



## REITs एवं InvITs से संबंधित दिशा-निर्देश

### प्रिलिम्स के लिये:

REIT, InvITs, SEBI

### मेन्स के लिये:

SEBI एवं प्रतभूत बाजार, REITs तथा InvITs का भारतीय अर्थव्यवस्था में योगदान

## चर्चा में क्यों?

हाल ही में भारतीय प्रतभूत और वनियम बोर्ड (Security Exchange Board of India- SEBI) ने रियल एस्टेट नविश ट्रस्ट (Real Estate Investment Trust- REIT) और बुनियादी ढाँचा नविश ट्रस्ट (Infrastructure Investment Trust- InvITs) द्वारा सूचीबद्ध इकाइयों के अधिकारों के मुद्दों (Rights Issue) से संबंधित दिशा-निर्देशों की घोषणा की है।

## महत्वपूर्ण बिंदु

- 17 जनवरी को SEBI ने REITs और InvITs के लिये दो अलग-अलग दिशा-निर्देश जारी किये हैं।
- ध्यातव्य है कि इससे पहले नवंबर 2019 में SEBI ने REITs द्वारा सूचीबद्ध इकाइयों के अधिमिन्य मुद्दों (Preferential Issue) और संस्थागत प्लेसमेंट (Institutional Placement) के लिये निर्देश जारी किए थे।
- SEBI के अनुसार, राइट्स जारीकरता को संबंधित दस्तावेज़ में पार्टी से संबंधित लेनदेन, मूल्यांकन, वित्तीय वविरण, क्रेडिट रेटिंग की समीक्षा और शकियत नविरण तंत्र से संबंधित वस्तुओं का खुलासा करना होगा।
- SEBI के अनुसार, मूल्य निर्धारण के संबंध में लीड मर्चेंट बैंकर (Lead Merchant Banker) के परामर्श से REITs और InvITs की ओर से नविश प्रबंधक द्वारा रिकॉर्ड तथि (Record Date) की घोषणा करने से पहले नरिगम मूल्य तय किया जाएगा।
- अधिकार पत्र (Rights Issues) में ऑफर लेटर के जरिये प्राप्त होने वाली न्यूनतम सदस्यता इश्यू साइज का 90 प्रतिशत होनी चाहिये।
- इन दिशा-निर्देशों के अनुसार, REITs या InvITs की ओर से मर्चेंट बैंकर को रिकॉर्ड तथि की घोषणा से कम से कम तीन कार्य दिवसों से पहले स्टॉक एक्सचेंजों को रिकॉर्ड तथि की घोषणा करनी चाहिये। रिकॉर्ड तथि की घोषणा के बाद InvIT और REIT अपने राइट इश्यू को वापस नहीं ले सकते हैं।

## इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट

### (Infrastructure Investment Trust-InvIT):

- InvIT म्यूचुअल फंड की तरह एक सामूहिक नविश योजना है।
- म्यूचुअल फंड इक्विटी शेयरों में नविश करने का अवसर प्रदान करते हैं, जबकि InvIT सड़क और बजिली जैसी बुनियादी ढाँचा परियोजनाओं में नविश की अनुमति देता है।
- InvIT को सेबी (इन्फ्रास्ट्रक्चर इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट) वनियमन, 2014 द्वारा वनियमित किया जाता है।

## रियल एस्टेट इन्वेस्टमेंट ट्रस्ट

### (Real Estate Investment Trust-REIT):

- REITs अचल संपत्ति से जुड़ी प्रतभूतियाँ हैं और सूचीबद्ध होने के बाद इनका स्टॉक एक्सचेंजों पर कारोबार किया जा सकता है।
- REITs की संरचना एक म्यूचुअल फंड के समान है। म्यूचुअल फंड की तरह ही REITs में प्रायोजक, ट्रस्टी, फंड मैनेजर और यूनिट धारक होते हैं।
- हालाँकि म्यूचुअल फंड के माध्यम से अंतरनिति संपत्ति, बाण्ड, स्टॉक और सोना में नविश किया जाता है, जबकि REITs में भौतिक अचल संपत्ति

(Physical Real Estate) में नविश किया जाता है।

- इस प्रणाली में आय-उत्पादक रियल एस्टेट से एकत्र किये गए धन को यूनटि धारकों के बीच वितरित किया जाता है। इसके साथ ही करियाये और पट्टों से होने वाली नयिमति आय के अलावा अचल संपत्तिसे लाभ भी यूनटि धारकों के लिये एक आय का माध्यम बनता है।

## भारतीय प्रतभूत और वनिमिय बोर्ड (SEBI):

- भारतीय प्रतभूत और वनिमिय बोर्ड (SEBI) की स्थापना भारतीय प्रतभूत और वनिमिय बोर्ड अधनियम, 1992 के प्रावधानों के अनुसार 12 अप्रैल, 1992 को हुई थी।
- इसका मुख्यालय मुंबई में है।
- इसके मुख्य कार्य हैं -
  - प्रतभूतियों (Securities) में नविश करने वाले नविशकों के हतियों का संरक्षण करना
  - प्रतभूत बाज़ार (Securities Market) के विकास का उन्नयन तथा उसे वनिमियमति करना और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक वषियों का प्रावधान करना।

## स्रोत: फाइनेंशियल एक्सप्रेस

PDF Referenece URL: <https://www.drishtias.com/hindi/printpdf/guidelines-related-to-reits-and-invits>

