт татах замаар ипотекийн анхдагч болон хоёрдогч зах зээлийг дэмжиж, орон сууцны санхүүжилтийн урт хугацаат тогтолцоог хөгжүүлэх зорилготойгоор Монголбанк болон 10 банк хамтран 2006 онд Монгол улсын үндэсний ипотекийн корпораци болох Монголын Ипотекийн Корпорацийг үүсгэн байгуулсан.

Монголын Ипотекийн Корпораци нь Санхүүгийн Зохицуулах Хорооноос 2013 оны 12 дугаар сарын 16-ны өдөр хөрөнгө итгэмжлэн удирдах үйл ажиллагаа эрхлэх тусгай зөвшөөрөл авсан бөгөөд одоогийн байдлаар Монгол Улсын хөрөнгөөр баталгаажсан үнэт цаас гаргах эрхтэй цорын ганц хуулийн этгээд юм.

Монголын Ипотекийн Корпораци нь 2015 оны 3 дугаар улирлын байдлаар санхүүгийн байгууллагуудаас нийт 29 удаагийн худалдан авалтаар 1.9 их наяд төгрөгийн зээлийн багцыг худалдан авч багцыг удирдах, эрсдэлийг бууруулах чиглэлээр ажиллаж, өөрийн тусгай зориулалтын охин компаниудаараа дамжуулан ипотекоор баталгаажсан баталгаат үнэт цаас гарган үйл ажиллагааны цар хүрээгээ өргөжүүлж, группын нэгдлийн “МИК Холдинг” ХХК толгой компанийг байгуулаад байна.



ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧДИЙН БҮТЭЦ



ХУВЬЦАА ЭЗЭМШИГЧИД

№	Хувьцаа эзэмшигч	Эзэмшлийн хувь (%)	Хувьцааны тоо (ширхэг)	Улсын бүртгэлийн дугаар	Үйл ажиллагааний чиглэл
1	Монголбанк	2.39	421,241	9070003042	Төв банк
2	Хөгжлийн банк	14.88	2,619,661	9016001019	Төрийн байгууллага
3	Төрийн банк	2.39	421,241	9016001018	Төрийн өмчит банк
4	Голомт банк	6.55	1,153,699	9016001014	Банк
5	Капитал банк	9.55	1,680,948	9016001017	Банк
6	Капитрон банк	1.20	210,621	9016001012	Банк
7	Хаан банк	1.20	210,621	9016001011	Банк
8	Хас банк	1.20	210,621	9016001007	Банк
9	Худалдаа хөгжлийн банк	30.17	5,310,938	9016001006	Банк
10	Улаанбаатар хотын банк	28.38	4,995,456	9016001009	Банк
11	Чингис хаан банк	0.30	52,393	9016001003	Банк
12	Юнайтэд секьюритис	1.79	315,482	9011260013	Аж ахуйн нэгж
Нийт		100.00	17,602,922		



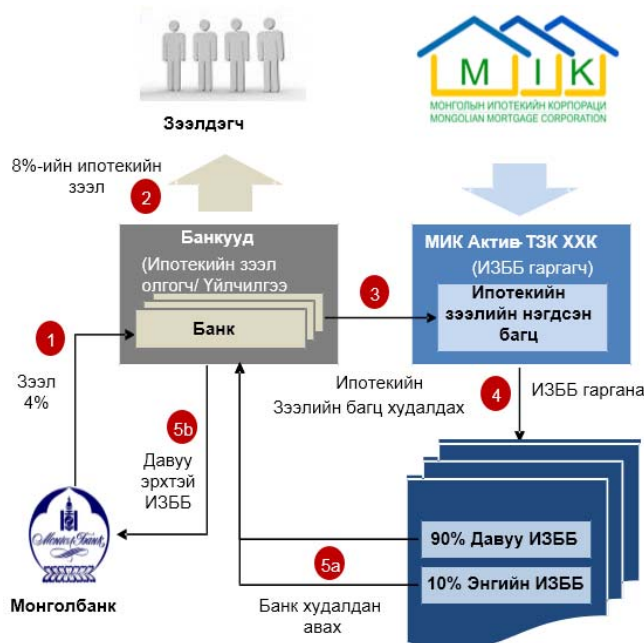
ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН САНХҮҮЖИЛТИЙН ТОГТОЛЦОО

Монгол улсын тасралтгүй хөгжиж буй ипотекийн зах зээлийн нөхцөлд орон сууцжуулах нийгмийн зорилтод чиглэн Монгол улсын Засгийн газар болон Монголбанк 2012 оны 10 дугаар сарын 22-ны өдөр “Ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бий болгох талаар хамтран ажиллах харилцан ойлголцлын санамж бичиг” байгуулсан бөгөөд иргэдэд зориулсан орон сууцны ипотекийн зээлийн хүртээмжийг нэмэгдүүлэх үүднээс Монголбанкнаас иргэдэд зориулсан орон сууцны жилийн ± 8 хувийн хүүтэй зээл олгох зориулалттай, богино хугацаат зээлийг “Барилгын салбарыг дэмжих, улмаар орон сууцны үнийг тогтворжуулах” дэд хөтөлбөрт оролцож буй банкуудад олгож эхэлсэн. Ингэснээр ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоо бий болох боломж бүрдсэн бөгөөд Монголын Ипотекийн Корпораци нь хөтөлбөрийн гол оролцогч юм.



*ИЗББ: Ипотекоор баталгаажсан баталгаат үнэт цаас

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙГ ҮНЭТ ЦААСЖУУЛАХ ХЭЛЦЛИЙН БҮТЭЦ



Ипотекийн анхдагч зах зээл нь зээлдүүлэгч санхүүгийн байгууллага болон зээлдэгч хоёрын хоорондын харилцаан дээр тулгуурлан үүссэн урт хугацаатай орон сууцны зээлүүд байдаг бол ипотекийн хоёрдогч зах зээл нь зах зээл дээр бий болсон байгаа ипотекийн зээлүүдийг тодорхой шинж чанар, нөхцөлөөр нь багцлан үнэт цаасжуулах замаар шинэ эх үүсвэрийг бий болгох үйл ажиллагаа юм. Ингэснээр урт хугацаагаар олгогдсон ипотекийн зээлүүд эргэлтэнд орж, шинэ эх үүсвэрийг бий болгох бөгөөд энэ нь орон сууцны эрэлт талыг буюу худалдан авахад чиглэгдсэн үйл ажиллагааг дэмжиж, улмаар зээлийн хүү буурах, хугацаа уртсах зэрэг тааламжтай нөхцөлүүдийг бий болгодог.



МОНГОЛ УЛСЫН ИПОТЕКИЙН ЗАХ ЗЭЭЛ

ОРОН СУУЦНЫ ЭРЭЛТ

Монгол улсын нийт айл өрхийн тоо 2014 оны эцсийн байдлаар 823,412, үүнээс хот суурин газар оршин суудаг айл өрхийн тоо 537,682, Улаанбаатар хотын нийт өрхийн тоо 352,812 байна. Хүн амын шилжилт хөдөлгөөнтэй холбоотойгоор Улаанбаатар хотын орон сууцны болон гэр хорооллын өрхийн тоо тогтмол өсөлттэй байгаа бөгөөд 2014 оны эцсийн байдлаар Улаанбаатар хотын нийт өрхийн 42.1% нь орон сууцанд амьдарч байна.

Улаанбаатар хотын хүн ам өрхийн статистик үзүүлэлт

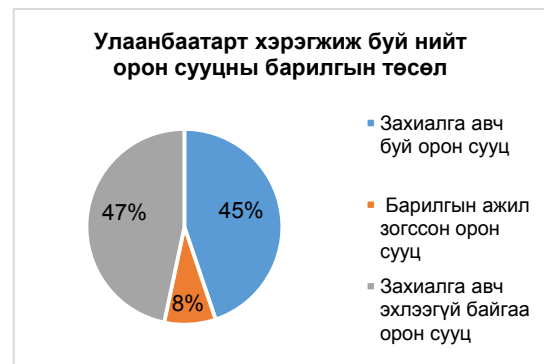
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Нийт өрх, хүн амын тоо	273,182	294,416	306,795	317,131	333,379	352,812
Орон сууцны хорооллын өрхийн тоо	105,986	117,397	122,566	127,596	136,285	148,651
Орон сууцны хорооллын өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь	38.8%	39.9%	40.0%	40.2%	40.9%	42.1%
Гэр хорооллын өрхийн тоо	167,196	177,019	184,229	189,535	197,094	204,161
Гэр хорооллын өрхийн нийт өрхөд эзлэх хувь	61.2%	60.1%	60.0%	59.8%	59.1%	57.9%

Эх сурвалж: Үндэсний статистикийн хороо

Монголын Барилгын Үндэсний Ассоциациас 2015 оны 2 сард мэдээлснээр Улаанбаатар хотод 189,240 өрх ирэх 5 жилд инженерийн дэд бүтэц бүхий орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй байгаа ба 21 аймгийн төвөөс Улаанбаатар хотод орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй 15,456 өрх байгааг нэмбэл ойрын 5 жилийн хугацаанд Улаанбаатар хотод 204,696 өрхийн орон сууцны хэрэгцээ бий болох боломжтой. Тус орон сууц худалдан авах хэрэгцээтэй өрхийн 50 хувь нь 40-61 м.кв талбай бүхий орон сууц худалдан авах сонирхолтой, 83 хувь нь буюу 169,976 өрх нь орон сууцны зээлд хамрагдаж авах сонирхолтой гэсэн байна. Үүнээс худалдан авах чадвараар баталгаажсан (8%-ийн хүүтэй орон сууцны зээлийн нөхцлийг хангаж буй өрх) орон сууцны эрэлт нь 2018 он хүртэл 63,915 өрх байна.

ОРОН СУУЦНЫ НИЙЛҮҮЛЭЛТ

2015 оны 10 дугаар сарын байдлаар Улаанбаатар хотод 477 төслийн 106,853 айлын нийтийн болон амины орон сууцны барилгын төсөл хэрэгжиж байгаа бөгөөд захиалга авч буй 293 төслийн 46,101 айлын орон сууц, барилгын ажил зогссон 34 төслийн 8,825 айлын орон сууц, захиалга авч эхлээгүй 89 төслийн 46,350 айлын орон сууц тус тус байна. Шинэ орон сууцны дундаж үнэ 2.2 сая төгрөг байна.



Эх сурвалж. Тэнхлэг зууч

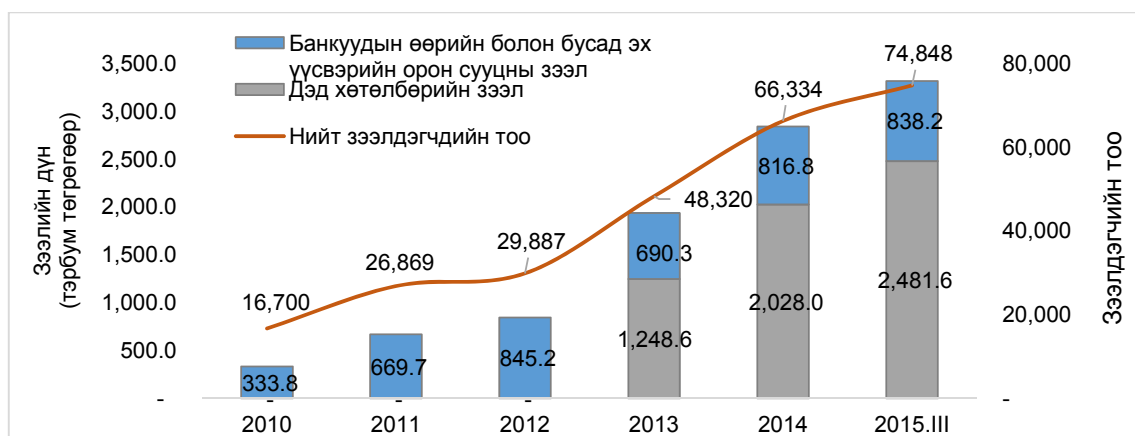


ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛ

Монгол улсын банкны системийн зээлийн өрийн үлдэгдэл 2015 оны 3 дугаар улирлын байдлаар 11.9 их наяд төгрөг, үүнээс ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 3.3 их наяд төгрөг буюу ипотекийн зээлийн банкны системд эзлэх хувь 28% байна.

2015 оны 3 дугаар улирлын байдлаар банкууд нийт 74.8 мянган зээлдэгчийн 3.3 их наяд төгрөгийн үлдэгдэл бүхий ипотекийн зээлийг олгоод байгаа бөгөөд ипотекийн зээлийн үлдэгдлийн 74.8% буюу 2,481.6 тэрбум төгрөгийг “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр”-ийн зээл (жилийн 8 хувийн хүүтэй зээл болон 8 хувийн хүүтэй зээлд шилжүүлсэн зээл), 23.3 хувь буюу 772.0 тэрбум төгрөгийг банкуудын өөрийн эх үүсвэрээр олгосон зээл, 1.9 хувь буюу 66.1 тэрбум төгрөгийг бусад эх үүсвэрээр олгосон зээл бүрдүүлж байна.

Ипотекийн зээл олголт, эх үүсвэрийн төрлөөр

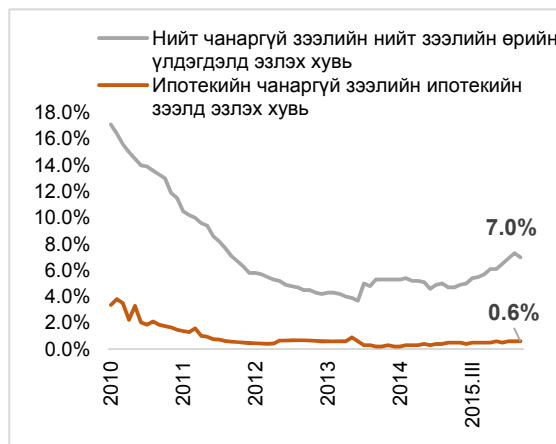


Банкуудын олгосон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хүү 9.6 хувь байгаа нь “Орон сууцны ипотекийн санхүүжилтийн тогтвортой тогтолцоог бүрдүүлэх хөтөлбөр” хэрэгжиж эхлэхээс өмнөх үетэй харьцуулахад 7.6 нэгж хувиар бууржээ. Банкуудын өөрийн эх үүсвэрээр олгосон зээлийн жигнэсэн дундаж хүү 14.4 хувь байна. Олгосон зээлийн 59.9 хувь нь 16-20 жилийн хугацаатайгаар бөгөөд нийт олгогдсон ипотекийн зээлийн жигнэсэн дундаж хугацаа 16.1 жил байна.

Ипотекийн зээлийн хүү болон хугацаа



Ипотекийн зээлийн чанарын үзүүлэлт



Ипотекийн зээлийн үлдэгдэлд эзлэх хугацаа хэтэрсэн зээлийн хувь 2015 оны 9-р сарын байдлаар 2.1 хувь, чанаргүй зээлийн эзлэх хувь 0.6 байна.

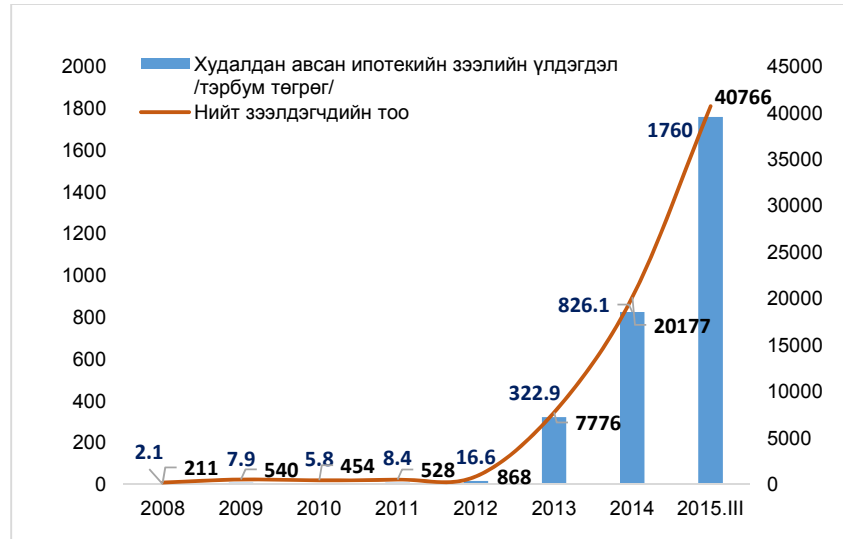


МОНГОЛЫН ИПОТЕКИЙН КОРПОРАЦИЙН ҮЙЛ АЖИЛЛАГАА

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ХУДАЛДАН АВАЛТ

2015 оны байдлаар Монголын Ипотекийн Корпорацийн худалдан авсан ипотекийн зээлийн үлдэгдэл 40,766 зээлдэгчийн 1.8 их наяд төгрөг байна.

Монголын Ипотекийн Корпорацийн худалдан авсан ипотекийн зээлийн үлдэгдэл



2015 оны 3 дугаар улирлын байдлаар Монголын Ипотекийн Корпораци нь өөрийн болон зургаан тусгай зориулалтын компаниар (ТЗК) дамжуулан нийт 1.9 их наяд төгрөгийн худалдан авалт хийгээд байна.

Дэд хөтөлбөрийн хүрээнд худалдан авсан ипотекийн зээлийн багцын шинж чанар

Багцын шинж чанар /дундаж үзүүлэлтүүд/	ТЗК 1	ТЗК 2	ТЗК 3	ТЗК 4	ТЗК 5	ТЗК 6
Хэлцэлд оролцсон банкны тоо	9	10	11	9	9	9
Зээлийн багцын хэмжээ (тэрбум төгрөг)	322.9	222.0	324.6	452.3	294.3	261.7
Шинээр олгосон орон сууцны зээл	166.1	138.5	246.4	359.4	252.0	232.1
Дахин санхүүжилтийн зээл	156.8	83.5	78.1	92.9	42.3	29.6
Орон сууцны тоо	7853	5898	7059	9961	5997	5277
УБ хот	6518	4129	5384	6792	4750	4011
Хөдөө орон нутаг	1335	1769	1675	3169	1247	1266
Нэг зээлийн дундаж хэмжээ (сая төгрөг)	41.1	37.6	45.9	45.4	49.1	49.6
Зээлийн хүү	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%
Зээлийн дундаж хугацаа (жил)	15.17	15.17	16.13	16.52	16.59	16.81
Зээл үнэлгээний харьцаа*	66.92%	60.80%	62.06%	62.56%	62.53%	64.12%
Сарын тэнцүү төлбөр (төгрөг)*	448,232	414,880	482,901	468,945	503,487	498,810
Үндсэн зээлдэгчийн нас*	36	37	36	36	36	36

*Тухайн багцад хамаарах дундаж үзүүлэлтүүд /худалдан авалтын өдрөөр тасалбар болгосон/

ИПОТЕКИЙН ЗЭЭЛИЙН ҮНЭТ ЦААСЖУУЛАЛТ

Монголын Ипотекийн Корпораци нь ТЗК-уудаар дамжуулан худалдан авсан ипотекийн зээлийн хөрөнгийн багцыг үнэт цаасжуулан, нийт 1,877.8 тэрбум төгрөгийн ипотекоор баталгаажсан баталгаат үнэт цаасыг (ИЗББ) гаргасан бөгөөд үүний 1,689.9 тэрбум төгрөг нь давуу эрхтэй ИЗББ, 187.7 тэрбум төгрөг нь энгийн эрхтэй ИЗББ байна. Давуу эрхтэй гаргасан ИЗББ-ийн купон жилийн 4.50%, энгийн эрхтэй гаргасан ИЗББ-ийн купон 10.50% буюу ИЗББ гаргах үеийн байдлаархи жигнэсэн дундаж купоны хүү жилийн 5.10% байна.



ҮНЭТ ЦААС ГАРГАГЧИЙН САНХҮҮГИЙН ҮЗҮҮЛЭЛТ

“МИК Холдинг” ХХК болон охин компаниудын нэгтгэсэн ашиг алдагдал ба бусад дэлгэрэнгүй орлогын тайлан

сая төгрөгөөр	2012	2013	2014	2015.III
Хүүний орлого	1,829.5	3,203.5	41,840.9	86,460.7
Хүүний зардал	(892.5)	(1,204.2)	(24,539.1)	(52,823.7)
Цэвэр хүүний орлого	937.1	1,999.3	17,301.8	33,637.0
Хураамж, шитгэлийн зардал	(73.4)	(109.9)	(2,041.0)	(4,023.5)
Үйл ажиллагааны бусад орлого	531.1	20.9	51.2	17.1
Үйл ажиллагааны нийт орлого	1,394.8	1,910.4	15,312.0	29,630.6
Зээлийн үнэ цэнийн бууралтын алдагдлын зардал	4.3	0.0	(473.4)	(1,570.3)
Үйл ажиллагааны цэвэр орлого	1,399.1	1,910.4	14,838.6	28,060.4
Үйл ажиллагааны зардал	(972.0)	(1,041.0)	(2,351.3)	(2,599.0)
Татварын өмнөх ашиг	427.1	869.4	12,487.3	25,461.3
Орлогын албан татварын зардал	(12.4)	(53.2)	(381.8)	(1,002.5)
Тайлант жилийн татварын дараах нийт дэлгэрэнгүй орлого	414.8	816.2	12,105.5	24,458.8

“МИК Холдинг” ХХК болон охин компаниудын нэгтгэсэн санхүүгийн байдлын тайлан

сая төгрөгөөр	2012	2013	2014	2015.III
Бэлэн мөнгө ба банкин дахь харилцах, хадгаламж	1,153.5	31,733.2	50,105.2	77,215.6
Санхүүгийн хөрөнгө оруулалт-дуусгавар хугацаа хүртэл эзэмших	0.0	0.0	0.0	2,792.2
Буцаах нөхцөлтэй орон сууцны зээлийн багцын авлага	15,686.1	1,644.0	5,286.6	13,189.1
Худалдан авсан орон сууцны зээлийн багцын авлага	888.9	321,818.3	823,404.7	1,751,324.1
Бусад хөрөнгө	90.7	561.1	262.4	182.6
Үндсэн хөрөнгө	505.6	630.3	14,749.6	14,994.8
Биет бус хөрөнгө	7.5	33.2	140.4	108.1
Нийт хөрөнгө	18,332.4	356,420.1	893,948.8	1,859,806.4
Зээлээр авсан эх үүсвэр	8,686.0	8,804.4	8,782.9	8,986.9
Баталгаажсан бонд	1,956.4	322,518.2	835,632.0	1,776,542.6
Бусад өр төлбөр	167.1	884.4	3,131.7	3,478.3
Орлогын албан татварын өглөг	0.0	39.1	122.6	422.3
Нийт өр төлбөр	10,809.5	332,246.1	847,669.2	1,789,430.1
Энгийн хувьцаа	6,020.0	14,298.9	16,798.9	17,602.9
Хувьцааны урамшуулал	668.8	8,224.8	15,724.8	18,179.4
Өмнөх жилүүдийн хуримтлагдсан ашиг	419.4	834.1	1,650.4	10,135.2
Тухайн жилийн цэвэр ашиг	414.8	816.2	12,105.5	24,458.8
Нийт өөрийн хөрөнгө	7,522.9	24,174.0	46,279.6	70,376.3
Нийт өр төлбөр ба өөрийн хөрөнгө	18,332.4	356,420.1	893,948.8	1,859,806.4



АНХДАГЧ ЗАХ ЗЭЭЛИЙН АРИЛЖААНД ОРОЛЦОХ УДИРДАМЖ

ХУВЬЦАА ХУДАЛДАН АВАХ ЗАХИАЛГА ӨГӨХ

Хувьцааг худалдан авах хүсэлтэй иргэд, аж ахуйн нэгж байгууллагууд нь өөрийн сонгосон брокер, дилерийн компанид хувьцаа худалдан авах захиалгыг анхдагч зах зээлийн арилжаа хаагдахаас өмнө өгч хувьцаа худалдан авах боломжтой.

ХУВЬЦААНЫ ҮНИЙГ ШИЛЖҮҮЛЭХ

Хувьцаа худалдан авах үнийг /төлбөрийг/ холбогдох шимтгэлийн хамт Үнэт цаасны төлбөр тооцоо төвлөрсөн хадгаламжийн төв (“ҮЦТТТХТ”) дэхь өөрийн үнэт цаасны дансандаа анхдагч зах зээлийн арилжаа явагдахаас 2 цагийн өмнө байршуулсан байх шаардлагатайг анхаарна уу.

“ҮЦТТТХТ” ХХК дахь дансандаа хувьцаа худалдан авах мөнгө шилжүүлэхдээ:

Гүйлгээ хийлгэх банк:	Өөрийн хүссэн банкаар
Төлбөр хүлээн авагчийн банк:	ҮЦТТТХТ
Хүлээн авах дансны дугаар:	12 оронтой өөрийн үнэт цаасны данс /брокер, дилерийн компаниас лавлаж тодруулах/
Хүлээн авагчийн нэр:	Иргэн бол овог нэр, Хуулийн этгээд бол аж ахуйн нэгжийн нэр
Гүйлгээний утга:	“МИК Холдинг” хувьцааны мөнгө

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАГЧДЫН АНХААРАЛД

Хувьцааг худалдан авах замаар хөрөнгө оруулалт хийх нь хөрөнгө оруулагч таны хувьд ямагт эрсдэлтэй үйлдэл байдгийг онцгойлон анхаарч, үнэт цаасны танилцуулга, үнэт цаас гаргах ажиллагааг сайтар судалсны үндсэн дээр хөрөнгө оруулалтын шийдвэрээ гаргахыг андеррайтерийн зүгээс зөвлөж байна.