

Số: 19 /2025/MBS/TB  
V/v Báo cáo đột xuất về vi phạm điều  
khoản của doanh nghiệp phát hành

Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2025

**Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty CP Chứng Khoản MB (“MBS”) với vai trò là Đại diện người Sở hữu Trái phiếu trân trọng gửi Quý cơ quan quản lý thông tin về tình hình thực hiện điều khoản điều kiện trái phiếu NVLH2123010 do Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc No va (“TCPH”) phát hành ngày 17/09/2021 như sau:

- Căn cứ các điều khoản điều kiện trái phiếu quy định: “*Tại thời điểm bất kỳ định giá hoặc định giá lại, nếu Tỷ Lệ Bảo Đảm thấp hơn 100% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm 1 (hành động thay mặt cho Những Người Sở Hữu Trái Phiếu) gửi thông báo yêu cầu Tổ Chức Phát Hành hoặc các Bên Bảo Đảm có liên quan bổ sung Tài Sản Bảo Đảm để đảm bảo Tỷ Lệ Bảo Đảm sau khi bổ sung Tài Sản Bảo Đảm không thấp hơn 100% tổng mệnh giá trái phiếu đang lưu hành. Thời hạn bổ sung Tài Sản Bảo Đảm là 30 ngày đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là Bất Động Sản, quyền tài sản phát sinh từ bất động sản và 10 ngày làm việc đối với Tài Sản Bảo Đảm Bổ Sung là các tài sản khác, kể từ ngày Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm 1 đưa ra yêu cầu bổ sung Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Phát Hành phối hợp với Các Bên Bảo Đảm, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và/hoặc Tổ Chức Quản lý Tài Sản Bảo Đảm để ký kết các tài liệu liên quan để hoàn tất thủ tục cầm cố/thế chấp Tài Sản Bảo Đảm bổ sung*”.

Tại ngày 10/01/2025, do tỷ lệ Tài Sản Bảo Đảm (“TSBD”) giảm xuống dưới 100%, MBS đã gửi thông báo yêu cầu TCPH bổ sung TSBD. Đến ngày 10/02/2025, sau 30 ngày hết hạn bổ sung TSBD là Bất Động Sản, TCPH không thực hiện bổ sung TSBD theo quy định văn kiện, theo đó, MBS đã gửi thông báo số 11/2025/MBS/TB ngày 10/02/2025 v/v TCPH vi phạm tỷ lệ TSBD.

Căn cứ điều 9.2 (a) (iii) Điều khoản điều kiện trái phiếu quy định: “*Sau 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc kể từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu mà không khắc phục được vi phạm hoặc nhận được thông báo nhưng không phản hồi hoặc Tổ Chức Phát Hành xác nhận về tính hợp lý của Sự Kiện Vi Phạm, Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu phải gửi thông báo cho Tổ Chức Phát Hành (đồng thời cũng gửi cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm và Những Người Sở Hữu Trái Phiếu khác) để tuyên bố rằng Trái Phiếu ngay lập tức đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại. Trừ trường hợp Sự Kiện Vi Phạm đã được khắc phục trước khi Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo nêu tại điểm này, các Trái Phiếu sẽ đến hạn và phải được Tổ Chức Phát Hành mua lại trong vòng 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày Trái Phiếu bị tuyên bố đến hạn (“Ngày Mua Lại Trái Phiếu Trước Hạn”) với giá mỗi Trái Phiếu bằng tổng của 100% mệnh giá Trái Phiếu đó và lãi (kể cả lãi quá hạn) đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán trên Trái Phiếu đó. Nếu Ngày Mua Lại Trước Hạn không phải là một Ngày Làm Việc, Tổ Chức Phát Hành phải mua lại Trái Phiếu vào Ngày Làm Việc ngay sau đó*”.

Sau 15 ngày làm việc kể từ ngày MBS gửi thông báo vi phạm, TCPH đã không khắc phục được tỷ lệ TSBĐ về ngưỡng quy định của Văn kiện trái phiếu. Do đó, MBS đã thông báo tới TCPH, Trái chủ và các bên liên quan v/v trái phiếu đến hạn bắt buộc vào ngày 04/03/2025, TCPH có nghĩa vụ thanh toán gốc & lãi cho Nhà đầu tư và các nghĩa vụ khác theo các Văn kiện Trái phiếu NVLH2123010 trong vòng **10 (mười) ngày làm việc** kể từ ngày trái phiếu đến hạn bắt buộc, tức **không muộn hơn ngày 17/03/2025**.

Bằng văn bản này, MBS báo cáo để Quý Cơ quan Quản lý nắm được thông tin.

**Trân trọng./.**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu HC;

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHÙNG THỊ THANH HÀ**