भारत में जारी होने वाले पहले आरईआईटी का महत्त्व

चर्चा में क्यों?

दस साल तक कई परामर्श पत्र और नियमों में अनगिनत छूटों के बाद भारत में रियल एस्टेट निवेश ट्रस्ट (Real Estate Investment Trusts- REIT) अब एक वास्तविकता बनने के लिये तैयार है। पहली बार सूचीबद्ध एंबेसी ऑफिस पार्क आरईआईटी, भारत में पहला आरईआईटी होगा।

आरईआईटी क्या है?

- आरईआईटी एक ऐसा मंच है जो निवेशकों को कम मात्रा में प्रतिभूतीकृत अचल संपत्ति निवेश की अनुमति देता है। यह एक म्यूचुअल फंड की तरह काम करता है, जो विभिन्न निवेशकों से एकत्र की गई पूंजी को एक स्थान पर संयोजित करता है।
- आरईआईटी के माध्यम से, लीज़ पर दी जाने वाली अचल संपत्तियों को कई हिस्सों में वर्गीकृत किया जा सकता है और उन्हें एक पत्र निवेश या प्रतिभूति में परिवर्तित किया जा सकता है।
- आरईआईटी अचल संपत्ति में निवेश को अधिक सुलभ, दीर्घकालिक और आय उन्मुख बनाने में भी मदद करते हैं। वैश्विक स्तर पर दो प्रमुख प्रकार के आरईआईटी हैं: इक्विटी और बंधक।
- आरईआईटी को एक ट्रस्ट के रूप में विनियमित और प्रबंधित किया जाता है, जिसका अर्थ है कि यह इसका उत्तरदायित्व होगा कि निवेशक निधि का उपयोग कैसे किया जाए और इस निधि की लेखा परीक्षा की जा सकेगी।

क्या यह एक आरईआईटी लिस्टिंग के लिये अच्छा समय है?

- भारत का आवासीय क्षेत्र पाँच वर्षों से अधिक समय से सुस्ती का सामना कर रहा है, लेकिन वाणिज्यिक कार्यालय के क्षेत्रक ने वैश्विक निवेशकों को आकर्षित किया है।
- आधारभूत संरचना निवेश ट्रस्ट (InvITs) के सूचीकरण में निराशाजनक प्रतिक्रिया भी चिंता का कारण रही है। आरईआईटी के विपरीत, InvITs के पास परिसंपत्तियों का स्वामित्व नहीं होता है बल्कि केवल उन्हें संचालित करने के लिये लाइसेंस होता है और किसी प्रकार का अनुबंध संबंधी दायित्व नहीं होता है।
- विश्लेषकों का कहना है कि शीर्ष गुणवत्ता वाली संपत्ति और किरायेदार आधार तथा इसकी विकास क्षमता को देखते हुए एंबेसी-ब्लैकस्टोन आरईआईटी निवेशकों को आकर्षित करेगा।

भारत में आरईआईटी में इतनी देर क्यों हुई?

- भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (सेबी) ने वर्ष 2008 में इसके लिये मसौदा दिशा-निर्देश जारी किये, लेकिन वर्ष 2014 में उन्हें अधिसूचित किया गया। तब यह कहा गया कि आरईआईटी में अधिकतम तीन प्रायोजक होने चाहिये और उसमें किया जाने वाला निवेश तैयार हो चुकी आय अर्जक संपत्ति में आरईआईटी परिसंपत्तियों का कम-से-कम 80% होना चाहिये।
- 2016 के बजट ने आरईआईटी को लाभांश वितरण कर से छूट दी और उन्हें विदेशी निवेश की अनुमति दी।
- 2016 में, सेबी ने कहा कि आरईआईटी के निवेश प्रबंधकों को प्रस्तावित दस्तावेज़ों में कम-से-कम लगातार 3 वर्षों के लिये फंड के राजस्व, संपत्ति-आधारित ऑपरेटिंग कैश प्रवाह को दर्शाना चाहिये।
- 28 जुलाई, 2017 को एंबेसी ऑफिस पार्क आरईआईटी सेबी के साथ पंजीकृत हुआ।

आरईआईटी लिस्टिंग के साथ एंबेसी पार्क का लक्ष्य कितना धन जुटाना है?

- ब्लैकस्टोन समूह और एंबेसी समूह द्वारा सह-प्रायोजित एंबेसी ऑफिस पार्क, आरईआईटी में सूचीकरण के माध्यम से 5,250 करोड़ रुपए जुटाने का लक्ष्य रखता है।

भारत के वाणिज्यिक कार्यालय क्षेत्र को आकार देने में ब्लैकस्टोन की क्या भूमिका है?

- ब्लैकस्टोन रियल एस्टेट भारत में 31 योजनाओं में 5.3 बिलियन डॉलर के निवेश के लिये प्रतिबद्ध है।

- इनमें से उसने 100 मिलियन वर्ग फुट की कार्यालयी संपत्तियों में 9 बिलियन डॉलर का निवेश किया है, जिसने इसे भारत में शीर्ष कार्यालयी स्थान (ऑफिस स्पेस) निवेशक बना दिया है।
- कंपनी ने 2007 में भारत में अपना रियल एस्टेट डिवीज़न खोला और 2008 में सिनर्जी संपत्ति विकास सेवाओं में अल्पसंख्यक हिस्सेदारी के साथ पहला लेन-देन किया। इसने 2011 में कार्यालय संपत्तियाँ खरीदना शुरू कर दिया।

PDF Refernece URL: https://www.drishtiias.com/hindi/printpdf/the-importance-of-the-first-reit-issue-in-india