رِیٹ رہنما کتابچہ

سکیورٹیز اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان

ضروری وضاحت

اس کتابچہ میں دی گئی معلومات بغیر کسی پیشگی نوٹس کے تبدیل کی جاسکتی ہیں۔ اگرچہ پوری کوشش کی گئی ہے کہ اس کتابچہ میں دی گئی معلومات درست اور مکمل ہوں تاہم ایس ای سی پی کسی قسم کی غلطی یا بھول چوک نہ ہونے کی ضمانت نہیں دیتا اور نہ ہی اس حوالے سے کمیشن پر کوئی ذمہ داری عائد ہوتی ہے۔ کوئی بھی شخص ان معلومات کو کسی دعوے، تقاضے یا کارروائی کے لئے استعمال نہیں کر سکتا۔ کسی اِبہام کی صورت میں انگریزی متن ملاحظہ فرمائیں۔

فہرست

تعارف

رِیٹ(REIT) کیا ہے؟

رِیٹ سکیم کیا ہوتی ہے؟

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کیا ہے؟

پاکستان میں رِیٹ کی اقسام

رِیٹ کیوں؟

رِیٹ انڈسٹری میں ایس ای سی پی کا کیا کردار ہے؟

رِیٹ کیسے بنتی ہے؟

کیا ایس ای سی پی کا اجازت نامہ رِیٹ کے منافع بخش ہونے کی ضمانت ہے؟

رِیٹ میں سرمایہ کاری کے فائدے۔

رِیٹ میں سرمایہ کاری کے خطرات۔

ٹرسٹ ڈیڈ سے کیا مراد ہے؟

آفرنگ دستاویز کیا ہے؟

رِیٹ فنڈ کس طرح پیسے کماتا ہے؟

رِیٹ کی NAV کیا ہے؟

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کا معاوضہ

کیا رِیٹ اسکیم کی آمدنی قابل ٹیکس ہوتی ہے؟

اگر رِیٹ سکیم ختم ہو جائے تو سرمائے کا کیا بنتا ہے؟

تعارف

اس بات کے پیش نظر کہ رِیٹ ابھی بھی جنوبی ایشیائی خطے میں ایک نیا تصور ہے، ایس ای سی پی نے ایک سرمایہ کاری کتابچہ تشکیل دیا ہے تا کہ سرمایہ کار اس کے بارے میں بنیادی معلومات سے آگاہ ہوں۔ جنوبی ایشیا میں پہلی رِیٹ کا انعقاد اعزاز کی بات ہے، اس دستاویز میں انکارپوریشن سے لے کر رِیٹ میں سرمایہ کاری کرنے تک کی بنیادی معلومات درج ہیں۔

رِیٹ کیا ہے؟

رِیٹ **ایک** قسم کا میوچل فنڈ ہے جو کہ رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کرتا ہے اور اس سے حاصل کردہ رقم یونٹ ہولڈرز میں تقسیم کرتا ہے۔ رِیٹ مینجمنٹ کمپنی ایک پراجیکٹ کا انتخاب کر کے سرمایہ کاری کے لئے پیش کرتی ہے۔ رینٹل رِیٹ کی صورت میں رِیٹ مینجمنٹ کمپنی سرمایہ کاروں کے پیسے سے پراپرٹی خریدتی ہے اور اس کا کرایہ سرمایہ کاروں میں تقسیم کرتی ہے۔ ڈیویلپمنٹل رِیٹ کی صورت میں رِیٹ مینجمنٹ کمپنی ایک تعمیراتی پراجیکٹ کا انتخاب کرتی ہے اور سرمایہ کاروں کے پیسے سے تعمیر کرتی ہے۔ پراجیکٹ کی تکمیل کے بعد یا تو پراجیکٹ فروخت کر دیا جاتا ہے یا یہ عمارت کرایہ پر دے دی جاتی ہے۔ دونوں صورتوں میں پراجیکٹ سے حاصل ہونے والا نفع سرمایہ کاروں میں تقسیم کر دیا جاتا ہے۔

پاکستان میں رِیٹ کلوزڈ اینڈڈ فنڈ کی ساخت میں متعارف کی گئی ہے تا کہ یہ ریڈمشن (redemption) کے دباؤ سے محفوظ رہ سکے۔ علاوہ ازیں رِیٹ پاکستان میں ٹرسٹ کی صورت میں ہیں۔ سکیمیں مختلف قسم کی ہو سکتی ہیں عام طور پر یہ سرمایہ کاروں کو دفتری، تجارتی اور رہائشی رئیل اسٹیٹ، شاپنگ مال، ہسپتال اور سکولوں میں سرمایہ کاری کے مواقع فراہم کرتی ہیں۔

رِیٹ سکیم کیا ہوتی ہے؟

یہ رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کی طرف سے پیش کی گئی ایک کلوزڈ اینڈ سکیم ہے۔رِیٹ سکیم ڈیولپمنٹ سکیم، رینٹل سکیم یا مخلوط سکیم ہو سکتی ہے۔ رِیٹ سکیم سٹاک ایکسچینج پر لسٹڈ ہوتی ہے۔

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کیا ہے؟

ریٹ مینجمنٹ کمپنی ایک خاص کمپنی ہوتی ہے جسے ایس ای سی پی کی طرف سے رِیٹ سروسز کا لائسنس دیا جاتا ہے۔رِیٹ مینجمنٹ کمپنی ایس ای سی پی کے ترویج کردہ قوانین جن میں کمپنیز آرڈی نینس مجریہ ۱۹۸۴ این بی ایف سی رولز ۲۰۰۳ اور رِیٹ ریگولیشن، ۲۰۱۵، شامل ہیں پر کاربند رہنے کی پابند ہوتی ہے۔

پاکستان میں رِیٹ کی مختلف اقسام

1۔رینٹل رِیٹ

رینٹل رِیٹ کے قیام کا مقصد سرمایہ کاروں کو تجارتی یا رہائشی رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کے ذریعے کرائے کی آمدن حاصل کرنے کے مواقع فراہم کرنا ہے۔

2۔ڈیویلپمنٹل رِیٹ

ڈیویلپمنٹل رِیٹ سکیم میں زمین کمرشل، صنعتی یا رہائشی منصوبوں کے لئے خریدی جاتی ہے جن پر ان مقاصد کے لئے عمارتیں تعمیر کی جاتی ہے یا ان کی تزئین و آرائش کر کے ان کو کرائے پر دے دیا جاتا ہے یا پھر بیچ دیا جاتا ہے۔اس کام سے حاصل ہونے والی آمدنی یونٹ ہولڈرز میں بانٹ دی جاتی ہے۔

3۔ مخلوط ریٹ۔
پاکستان میں رینٹل اور ڈیو یلپمنٹل ریٹ کا مجموعہ مخلوط ریٹ کہلاتا ہے۔

ریٹ کیوں؟
ریٹ چھوٹے سرمایہ کاروں کو رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کرنے کا موقع فراہم کرتی ہے۔ جن ادوار میں معاشی ترقی تیزی سے ہوتی ہے اُن میں رئیل اسٹیٹ کی قیمتوں میں تیزی کے رجحان کے باعث ریٹ یونٹ کے ریٹ میں اضافہ دیکھا گیا ہے۔ اس کے علاوہ ریٹ ایک pass through entity ہے۔ اگر کم سے کم نوے فیصد آمدنی یونٹ ہولڈرز میں بانٹ دی جائے تو اس سے دوہرے ٹیکس سے بچا جا سکتا ہے اس صورت میں ریٹس سے حاصل ہونے والی آمدن پر صرف انفرادی ٹیکس کا اطلاق ہوتا ہے۔

ریٹ انڈسٹری میں ایس ای سی پی کا کیا کردار ہے؟
ایس ای سی پی، ریٹ ریگولیشن ۲۰۱۵ کے تحت ریٹ انڈسٹری کو ریگولیٹ کرتا ہے۔ ایس ای سی پی کی اولین ترجیح سرمایہ کاروں کا تحفظ اور کیپٹل مارکیٹ کا فروغ ہے۔

ریٹ کیسے بنتی ہے؟
پاکستان میں ریٹ ایک ٹرسٹ کے نظام کے تحت چلائی جاتی ہے۔ ٹرسٹ کے نظام میں ٹرسٹی اور ریٹ مینجمنٹ کمپنی شامل ہیں۔ ریٹ فنڈ کی تمام پراپرٹی ٹرسٹی کے نام ہوتی ہے اور ٹرسٹی اس ریٹ سکیم کے مجموعی کاموں پر نظر رکھتا ہے۔ ریٹ مینجمنٹ کمپنی جو کہ ایس ای سی پی سے لائسنس یافتہ ہے منظور شدہ ریٹ سکیم کی منتظم ہوتی ہے اور ریٹ سکیم کو ڈیڈ اور آفرنگ دستاویزات کے مطابق چلاتی ہے۔

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کی تشکیل اور لائسنس کا اجرا

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی ایک غیر بینک مالیاتی کمپنی ہے جسے ایس ای سی پی، کمپنیز آرڈیننس مجریہ ۱۹۸۴ کے حصہ VIII-A، این بی ایف سی رولز ۲۰۰۳ اور رِیٹ ریگولیشن 2015 کے مطابق رِیٹ کے انتظام کی خدمات کے لئے لائسنس جاری کرتا ہے۔

کیا ایس ای سی پی کا اجازت نامہ رِیٹ کے منافع بخش ہونے کی ضمانت ہے؟

جی نہیں۔ ہر قسم کی سرمایہ کاری میں نقصان کا امکان ہوتا ہے۔ رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کے لیے رِیٹ سکیم سے منسلک خطرات کی معلومات اپنے سرمایہ کاروں کو فراہم کرنا لازم ہے۔ علاوہ ازیں، رِیٹ ریگولیشن کے مطابق رِیٹ مینجمنٹ کمپنی پر لازم ہے کہ وہ درست اور حقیقت پر مبنی معلومات فراہم کرے تاکہ سرمایہ کار فیصلہ کرتے وقت ضروری معلومات ملحوظ نظر رکھی۔ ایس ای سی پی کا اجازت نامہ اس بات کی ہرگز ضمانت نہیں دیتا کہ رِیٹ سکیم منافع بخش یا خطرے سے مبرا سرمایہ کاری ہے۔ لٰہذا سرمایہ کاروں کو خود اپنے طور پر اس سرمایہ کاری سے حاصل کردہ ممکنہ فوائد کا جائزہ لے لینا چاہیئے۔

ٹرسٹی کا کردار

ٹرسٹی ایک نگہبان کا کردار ادا کرتا ہے اور اس بات کو یقینی بناتا ہے کہ فنڈ ٹرسٹ ڈیڈ کے مطابق چلایا جائے۔

رِیٹ میں سرمایہ کاری کے فائدے

رِیٹ میں سرمایہ کاری کے فائدے مندرجہ ذیل ہیں

رئیل اسٹیٹ کی پیشہ ورانہ مینجمنٹ:

ریٹ کو ریٹ مینجمنٹ کمپنی کی پیشہ ورانہ مینجمنٹ کی وجہ سے ایک بہتر رئیل اسٹیٹ سرمایہ کاری تصور کیا جاتا ہے کیونکہ ریٹ مینجمنٹ کمپنی کوشش کرتی ہے کہ رئیل اسٹیٹ پر ہونے والا منافع بہتر سے بہتر بنایا جائے۔

کم اتار چڑھاؤ:

ریٹ کا یونٹ عموماً باقی حصص کے مقابلے میں کم اتار چڑھاؤ کا حامل ہوتا ہے۔

متنوعیت (diversification):

ریٹ کی صورت میں سرمایہ کاری کا ایسا موقع فراہم ہوتا ہے جسے استعمال کرتے ہوئے سرمایہ کو مختلف رئیل اسٹیٹ میں تقسیم کیا جاسکتا ہے اور رسک کم کیا جاسکتا ہے۔

چھوٹے سرمایہ کاروں کے لئے موزوں:

ریٹ چھوٹے سرمایہ کاروں کو بھی رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کے مواقع فراہم کرتی ہے۔

سیالیت(liquidity):

ریٹ کے یونٹ کو رئیل اسٹیٹ میں سرمایہ کاری کے مقابلے میں قدرے آسانی سے سٹاک مارکیٹ میں فروخت کیا جاسکتا ہے۔

ریٹ میں سرمایہ کاری کے خطرات

ریٹ کے یونٹ کی قیمت بنیادی طور پر رئیل اسٹیٹ کی قیمت پر منحصر ہوتی ہے۔ ریٹ یونٹ کا ایک رسک یہ ہے کہ کلوز اینڈ فنڈ ہونے کی وجہ سے اس کے یونٹ صرف سٹاک مارکیٹ سے ہی خریدے یا بیچے جا سکتے ہیں۔ علاوہ ازیں

رِیٹ میں سرمایہ کاری میں وہ تمام خطرات موجود ہیں جو کسی بھی اور حصص کے لین دین میں ہوتے ہیں اور سٹاک مارکیٹ کے اتار چڑھاؤ سے رِیٹ یونٹ کی قیمت پر فرق پڑتا ہے۔ اوپن اینڈ فنڈ میں IPO کے بعد بھی نئے یونٹ جاری کئے جا سکتے ہیں اور کمپنی سرمایہ کاروں سے NAV پر یونٹ خریدتی ہے اور NAV پر نئے یونٹ جاری کرتی ہے۔

ٹرسٹ ڈِیڈ سے کیا مراد ہے؟

رِیٹ سکیم ٹرسٹ ڈِیڈ کے تحت بنائی جاتی ہے۔ یہ ایک قانونی دستاویز ہے جو کہ رِیٹ مینجمنٹ کمپنی اور ٹرسٹی کے درمیان کاروباری معاملات کا تعین کرتی ہے۔

آفرنگ دستاویز کیا ہے؟

آفرنگ دستاویز سرمایہ کاری کے مقاصد، پابندیوں، خدوخال، رسک، فیس، طریقہ کار اور دیگر معلومات فراہم کرتی ہے۔

رِیٹ فنڈ آپ کے لئے کس طرح پیسے کما سکتا ہے؟

یونٹس کے اجرا سے اکٹھی ہونے والی رقم (رِیٹ فنڈ) جائیداد کے خریدنے یا تعمیر کرنے کے لئے استعمال ہوتی ہے۔ یونٹ ہولڈرز کو جائیداد کے بکنے یا کرایہ پر چڑھ جانے کی صورت میں منافع ملتا ہے۔ یونٹ ہولڈر کو اس کی سرمایہ کاری پر سرمایہ میں اضافہ یا حصّہ منقسمہ (dividend) کی شکل میں منافع ملتا ہے۔ عموماً جب رِیٹ سکیم کی جائیداد کو کرائے پر دے دیا جاتا ہے تو جائیداد پر وصول ہونے والا کرایہ حصّہ منقسمہ کی صورت میں یونٹ ہولڈرز میں تقسیم کر دیا جاتا ہے۔ اگر حصص مارکیٹ میں یونٹ کی قیمت میں اضافہ ہو تو یونٹ ہولڈر اپنے یونٹس حصص مارکیٹ میں فروخت کر کے سرمایہ پر منافع بھی حاصل کر سکتے ہیں۔ یونٹس کی قیمت قیاس آرائی یا NAV میں اضافہ سے بڑھ سکتی ہے۔

رِیٹ فنڈ کی NAV کیا ہوتی ہے؟

NAV فنڈ کے اثاثہ جات کی وہ مارکیٹ ویلیو ہوتی ہے جو متعین قیمت کی تاریخ کو، واجباتِ جاریہ (قرضہ جات) کو منہا کرکے، واجب الادا یونٹس پر تقسیم کرنے سے حاصل ہوتی ہے۔

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی کا معاوضہ

رِیٹ مینجمنٹ کمپنی ایس ای سی پی کی طرف سے رِیٹ ریگولیشنز ۲۰۱۵ کے تحت مقرر کردہ حد تک فیس وصول کرنے کی حقدار ہوتی ہے۔

کیا رِیٹ سکیم کی آمدنی قابلِ ٹیکس ہوتی ہے؟

اگر آمدنی کا کم از کم نوے فی صد یونٹ ہولڈرز کے درمیان منافع کی شکل میں تقسیم کیا جاتا ہے تو رِیٹ سکیم کی آمدنی ٹیکس سے مستثنیٰ ہے۔ یونٹ ہولڈرز پر رِیٹ کی طرف سے حصّہ منقسمہ پر، قابلِ اطلاق ٹیکس ریٹ کے حساب سے ٹیکس وصول کیا جاتا ہے۔

اگر رِیٹ سکیم ختم ہو جائے تو سرمائے کی رقم کا کیا بنتا ہے؟

رِیٹ سکیم کے اختتام کی صورت میں، رِیٹ مینجمنٹ کمپنی رِیٹ کے اثاثہ جات فروخت کرکے اس میں سے قرض و دیگر اخراجات منہا کرنے کے بعد باقی ماندہ رقم سرمایہ کاری کے تناسب سے یونٹ ہولڈرز میں تقسیم کر دے گی۔