



МИШЭЭЛ РЕЗИДЭНС БОНД 2

10.0 тэрбум төгрөг

Хаалттай бонд · Хөтөлбөртэй

Жилийн хүү **20.5%**

Хугацаа **18 сар**

Хүү төлөлт **Улирал тутам**

Үндсэн төлбөр **Хугацааны эцэст**

Барьцаа, баталгаатай · 2026

ҮНЭТ ЦААСНЫ ТАНИЛЦУУЛГА

Үнэт цаас гаргагч:

"Мишээл резидэнс" ХХК

Андеррайтер:

"Апекс капитал ҮЦК" ХХК

ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ТОВЧ ЗУРАГЛАЛ

Ашиглалтад орсон, борлуулалтын шатандаа буй үл хөдлөх хөрөнгийн төслийн богино хугацаат, барьцаатай санхүүжилт.

10.0 тэрбум ₮

Татан төвлөрүүлэх дүн
10,000 ширхэг × 1.0 сая ₮

20.5%

Жилийн тогтмол хүү
Хүү улирал тутам төлөгдөнө

18 сар

Бондын хугацаа
Үндсэн төлбөр хугацааны эцэст

1.32x

Барьцааны хамралт
13,195.2 / 10,000.0 сая ₮

ЗАРЦУУЛАЛТ

Татан төвлөрүүлэх 10.0 тэрбум төгрөгийг эргэлтийн хөрөнгөд зарцуулна. Үүний 2.59 тэрбумыг түрээслэхээр эзэмшиж буй үл хөдлөх хөрөнгийн засварт, 3.15 тэрбумыг бараа материал татан авалтад, 4.26 тэрбумыг бусад эргэлтийн хөрөнгөд төлөвлөсөн. Орон сууцууд дотоод засалгүй борлуулагдсан тул түрээсийн орлого олохын өмнө засварын ажил шаардлагатай.

ГОЛ ДАВУУ ТАЛУУД

- 251 айлын төсөл ашиглалтад бүрэн орсон; орон сууцны борлуулалт 75%, нийт объектын борлуулалт 76%.
- Үлдсэн 43 орон сууцны төлөвлөсөн борлуулалт 32.3 тэрбум ₮; 19 орон сууцны түрээсийн жилийн орлого 1.1 тэрбум ₮.
- Хувьцаа эзэмшигчийн баталгаа болон хоёр компанийн үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаа гэсэн хоёр шатлалт хамгаалалт.
- 20.5% купон нь ОТС бондын 19.3%, ХБҮЦ-ийн 18.0% түвшнээс өндөр.

Эргэн төлөлтийн эх үүсвэр: шинээр борлуулах 43 орон сууц, 46 гараж, 30 агуулахын борлуулалтын орлого болон түрээсийн орлого. Бизнес төлөвлөгөөгөөр үндсэн төлбөрийг 2027 онд бүрэн барагдуулахаар тусгасан.

ҮНЭТ ЦААСНЫ НӨХЦӨЛ

Үнэт цаас гаргагч	"Мишээл резидэнс" ХХК
Үнэт цаасны төрөл	Тогтмол хүүтэй хөтөлбөртэй бонд
Нийт татан төвлөрүүлэх дүн	10,000,000,000 төгрөг
Санал болгож буй үнэт цаасны тоо	10,000 ширхэг
Санал болгох үнэ	1,000,000 төгрөг
Хүүгийн хэмжээ /жилийн/	20.5 хувь, тогтмол
Үнэт цаасны нийт хугацаа	18 сар
Хүү төлөх давтамж	Улирал тутам
Үндсэн төлбөр төлөх хугацаа	Хугацааны эцэст, нэг удаа
Өрийн хэрэгслийн зарцуулалт	Эргэлтийн хөрөнгийн санхүүжилт
Хөтөлбөрийн хугацаа	24 сар
Үүргийн гүйцэтгэл хангах	М.Мөнх-Алдарын баталгаа; "Мишээл резидэнс" ба "Мишээл лайф стайл" ХХК-ийн үл хөдлөх хөрөнгийн барьцаа
Хувьцаанд хөрвөх эсэх	Хөрвөхгүй
Хугацаанаас өмнө буцаан дуудах	Буцаан дуудахгүй

ҮНЭТ ЦААС ГАРГАГЧ БА ТӨСӨЛ

Төсөл ашиглалтад бүрэн орсон, одоо борлуулалт, түрээсээр мөнгөн урсгал бий болгох шатандаа байна.

Байгуулагдсан	2012.03.30 /"Нийслэл медиа" ХХК/
Одоогийн нэр	2019 оноос "Мишээл резидэнс" ХХК
Регистрийн дугаар	5581273
Үйл ажиллагаа	Үл хөдлөх хөрөнгийн худалдаа, түрээс
Хувьцаа эзэмшигч	М.Мөнх-Алдар
Гүйцэтгэх захирал	Роберт Эдвардс Клиффорд
Өөрийн хөрөнгө /2026Q1/	15,698,857,266 төгрөг
Аудит	"Юнистар аудит" ХХК

БАЙРШЛЫН ДАВУУ ТАЛ

- Монголын хамгийн том Олон Улсын Экспо төв, Тавилгын болон Барилгын их дэлгүүр.
- Төрийн үйлчилгээний нэг цэгийн үйлчилгээ, Эмнэлгүүдийн болон Боловсролын нэгдсэн тауэр.
- Нийт 15 дэд төвөөр хүрээлэгдсэн; бүх үйлчилгээнд 1 минутын зайтай байршилтай.

ТӨСЛИЙН ГОЛ ҮЗҮҮЛЭЛТ

251

нийт айлын тоо

5

блок бүхий төсөл

8 балл

газар хөдлөлтөд тэсвэртэй

2,200 м²

хүүхдийн тоглоомын төв

46

ажилтан, боловсон хүчин



Мишээл резидэнс орон сууцны харагдах байдал

БОНДЫН БАРЬЦАА, БАТАЛГАА

Бондын үндсэн болон хүүгийн төлбөрийн эргэн төлөлтөд дараах баталгаа, барьцааг гаргасан.

БАТАЛГАА	БАРЬЦАА 1 — ҮЛ ХӨДЛӨХ	БАРЬЦАА 2 — ҮЛ ХӨДЛӨХ
Хувьцаа эзэмшигчийн баталгаа Баталгаа гаргагч МУ-ын иргэн М.Мөнх-Алдар. Үүрэг гүйцэтгэгч гэрээний үүргээ зөрчсөн тохиолдолд үндсэн болон хүүгийн төлбөрийг үл маргах журмаар хариуцан төлөхийг хүлээн зөвшөөрсөн.	"Мишээл резидэнс" ХХК Хан-Уул дүүрэг, 20-р хороо, 77Б блокийн 11 үл хөдлөх хөрөнгө — нийт 1,577.5 м.кв үйлчилгээ, конторын зориулалттай талбай.	"Мишээл лайф стайл" ХХК Хан-Уул дүүрэг, 20-р хороо, М1 блокийн 20 давхарт байрлах 10 үл хөдлөх хөрөнгө — нийт 808.01 м.кв.
Гэрээний огноо	Гэрээний огноо	Гэрээний огноо
2026.04.22	2026.04.22	2026.04.22
Гэрээний дугаар	Гэрээний дугаар	Гэрээний дугаар
06/ХОБ/26/78	06/ХОБ/26/79	06/ХОБ/26/80
Баталгаа гаргагч	Үнэлгээ	Үнэлгээ
Хувьцаа эзэмшигч	7,826.0 сая ₮	5,369.2 сая ₮

2,385.5

м.кв нийт барьцаа талбай

21 үл хөдлөх хөрөнгө

13,195.2

сая ₮ нийт барьцаа

"Тэнгэрийн гэрэл үнэлгээ" ХХК, 2026.03.31

1.32х

үндсэн төлбөрийн хамралт

13,195.2 / 10,000.0 сая ₮

1.01х

үндсэн + хүүгийн хамралт

13,195.2 / 13,075.0 сая ₮

Үүргийн гүйцэтгэл: төлбөрийн зөрчлөөс 48 цагийн дараа мэдэгдэл /1 хоног/ → хувьцаа эзэмшигч 3 хоногт барагдуулна → барьцааны шаардлагын мэдэгдэл 5 хоног → барьцаа хөрөнгөөр үүрэг хангах 30 хоног. Барьцааны 5,369.2 сая ₮ буюу 41 хувь нь холбоотой тал "Мишээл лайф стайл" ХХК-ийн хөрөнгө.

ТАТАН ТӨВЛӨРҮҮЛЭХ ХӨРӨНГИЙН ЗАРЦУУЛАЛТ

Нийт 10.0 тэрбум төгрөгийг бүхэлд нь эргэлтийн хөрөнгөд зарцуулна.

ЗАРЦУУЛАЛТЫН ЗАДАРГАА, ТЭРБУМ

Бусад эргэлтийн хөрөнгө		4.26	42.6%
Бараа материал татан авалт		3.15	31.5%
Үл хөдлөх хөрөнгийн засвар, үйлчилгээ		2.59	25.9%
Нийт		10.00	100%

Орон сууцууд дотоод засалгүй байдлаар борлуулагдсан тул түрээслэхээр эзэмшиж буй 19 орон сууцанд засвар хийх шаардлагатай. Засварын дараа тэдгээрийг түрээсэд гаргаснаар компани давтагдах орлогын эх үүсвэртэй болно.

1.1 тэрбум ₮

19 орон сууцны түрээсийн жилийн орлого

Түрээсийн орлого нь борлуулалтын нэг удаагийн орлогоос ялгаатай, тогтвортой мөнгөн урсгалын эх үүсвэр болно. Бизнес төлөвлөгөөгөөр 2026 онд 0.9, 2027 онд 1.1, 2028 онд 1.4 тэрбум ₮ болж өснө.

3.08 тэрбум ₮

18 сарын нийт брутто купон

$10.0 \text{ тэрбум ₮} \times 20.5\% \times 1.5 \text{ жил}$

БОРЛУУЛАЛТЫН ЯВЦ БА ЭРГЭН ТӨЛӨЛТИЙН ЭХ ҮҮСВЭР

Эргэн төлөлт нь үлдсэн объектын борлуулалт болон түрээсийн орлогоос хийгдэнэ.

ОБЪЕКТЫН БОРЛУУЛАЛТ, ТООГООР

Үзүүлэлт	Орон сууц	Үйлчилгээ	Гараж	Агуулах	Нийт
Зарагдсан	189	6	192	133	521
Зарахаар үлдсэн	43	—	46	30	119
Түрээслэхээр үлдсэн	19	1	25	—	45
Нийт	251	7	263	163	685
Борлуулалтын хувь	75%	86%	73%	82%	76%

БОРЛУУЛАЛТЫН МӨНГӨН ДҮН, САЯ ₮

Зарагдсан объектын нийт дүн	112,316
Үүнээс: орж ирсэн	110,884
Үүнээс: хүлээгдэж буй	1,432
Зарахаар үлдсэн объектын дүн	35,796

75%

орон сууцны борлуулалт

189 / 251 айл

32.3

тэрбум ₮ — 43 орон сууц

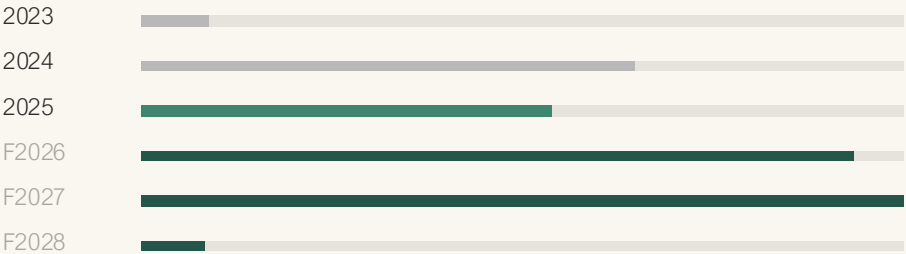
төлөвлөсөн борлуулалт

ЭРГЭН ТӨЛӨЛТИЙН ЭХ ҮҮСВЭР

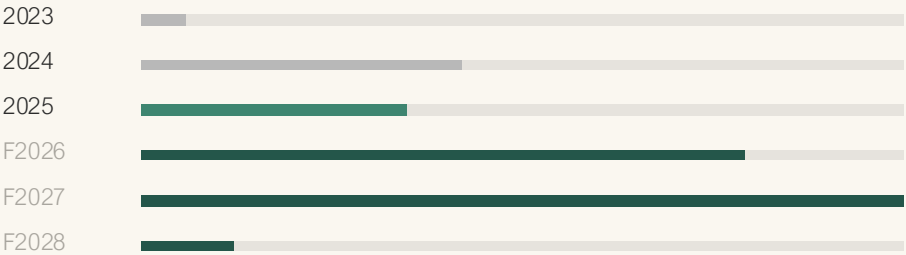
- 43 орон сууц — 32.3 тэрбум ₮
- 46 гараж, 30 агуулах — 3.5 тэрбум ₮
- 19 орон сууцны түрээс — 1.1 тэрбум ₮/жил

САНХҮҮГИЙН ГҮЙЦЭТГЭЛ БА ТӨСӨӨЛӨЛ

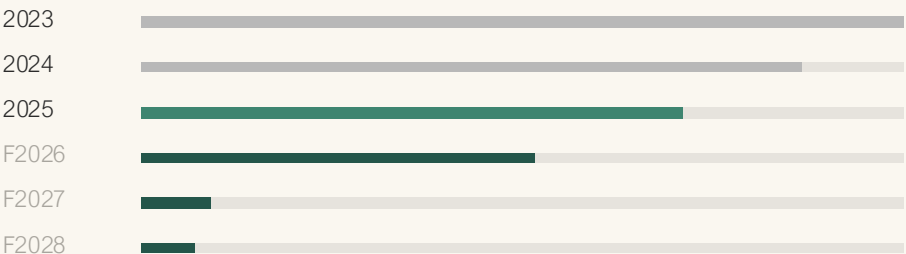
Борлуулалтын орлого /тэрбум ₮/



Цэвэр ашиг /тэрбум ₮/

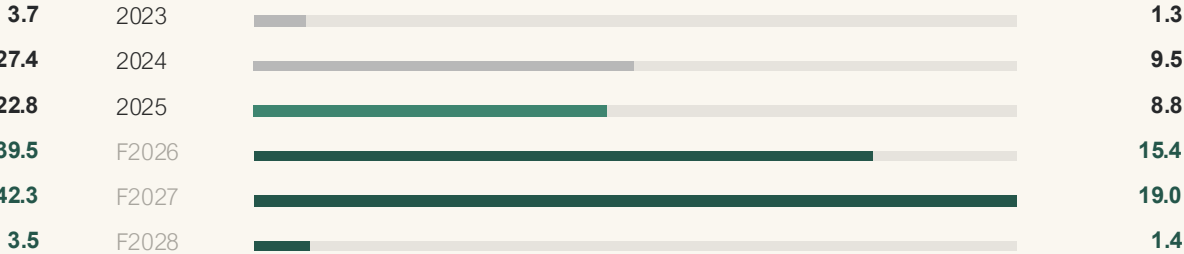


Нийт өр төлбөр /тэрбум ₮/

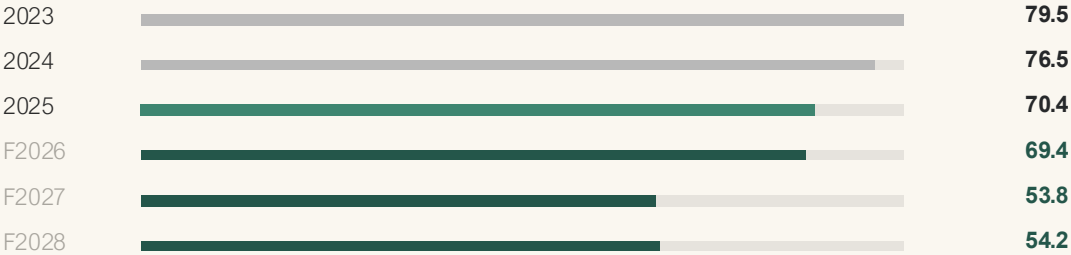


Гүйцэтгэл 2025 он Төсөөлөл

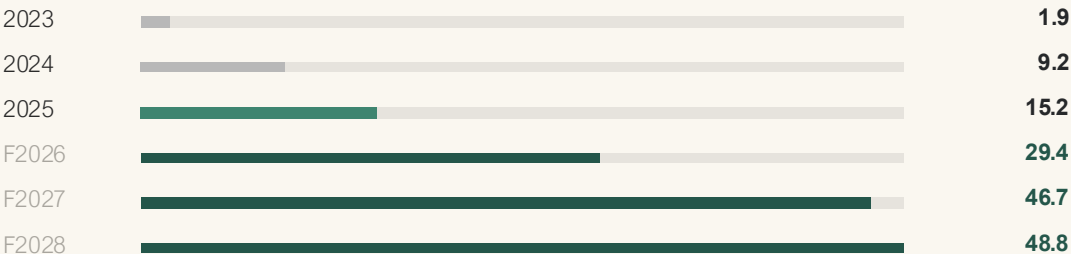
Нийт ашиг /тэрбум ₮/



Нийт хөрөнгө /тэрбум ₮/



Эздийн өмч /тэрбум ₮/



Түүхэн үзүүлэлт — аудитлагдсан санхүүгийн тайлан; F2026-F2028 — бизнес төлөвлөгөөний төсөөлөл.

ЗАХ ЗЭЭЛИЙН НӨХЦӨЛ БАЙДАЛ

Орон сууцны үнэ өсөх хандлагатай ч Хан-Уул дүүргийн нийлүүлэлт төвлөрсөн хэвээр.

11.7 их наяд ₮

2025 барилга угсралт, их засварын ажил
+28.0% ЖД

25.8 мянга

2025 онд ашиглалтад орсон орон сууц
+30% ЖД

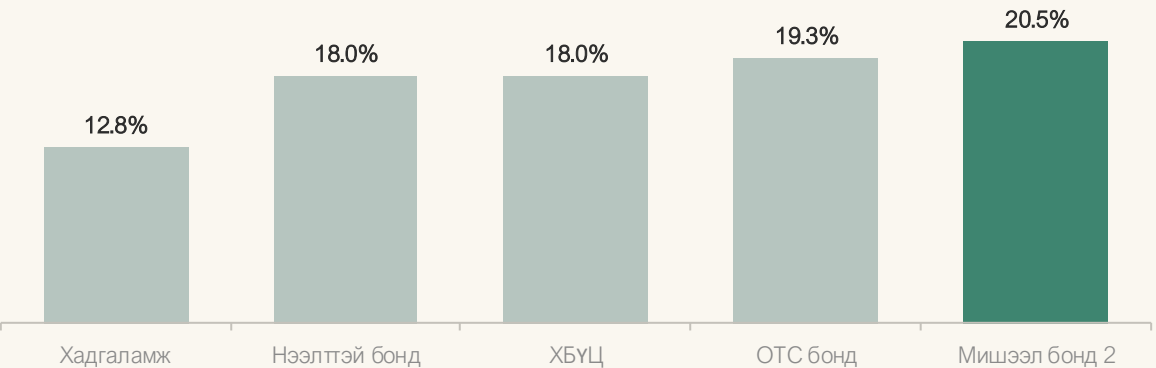
79,511 айл

УБ-д хэрэгжиж буй шинэ орон сууцны
төсөл
382 төсөл

4.72 сая ₮

Хан-Уул 1 м² дундаж үнэ, 2025Q4
+11.94% ЖД

ХҮҮГИЙН ТҮВШНИЙ ХАРЬЦУУЛАЛТ



ХАН-УУЛ ДҮҮРГИЙН БАЙР СУУРЬ

Хэрэгжиж буй төсөл	93
Айлын тоо	27,746
УБ-ын нийлүүлэлтэд эзлэх	45.3%
1 м² үнэ, 2025Q4	4,716,469 ₮
Улирлын өөрчлөлт	+6.75%

Хан-Уул дүүрэг нь УБ-ын шинэ нийлүүлэлтийн бараг тэн хагасыг эзэлж байгаа нь зах зээлийн идэвхийг илэрхийлэхийн зэрэгцээ өрсөлдөөний эрсдэлийг нэмэгдүүлдэг.

Хадгаламжийн хүү — арилжааны банкуудын энгийн хадгаламжийн дундаж. 2025 онд орон сууцны барилга нийт барилгын ажлын 37.8 хувийг эзэлсэн.

ГОЛ ЭРСДЭЛ БА ХӨРӨНГӨ ОРУУЛАЛТЫН ДҮГНЭЛТ

Өгөөж өндөр боловч эргэн төлөлт нь борлуулалтын хурд, барьцааны бодит хэрэгжилтээс шууд хамаарна.

3.55

жигнэсэн дундаж эрсдэл /ҮЦТ/

"эрсдэл дунд" түвшин

ЭРСДЭЛ БА БУУРУУЛАХ ХҮЧИН ЗҮЙЛ

Борлуулалтын хугацаа сунжрах

Хан-Уул дүүргийн нийлүүлэлт өндөр. Хариуд нь төсөл ашиглалтад бүрэн орсон, 76 хувь нь борлуулагдсан.

Хүүгийн төлбөрийн мөнгөн урсгал

2026 онд үйл ажиллагааны МУ сөрөг төлөвлөгдсөн. Түрээсийн 1.1 тэрбум ₮ орлого нь тогтвортой эх үүсвэр.

Барьцааны хамралт хязгаарлагдмал

Үндсэн дүнг 1.32х хангах ч хүү оролцуулбал 1.01х. Барьцааны 41 хувь нь холбоотой талын хөрөнгө.

Хоёрдогч зах зээлийн хөрвөх чадвар

ББ33-д бүртгэлтэй; буцаан дуудахгүй тул хугацааны эцэс хүртэл эзэмших шаардлагатай.

Эрсдэл	Оноо	Хувийн жин	Жигнэсэн
Хууль эрх зүйн зохицуулалт	5	14.5%	0.73
Мөнгөн урсгал, санхүүгийн эрсдэл	5	13.0%	0.65
Борлуулалтын эрсдэл	4	11.0%	0.44
Үл хөдлөх хөрөнгийн зах зээл унах	3	14.5%	0.44
Үйл ажиллагааны эрсдэл	3	14.5%	0.44
Санхүү, хөрвөх чадварын эрсдэл	3	11.0%	0.33
Макро эдийн засгийн эрсдэл	2	10.0%	0.20
ҮЦТ-д жагсаагдсан 7 эрсдэлийн нийлбэр		88.5%	3.23

Дүгнэлт: богино хугацаат, барьцаатай, өндөр өгөөжтэй бүтэц. Гол хяналтын цэг нь 43 орон сууцны борлуулалтын хурд.

ХОЛБОО БАРИХ

Андеррайтер

"Апекс капитал ҮЦК" ХХК

Хаяг

**Улаанбаатар хот, Сүхбаатар дүүрэг,
Олимпийн гудамж, Нью Хоризонс оффис, 901 тоот**

Утас

7510-7500

Цахим хаяг

investment@apex.mn · www.apex.mn

Үнэт цаас гаргагч: "Мишээл резиденс" ХХК

Энэхүү танилцуулга нь зөвхөн мэргэжлийн хөрөнгө оруулагчдад зориулагдсан бөгөөд хөрөнгө оруулалтын зөвлөгөө биш. Хуулбарлан тараахыг хориглоно.