

## IBC, RERA conflict seen in insolvency

PRESS TRUST OF INDIA  
NEW DELHI

The Insolvency and Bankruptcy Code and the Real Estate (Regulation and Development) Act (RERA) seem to be pitted against each other when it comes to protecting the interest of bankers and homebuyers, said an Assocham report.

The conflict came to the fore in a few bankruptcy proceeding in the recent times.... In a way, IBC and RERA have areas where there are possibilities of conflict in operation. While IBC allows companies to file for bankruptcy to provide relief to debtors or creditors, RERA looks at providing relief to homebuyers and seeks to hold developers or builders responsible if the project is delayed, said Assocham.

---

## Assocham Report: IBC, RERA conflict to the fore

PTI ■ NEW DELHI

Insolvency and Bankruptcy Code (Code) and the Real Estate (Regulation and Development) Act seem to be pitted against each other when it comes to resolving interest of bankers and homebuyers, an Assocham report observed.

"The conflict between IBC and RERA came to the fore in quite a few bankruptcy proceedings in the recent times.... In a way, IBC and RERA have areas where there are possibilities of conflict in operation. While IBC allows companies to file for bankruptcy to provide relief to debtors or creditors, RERA looks at providing relief to homebuyers and seeks to hold developers or builders responsible if the project is delayed," said an Assocham - Thought Arbitrage paper.

As per provisions of the IBC, homebuyers are "unsecured creditors" and as a result their priority to be compensated comes after those institutional or other creditors who have provided loans to the developer.

Scope for confusion prevails as for both RERA and IBC, the law states that it will prevail over other laws, it said.

"The two laws enacted in 2016 may have the best of intentions, but the Insolvency and Bankruptcy Code (Code) and the Real Estate (Regulation and Development) Act appear to be pitted against each other when it comes to resolving interest of bankers and homebuyers," the paper said.

# True North in talks to buy 26% stake in Federal Bank's NBFC

PE fund plans to buy a Rs400 crore stake in Fedfina in a deal that is seen concluding within a few weeks

Regnu Balakrishnan & Sivaraj Singh Dhanjal  
MUMBAI

**P**ivate equity (PE) fund True North Capital is in advanced talks to buy a 26% stake in Fedbank Financial Services (Fedfina) for Rs400 crore, two people in the know said. Fedfina, a non-banking finance company (NBFC) fully owned by Federal Bank Ltd, offers mostly home loans, auto loans and gold loans.

The transaction is expected to conclude within a few weeks, said the first person, on condition of anonymity. ICICI Securities is advising Federal Bank on the transaction, he added.

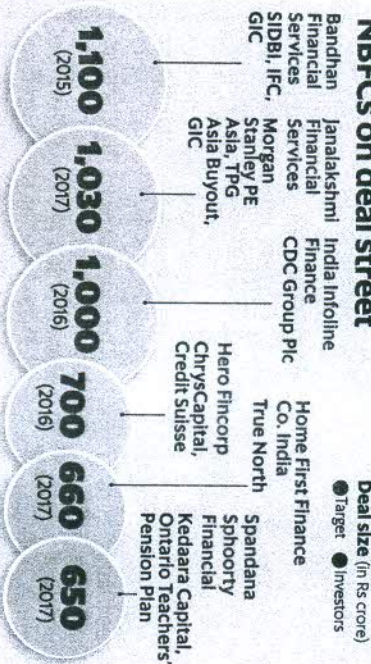
Fedfina's loan portfolio as on 31 March 2017 was Rs962 crore against Rs611 crore as on 31 March 2016. Profit after tax for the year ended 31 March 2017 increased to

Rs22.53 crore from Rs12.25 crore in the previous year. According to the Federal Bank annual report, Fedfina posted Rs134.6 crore revenue in 2016-17 against Rs89.4 crore the previous year. Calls and text messages made to Shyam Srinivasan, managing director and chief executive officer at Federal Bank went unanswered while spokespersons at True North and ICICI Securities declined to comment.

True North Managers Llp, previously known as India Value Fund Advisors, is an active investor in NBFCs. It bought a majority stake in Mumbai-based Home First Finance Co. India Pvt. Ltd for about \$100 million (Rs667 crore) last year. The housing finance company was co-founded in 2010 by former Mphasis Ltd chairman Jai-thir Rao and former Citibank consumer banking head P.S. Jayakumar. It provides loans of Rs1-30 lakh, mostly to first-time homebuyers. True North has a strong pres-

## III MINT GRAPHITI

### NBFCs on deal street



ence in the financial services space through investments in other NBFCs—Magma Fincorp Ltd and small finance bank Fincare Ltd. True North, which has launched five investment funds with a combined corpus of \$2 billion, is currently investing out of Fund V which has a corpus of \$700 million.

At a time when banks have started reducing their loan disbursements in the backdrop of rising bad loans, NBFCs see a high growth opportunity in India. "Financial services have been and will continue to be an area of focus for PE investments," said Kaushal Shah, executive director

and head—financial services, Kotak Investment Banking. However, with significant PE investments in NBFCs, investors are looking for niche and differentiated stories where their investment can make a difference, he added.

Early this month, ChrysCapital Advisors Llp acquired a significant minority stake in Thirumani Finance Pvt. Ltd, a Bengaluru-based NBFC that operates under the name Varthana and specializes in providing debt financing to affordable private schools, for Rs350 crore. "Changing demographics and low credit penetration have made NBFCs attractive... Higher margins and falling interest rates have boosted consumption and therefore borrowings. This makes NBFCs an attractive investment target for PE firms as they ride the credit-fuelled consumption boom," said an August 2017 PwC-Assocham report.

regnu.b@themint.com

# विरोधाभासी नियमों से घर खरीदारों की मुश्किलें बढ़ी

नई दिल्ली | एजेंसी

वर्ष 2016 में दिवाला और दिवालियापन संहिता (आईबीसी) और रियल एस्टेट विनियमन और विकास अधिनियम (रेरा) कानूनों को लागू किया गया। इनका उद्देश्य हितधारकों को नुकसान से बचाना था। लेकिन, रियल एस्टेट के मामले में ये दोनों कानून परस्पर विरोधाभासी नजर आते हैं।

उद्योग संगठन एसोचैम द्वारा रविवार को जारी एक अध्ययन के मुताबिक

समस्या

- आईबीसी बैंकों तथा निवेशकों के हितों को सर्वोपरि मानता है
- रेरा घर खरीदारों के अधिकारों की रक्षा सुनिश्चित करता है

आईबीसी जहां रियल एस्टेट डेवलपर्स को ऋण देने वाले बैंकों तथा निवेशकों के हितों को सर्वोपरि मानता है तो दूसरी तरफ रेरा घर खरीदारों के अधिकारों की रक्षा सुनिश्चित करता है।

सर्वेक्षण

उद्योग संगठन एसोचैम के जारी अध्ययन में खुलासा

## बैंकों और घर खरीदारों के लिए आईबीसी व रेरा विरोधाभासी

नई दिल्ली, 22 अप्रैल (एजेसिया)। वर्ष 2016 में इंसॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी कोड (आईबीसी) और रिएल एस्टेट रेगुलेशन एंड डेवलपमेंट (रेरा) कानूनों को लागू किया गया और इन दोनों का उद्देश्य हितधारकों को नुकसान से बचाना था। लेकिन, रिएल एस्टेट के मामले में ये दोनों कानून परस्पर विरोधाभासी नजर आते हैं।

उद्योग संगठन एसोचैम के आज जारी एक अध्ययन के मुताबिक दिवालिया कानून (आईबीसी) और रेरा रिएल एस्टेट से जुड़े मामलों में एक दूसरे को कड़ी टक्कर देते नजर आते हैं।



एक तरफ आईबीसी रिएल एस्टेट डेवलपर्स को रिण देने वाले बैंकों तथा निवेशकों के हितों को सर्वोपरि मानता है तो दूसरी तरफ रेरा घर खरीदारों के अधिकारों की रक्षा

आईबीसी और रेरा में आपसी तालमेल इस समस्या का अच्छा निदान है।

डी एस रावत, एसोचैम के महासचिव सुनिश्चित करता है। एसोचैम के अनुसार हाल में दिवालिया कानून से गुजर रही कुछ कंपनियों के मामले में यह विरोधाभास उभरकर सामने आया।

आईबीसी कंपनियों को लेनदार और देनदार दोनों को राहत देते हुए कंपनियों को दिवालिया कानून की प्रक्रिया से गुजरने की अनुमति देता है तो रेरा घर खरीदारों को राहत देते हुए डेवलर्स व बिल्डर्स को

परियोजना की देर के लिए जिम्मेदार ठहराता है। आईबीसी के प्रावधानों मुताबिक घर खरीदार असुरक्षित देनदार हैं इसी वजह से उन्हें मुआवजा संस्थागत या अन्य देनदारों के बाद मिलेगा। आप्रपाली प्रोजेक्ट के मामले में ऐसा हुआ तो उच्चतम न्यायालय ने यह फैसला दिया कि वित्तीय देनदार घर खरीदारों के घरों पर दावा नहीं कर सकते। इस तरह उच्चतम न्यायालय ने घर खरीदार के अधिकार को सर्वोपरि माना। एसोचैम के महासचिव डी एस रावत के मुताबिक आईबीसी और रेरा में आपसी तालमेल इस समस्या का अच्छा निदान है।

## रेरा-आई.बी.सी.: रियल एस्टेट के मामले में दोनों कानून परस्पर विरोधाभासी

नई दिल्ली, 22 अप्रैल (एजेंसी): वर्ष 2016 में इंसॉल्वेंसी एंड बैंकरप्सी कोड (आई.बी.सी.) और रियल एस्टेट रैगुलेशन एंड डिवैल्पमेंट (रेरा) कानूनों को लागू किया गया और इन दोनों का उद्देश्य हितधारकों को नुकसान से बचाना था लेकिन रियल एस्टेट के मामले में ये दोनों कानून परस्पर



विरोधाभासी नजर आते हैं। उद्योग संगठन एसोचैम के आज जारी एक अध्ययन के मुताबिक दिवालिया कानून (आई.बी.सी.) और रैरा रियल एस्टेट से जुड़े मामलों में एक-दूसरे को कड़ी टक्कर देते नजर आते हैं। एक तरफ आई.बी.सी. रियल एस्टेट डिवैल्पर्स को ऋण देने वाले बैंकों तथा निवेशकों के हितों को सर्वोपरि मानता है तो दूसरी तरफ रैरा घर खरीदारों के अधिकारों की रक्षा सुनिश्चित

करता है। एसोचैम के अनुसार हाल में दिवालिया कानून से गुजर रही कुछ कम्पनियों के मामले में यह विरोधाभास उभरकर सामने आया। आई.बी.सी. लेनदार और देनदार दोनों को राहत देते हुए दिवालिया कानून की प्रक्रिया से गुजरने की अनुमति देता है तो रैरा घर खरीदारों को राहत देते हुए डिवैल्स और बिल्डर्स को परियोजना की देरी के लिए जिम्मेदार ठहराता है।