



महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ  
(महाराष्ट्र शासन अंगिकृत)

Maharashtra Industrial Development Corporation  
(A Government of Maharashtra Undertaking)



मुख्य कार्यालय : "उद्योग सारथी", महाकाली गुंफा मार्ग, अंधेरी (पूर्व), मुंबई ४०० ०९३  
Head Office: "Udyog Sarathi", Mahakali Caves Road, Andheri (East), Mumbai 400 093.  
☎: ०२२-४७४८८३९२, ४७४८४६७९/९९

प्रिन्सिपल कार्यालय : एमआयडीसी, ४ था मजला, एक्सप्रेस टॉवर, रामनाथ गोयंका मार्ग, एअर इंडिया इमारतीजवळ, नरिमन पॉईंट, मुंबई ४०० ०२१.  
Principle Office: MIDC Office, 4<sup>th</sup> Floor, Express Tower, Ramnath Goenka Marg, Near Air India Building, Nariman Point, Mumbai-400 021. ☎: +91-022-46677172/45758643

www.midcindia.org

क्रमांक: मऔविम/मव्य(भूमी)/P-193917

दिनांक: 20/04/2026

### परिपत्रक

विषय: कंपनीच्या भागभांडवलामध्ये Securities & Exchange Board of India (Real Estate Investment Trust) नियमानुसार होणा-या बदलाबाबत.

संदर्भ: परिपत्रक क्रमांक मऔविम/मव्य(भूमी)/बी५३७०२,  
दिनांक ०३.०७.२०२०.

महामंडळाच्या सदस्य मंडळाने ठराव क्रमांक ६०५२ नुसार कंपनीच्या भागभांडवलामध्ये Securities & Exchange Board of India (Real Estate Investment Trust) नियमानुसार होणा-या बदलाकरिता महामंडळाच्या दिनांक ०७.०४.२००७ रोजीचे तसेच दिनांक १५.०३.२०१८ च्या परिपत्रकानुसार Real Estate Investment Trustया संकल्पनेचे महामंडळाच्या हस्तांतर मार्गदर्शक तत्वामध्ये समावेश करणेबाबत मंजुरी दिलेली आहे. तसेच सदर बाब ही भूखंडाचे ट्रेडींगचे माध्यम होणार नाही आणि मुळ भूखंडधारकाचे भागभांडवल ५१ टक्क्यापेक्षा जास्त (मुळ भूखंडधारकाचा मालकी हक्क अबाधित ठेवणे) कायम ठेवणे बंधनकारक राहिल, असा ठराव पारीत केलेला होता.

REIT मध्ये समावेश असलेल्या कंपनी या एकाच उद्योग समुहातील असतात आणि त्या उद्योगसमुहातील भागभांडवलधारक कंपनीतील जे वैयक्तिक (individual) भागभांडवलधारक असतील ते महामंडळाच्या प्रचलित धोरणाप्रमाणे कुटुंबाच्या व्याख्येप्रमाणे असणे आवश्यक आहे. तसेच REIT मध्ये समावेश झालेल्या कंपन्यांना Stock Exchange वर झालेल्या व्यवहारानुसार त्या कंपन्यांची पत निश्चित करण्यात येऊन (Valuation) त्यांना त्या प्रमाणातच युनिट देण्यात येणार असल्यामुळे भूखंडधारक कंपनीचे भागभांडवल हे वेळोवेळी ५१ टक्क्यापेक्षा कमी-जास्त होत राहिल. त्यामुळे अशा परिस्थितीत भूखंडधारक कंपनीचे भागभांडवलाबाबत महामंडळाच्या हस्तांतर धोरणाच्या अनुषंगाने आणि दिनांक ०३/०७/२०२० रोजीच्या परिपत्रकातील मूलभूत दिशानिर्देश लक्षात घेता, REIT संदर्भात प्राप्त प्रस्तावाचे पडताळणी करण्यासंदर्भात महामंडळाच्या सदस्य मंडळाच्या दिनांक २४.०३.२०२६ रोजी झालेल्या ४१० व्या बैठकीमध्ये सविस्तर चर्चा

होऊन ठराव क्रमांक ७१५४ पारीत करण्यात आला आहे. त्याअनुषंगाने प्रकरणी खालीलप्रमाणे मार्गदर्शक तत्वे REIT धोरणाच्या मूळ परिपत्रकाच्या दिनांकापासून म्हणजेच दिनांक ०३/०७/२०२० पासून लागू करण्यात येत आहे.

- १) Real Estate Investment Trust (REIT) मध्ये एकाच कुटुंबातील उद्योग समूहातील बऱ्याच कंपनीचा/ Legal Entities चा समावेश होत असल्यामुळे भागभांडवलाच्या धारण प्रकारामुळे होणाऱ्या बदलासाठी तसेच मालकी हक्क आणि मूळ भागभांडवलधारक यांची व्याख्या खालीलप्रमाणे निश्चित करण्यात येत आहे -
  - i) Real Estate Investment Trust मधील समावेश असलेला उद्योग समूह हा महामंडळाच्या भूखंडधारक कंपनीशी निगडित उदयोग समूह असणे आवश्यक राहिल.
  - ii) महामंडळाच्या हस्तांतर धोरणाप्रमाणे ५१ टक्के मालकी कायम आहे हे निश्चित करण्यासाठी सदर प्रत्येक उदयोग समूहातील भागभांडवलाच्या स्वरूपातील एकत्रित मालकी हक्क हे एकाच कुटुंबाच्या उद्योग समूहाकडे असणे आवश्यक राहिल. तसेच सदर कुटुंब महामंडळाच्या हस्तांतरणासाठी यापूर्वी निर्गमित करण्यात आलेल्या परिपत्रकानुसार विहित केलेल्या कुटुंबाच्या व्याख्येप्रमाणे रक्ताच्या नात्यातील असणे आवश्यक राहिल. महामंडळाने विहित केलेल्या कुटुंबाच्या व्याख्येबाहेरील कुटुंबाची भागभांडवलधारकाचा या धोरणासाठी आणि मालकी हक्क निश्चित करण्यासाठी विचार करण्यात येणार नाही.
- २) Real Estate Investment Trust मध्ये एकाच कुटुंबाच्या उद्योग समूहाच्या किती कंपनीचा समावेश आहे, त्याचे भागभांडवल टक्केवारी, REIT मधील Unit Holding Pattern तसेच REIT मध्ये भूखंडधारक कंपनीचा समावेश असल्यास किंवा नसल्यास, भूखंडधारक कंपनीचे मूळ भागभांडवलधारक (कुटुंबाच्या व्याख्येप्रमाणे) यांचा कुटुंबाची परिस्थितीत एकत्रित ५१ टक्के मालकी हक्क REIT मध्ये कायम असल्याबाबत दस्तावेज सादर करणे आवश्यक राहिल. तसेच हि सर्व माहिती SEBI, Stock Exchange आणि Registrar of Companies येथे दाखल केल्याचे Practicing सनदी लेखापाल किंवा Practicing कंपनी सेक्रेटरी यांचेकडून प्रमाणित करून दस्तऐवजासहित सादर करणे आवश्यक राहिल.
- ३) REIT हि Security Exchange Board of India (SEBI), Registrar Of Companies (जे लागू असेल ते) यांच्याकडे नोंदणी असल्याचे प्रमाणपत्र प्राप्त करण्यात यावे. तसेच सनदी लेखापाल किंवा practicing कंपनी सेक्रेटरी यांचेकडून प्रमाणपत्र प्राप्त करून घेतेवेळी त्या प्रमाणपत्रात भूखंडधारक कंपनी हि त्याच उद्योग समूहातील असल्याबाबत स्पष्टपणे नमूद असणे आवश्यक राहिल.
- ४) भूखंडधारक कंपनी यांच्याशी निगडित एकाच कुटुंबाच्या उद्योग समूहासाठी स्थापन झालेल्या REIT द्वारे, भूखंडधारक कंपनी यांचे भागभांडवल takeover केल्यास किंवा भूखंडधारक कंपनी यांचे भागभांडवल REIT यांच्याकडे हस्तांतर

झाल्यास त्याच कुटुंबाच्या उद्योग समूहाकडे ५१ % टक्के पेक्षा जास्त भागभांडवल कायम असून, मालकी कायम असल्याबाबत दर सहा महिन्यांनी महामंडळाकडे Practicing सनदी लेखापाल किंवा Practicing कंपनी सेक्रेटरी चे प्रमाणपत्र प्राप्त करावे. तसेच जर दरम्यानच्या कालावधीत REIT मधील उद्योग समूहातील युनिटधारक कंपनी मध्ये किंवा त्यांच्या भागभांडवलमध्ये काही बदल झाला असल्यास भूखंडधारक कंपनीने तात्काळ महामंडळाकडे झालेला बदल प्रमाणित करून सादर करणे बंधनकारक राहिल.

- ५) भूखंडधारक कंपनीचे भागभांडवल REIT कडे हस्तांतर होतेवेळी किंवा भूखंडधारक कंपनीचा त्यामध्ये समावेश होतेवेळी किंवा त्यानंतरच्या कालावधीत महामंडळाचा भूखंड किंवा भागभांडवलाच्या स्वरूपातील मालकी हक्क हे कुठल्याही प्रकारे ट्रेडिंग चे माध्यम झालेले नाही आणि SEBI ने REIT कंपनीस व्यवसाय करण्यास प्रतिबंध केला नसल्याचे सनदी लेखापाल किंवा Practicing कंपनी सेक्रेटरी यांचेकडून प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक राहिल. तथापि, असे झाल्याचे महामंडळाच्या निदर्शनास आल्यास किंवा प्रमाणित झाल्यास किंवा मालकी हक्कात बदल झाल्यास महामंडळाद्वारे प्रचलित धोरणाप्रमाणे फरकाच्या रक्कमेवर आधारित हस्तांतर शुल्क आकारण्यात येईल.
- ६) जर भूखंडधारक कंपनीस महामंडळाद्वारे कर्ज उभारणीसाठी गहाणवटीची परवानगी देण्यात आली असल्यास उद्योग समूहातील इतर कंपन्यांना या गहाणवटीच्या परवानगीचा फायदा घेता येणार नाही. तसेच सदर भूखंड उद्योग समूहातील इतर कंपन्यांना वित्तीय संस्थेकडे कर्जासाठी तारण ठेवता येणार नाही.
- ७) महामंडळाच्या भूखंडधारकांसाठी REIT धोरण लागू करण्यात आले असल्यामुळे भूखंडधारकाच्या मालकी हक्कात धारण प्रकारामुळे बदल होत असला तरी, भूखंडधारकास भूखंड विकासाच्या अटी व शर्ती, महामंडळाने वेळोवेळी निर्गमित केलेले दिशानिर्देश आणि भाडेपट्याच्या करारनाम्याच्या अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील. तसेच महामंडळाचे भूखंडाबाबतचे कायदेशीर अधिकार अबाधित राहतील. तसेच सदर धोरणात वेळोवेळी बदल करण्याचा किंवा धोरण रद्द करण्याचे महामंडळाचा अधिकार अबाधित राहिल.

(पी. वेलरासू, भा.प्र.सं.)

मुख्य कार्यकारी अधिकारी

२०/०१/२०१७  
म.ओ.विम, मुंबई

प्रतः

- (१) सर्व विभाग प्रमुख, मऔविम, मुंबई.
- (२) मुख्य अभियंता, मऔविम, पुणे / छत्रपति संभाजीनगर / नागपूर
- (३) महाव्यवस्थापक (भूमी/विधी/भूसंपादन /मा व तं/जनसंपर्क/म.ब.वि./डीएमआयसी/पणन)
- (४) सर्व अधिक्षक अभियंता, मऔविम,
- (५) सर्व प्रादेशिक अधिकारी, मऔविम,
- (६) सर्व कार्यकारी अभियंता, मऔविम,
- (७) सह/उप मुख्य लेखा अधिकारी, मऔविम, मुंबई/पुणे/छत्रपति संभाजीनगर/नागपूर.
- (८) सर्व महाव्यवस्थापक, जिल्हा उद्योग केंद्र,
- (९) सर्व औद्योगिक संघटना
- (१०) मुख्य मध्यवर्ती परिपत्रक नस्ती / मुख्य कार्यकारी अधिकारी, मऔविम, कार्यालय मरोळ / एक्सप्रेस टॉवर, मुंबई.