

आवास वित्त कंपनियों के सुरक्षित गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड को आंशिक ऋण वृद्धि प्रदान करने की योजना

1. वर्तमान उदारीकृत परिवेश में, आवास वित्त कंपनियाँ मध्यस्थता की लागत को कम करने के लिए सीधे बाज़ार से संसाधन संग्रहित करने को प्राथमिकता प्रदान करती हैं। राष्ट्रीय आवास बैंक पुनर्वित्त के अतिरिक्त, आवास वित्त कंपनियाँ मुख्य रूप से बैंकों से प्राप्त सावधि ऋणों और गैर-परिवर्तनीय बॉन्ड एवं डिबेंचर के निर्गम पर निर्भर करती हैं। आवास वित्त कंपनियों के इन उधार उपकरणों की परिपक्वता अवधि आमतौर पर इन कंपनियों द्वारा दिए गए दीर्घकालिक आवास ऋणों की तुलना में कम होती है, जिसके कारण आवास वित्त कंपनियों के लिए परिसंपत्ति देयता में असंतुलन पैदा हो जाता है।
2. प्रतिस्पर्धी दरों पर निवेशकों को आकर्षित करने के लिए, आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी किए जाने वाले बॉन्ड/डिबेंचर की रेटिंग पर्याप्त रूप से उच्च होनी चाहिए। कई आवास वित्त कंपनियाँ, परिसंपत्तियों और देनदारियों के बीच अंतर्निहित असंतुलन सहित विभिन्न कारणों से, रेटिंग एजेंसियों से कम क्रेडिट रेटिंग के कारण बॉन्ड/डिबेंचर जारी नहीं कर पाती हैं।
3. इस क्षेत्र में राष्ट्रीय आवास बैंक के हस्तक्षेप को महत्वपूर्ण माना गया और तदनुसार, कुछ निर्धारित मानदंडों को पूरा करने वाली आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी किए जाने वाले सुरक्षित बॉन्ड/डिबेंचर पर आंशिक ऋण वृद्धि लागू करने हेतु एक योजना शुरू की गई है।
4. योजना की मुख्य विशेषताएं इस प्रकार हैं:

4.1. योजना का दायरा:

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निवेशकों को पीसीई राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के तहत पंजीकृत आवास वित्त कंपनियों द्वारा जारी किए गए सुरक्षित गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड के बॉन्ड निर्गम आकार के 50% की अधिकतम सीमा तक होगी।

4.2. पात्रता मानदंड:

- (i) आवास वित्त कंपनी जमा स्वीकार न करने वाली होनी चाहिए और उसकी परिसंपत्ति का आकार ₹1,000 करोड़ या उससे अधिक होना चाहिए। आवास वित्त कंपनी को राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के प्रावधानों और भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा समय-समय पर जारी मास्टर निदेशों/परिपत्रों/दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
- (ii) आवास वित्त कंपनी की दीर्घकालिक ऋण लिखतों/दीर्घकालिक बैंक सुविधा रेटिंग को सेबी-पंजीकृत दो क्रेडिट रेटिंग एजेंसियों से कम से कम "ए+" रेटिंग प्राप्त होनी चाहिए। गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड के प्रस्तावित जारी होने के समय यह रेटिंग कम से कम 12 महीने के लिए वैध होनी चाहिए।
- (iii) आवास वित्त कंपनी की सकल गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति सकल अग्रिमों के 2.5% से अधिक नहीं होगी और आवास वित्त कंपनी की शुद्ध गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति (एनएनपीए) शुद्ध अग्रिमों के 1.5% से अधिक नहीं होगी। इस उद्देश्य के लिए, सकल गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति

और निवल गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति को हाल ही में समाप्त तिमाही के अनुसार लिया जाएगा, जिसे आवास वित्त कंपनी के सांविधिक लेखा परीक्षकों द्वारा विधिवत प्रमाणित किया जाएगा। निवल गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति का अर्थ होगा 'एनपीए कम प्रावधान'। गैर-निष्पादित परिसम्पत्ति आवास वित्त कंपनी के लिए भारतीय रिजर्व बैंक मास्टर निर्देशों के तहत निर्धारित परिभाषा के अनुसार होगा, जैसा कि समय-समय पर अद्यतित किया जाता है। निवल अग्रिमों का अर्थ होगा 'अग्रिम कम प्रावधान'। 'अग्रिमों' में, आवास ऋण के अलावा, बंधक ऋण, पट्टा लेनदेन, किराया खरीद संपत्तियां, विनिमय पत्र, अंतर-कॉर्पोरेट जमा और अनकोटेड डिबेंचर शामिल होंगे।

- (iv) आवास वित्त कंपनी ने पिछले तीन वर्षों के दौरान या यदि वह 3 वर्ष से कम समय से अस्तित्व में है तो अपनी स्थापना के बाद से लाभ अर्जित किया होगा।
- (v) गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की परिपक्वता अवधि तीन वर्ष से अधिक तथा अधिकतम पांच वर्ष तक की होगी।
- (vi) बाजार कूपन दर का निर्धारण करेगा।

4.3. पीसीई की प्रकृति और सीमा:

राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा पीसीई, गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड निर्गम आकार के अधिकतम 50% तक सीमित होगी। यह एक अपरिवर्तनीय आकस्मिक ऋण रेखा के रूप में होगी, जिसका उपयोग गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की सेवा के लिए नकदी प्रवाह में कमी की स्थिति में किया जाएगा।

पीसीई एक परिक्रामी सुविधा के रूप में होगी और एक बार आहरित होने पर, आहरण की तिथि (देय तिथि) से 30 दिनों के भीतर इसकी पुनःपूर्ति की जानी चाहिए। यदि पीसीई सुविधा आंशिक रूप से आहरित की जाती है और उस पर ब्याज अर्जित होता है, तो अप्रदत्त अर्जित ब्याज को आहरण के लिए उपलब्ध शेष राशि की गणना से हटा दिया जाएगा।

4.4. पीसीई शुल्क:

पीसीई शुल्क, आवास वित्त कंपनी द्वारा जारी गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की पूर्व-संवर्धित बाह्य क्रेडिट रेटिंग से जुड़ा होगा, जो बॉन्ड/डिबेंचर के पीसीई हिस्से पर न्यूनतम 25 बीपीएस और अधिकतम 100 बीपीएस प्रति वर्ष होगा। पीसीई शुल्क वार्षिक रूप से अग्रिम रूप से देय होगा और वापस नहीं किया जाएगा। इंस्ट्रूमेंट रेटिंग के अनुसार शुल्क इस प्रकार होगा:

उपकरण रेटिंग	पीसीई शुल्क
ए+	100 बीपीएस
एए - और एए	50 बीपीएस
एए+	25 बीपीएस

गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की क्रेडिट रेटिंग में बाद में किसी भी तरह की गिरावट की स्थिति में, राष्ट्रीय आवास बैंक लागू होने पर अतिरिक्त पीसीई शुल्क लगाएगा। पूर्व-संवर्धित क्रेडिट रेटिंग "ए+" से नीचे आने की स्थिति में, राष्ट्रीय आवास बैंक 100 बीपीएस का अतिरिक्त पीसीई शुल्क लेगा।

4.5. निर्गम का आकार:

प्रत्येक निर्गम का न्यूनतम आकार ₹50 करोड़ होगा।

4.6. कार्यकाल:

गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की अवधि 3 वर्ष से कम और 5 वर्ष तक नहीं होगी।

4.7. सुरक्षा:

योजना के अंतर्गत जारी गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड, आवास वित्त कंपनी के गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड की पूर्व-संवर्धित क्रेडिट रेटिंग के आधार पर, बकाया डिबेंचर के 100% (एए+ और एए) से 115% (एए- और उससे कम) के बराबर बही ऋणों/प्राप्य राशियों पर हर समय एक अस्थायी प्रभार (अनन्य) द्वारा सुरक्षित होंगे, साथ ही उस पर अर्जित ब्याज भी। पीसीई को गौण कर दिया जाएगा और एक अपरिवर्तनीय आकस्मिक ऋण रेखा के रूप में एक परिक्रामी सुविधा प्रदान की जाएगी, जिसका उपयोग बॉन्डों की सेवा के लिए नकदी प्रवाह में कमी की स्थिति में किया जाएगा।

यदि कोई सुविधा देय तिथि से 90 दिन या उससे अधिक समय तक बकाया रहती है और सामान्य परिसंपत्ति वर्गीकरण एवं प्रावधान मानदंडों के अनुसार उसका प्रावधान किया जाता है, तो उसे एनपीए माना जाएगा। ऐसी स्थिति में, उधारकर्ता को राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा दी जाने वाली अन्य सुविधाएँ भी मौजूदा दिशानिर्देशों के अनुसार एनपीए के रूप में वर्गीकृत की जाएँगी।

4.8. निधियों का अंतिम उपयोग:

पीसीई द्वारा समर्थित गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड से प्राप्त राशि का उपयोग केवल आवास वित्त कंपनी के मौजूदा ऋणों के पुनर्वित्तपोषण के लिए किया जाएगा। इस आशय का प्रमाण पत्र गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड जारी करने की संपूर्ण राशि प्राप्त होने के 7 दिनों के भीतर आवास वित्त कंपनी के वैधानिक लेखा परीक्षक से प्राप्त किया जाना चाहिए।

4.9. अन्य नियम और शर्तें:

- क. आवास वित्त कम्पनियों को गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड जारी करने के संबंध में सभी विनियामक और वैधानिक दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
- ख. आवास वित्त कम्पनियां यह सुनिश्चित करेंगी कि गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड निर्गम की क्रेडिट रेटिंग लागू है और उसका वार्षिक नवीनीकरण/पुनःपुष्टि की जाती है तथा रेटिंग में किसी भी परिवर्तन की सूचना राष्ट्रीय आवास बैंक को दी जाती है।
- ग. आवास वित्त कम्पनियां और डिबेंचर ट्रस्टी गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड जारी करने से पहले राष्ट्रीय आवास बैंक के साथ समझौते करेंगी जिसमें राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा विस्तारित पीसीई से संबंधित सीमा, नियम और अन्य शर्तें परिभाषित होंगी।
- घ. गैर-परिवर्तनीय डिबेंचर/बॉन्ड रेटिंग पर क्रेडिट वृद्धि के प्रभाव का खुलासा प्रस्ताव दस्तावेजों में किया जाना चाहिए, अर्थात् राष्ट्रीय आवास बैंक से क्रेडिट वृद्धि के साथ और उसके बिना उपकरण की रेटिंग।
- ङ. पीसीई सुविधा की आहरित राशि पर ब्याज दर, आवास वित्त कम्पनियों के लिए फ्लोटिंग रेट मूल्य निर्धारण तंत्र के अंतर्गत लागू ब्याज दर के समान होगी, जिसमें संबंधित स्प्रेड/मार्क-अप भी शामिल होगा। स्पष्टता के लिए, दर पीएलआर + स्प्रेड/मार्क-अप होगी जो दीर्घकालिक ऋण की पूर्व-संवर्धित रेटिंग पर लागू होगी। आहरण अवधि, अर्थात् पीसीई सुविधा राशि के राष्ट्रीय आवास बैंक को

पुनर्भुगतान तक, राष्ट्रीय आवास बैंक को देय ब्याज दर की गणना राष्ट्रीय आवास बैंक की पुनर्वित्त नीति के अंतर्गत निर्दिष्ट तरीके से की जाएगी।

- च. पैरा 4.3 में परिभाषित अनुसार ऋण वृद्धि जोखिम को एनपीए के रूप में वर्गीकृत किए जाने की स्थिति में, लागू पीसीई शुल्क के अतिरिक्त 2% प्रति वर्ष (दो प्रतिशत) का अतिरिक्त पीसीई शुल्क तब तक लिया जाएगा जब तक भुगतान चूक ठीक नहीं हो जाती या सुरक्षित दायित्वों का भुगतान नहीं हो जाता (जो भी पहले हो)।
- छ. आवास वित्त कम्पनियों के प्रमोटर/डिफॉल्टर किसी भी बैंक या वित्तीय संस्थान के डिफॉल्टर नहीं होने चाहिए और उनके खिलाफ कोई आपराधिक कार्यवाही लंबित नहीं होनी चाहिए।
- ज. राष्ट्रीय आवास बैंक द्वारा निर्धारित कोई अन्य नियम एवं शर्तें।

X-X-X

दिनांक: 06-10-2025