



Investor World

For Private Circulation Only

IEWA

Editorial Board -
President Emeritus:
Mr. N. L. Bhatia

President :
Mr. Bhavesh Vora

Vice President :
Mr. Dharmen Shah

Vol: VII / August 2025

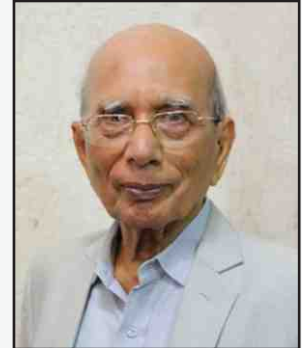
**Bulletin of
Investor Education &
Welfare Association**

(Regd. under Societies Acts
Regd. No. 656 Dt. 6-9-93)

Administrative Office :
Investor Education
& Welfare Association
407, Reena Complex,
Ramdev Nagar,
Vidyavihar (West),
Mumbai - 400 086.
Website : www.iewa.in
E-mail : info@iewa.in



Mr. Bhavesh Vora
President



Shri. N. L. Bhatia
President Emeritus

Editorial - August 2025

Secure Your Legacy: Why Investors Must Prioritize Succession Planning

For millions of investors, building wealth through disciplined investment is a life-long journey-one marked by sacrifice, strategy, and vision. But while growing a portfolio is often front and center, the equally important question of what happens to that wealth after you're gone is too often ignored. In the absence of a clear succession plan, this oversight can have devastating consequences for the families left behind.

Without a well-thought-out estate plan, assets can get tied up in a tangled web of legal procedures, family disputes, and bureaucratic delays. Intestate succession laws-default legal processes that govern the distribution of assets in the absence of a will-may not reflect the true intentions of the investor. What's more, financial institutions can transfer unclaimed investments to government custody if heirs cannot be located. In such cases, a lifetime of wealth creation can quietly erode into chaos and confusion.

Amidst the emotional weight of losing a loved one, families should not have to endure an additional financial burden. This is why every investor-regardless of the size of their portfolio-should view succession planning as a necessary part of their financial journey, not an afterthought.

Succession planning is not just about naming a nominee or writing a will; it's a strategic, holistic process that combines legal foresight, financial clarity, and open communication.

A nominee, after all, is not a legal heir but merely a custodian of the assets. To truly secure your intentions, a legally binding will is essential. For those with more complex asset structures, family trusts offer an elegant solution-preserving privacy, bypassing probate, and maintaining continuity across generations.

Equally important is the practice of documentation. Investors must maintain a master record of all their holdings-from bank accounts to mutual funds to insurance policies-and review it periodically. This ensures that no investment is overlooked and that beneficiaries can locate and access what has been rightfully left to them.

Perhaps the most difficult but impactful step is communication. Transparent, honest discussions with family members about succession intentions can prevent misunderstandings and foster unity. Silence, on the other hand, often breeds conflict.

It's time investors stop viewing succession planning as a task for the wealthy elite. Every investor, regardless of net worth, owes it to their family to leave behind not just assets-but clarity, structure, and peace of mind.

INSIDE

- 1) Understanding
REITs and InvITs3
- 2) The Return Filing Season
is On : Accuracy Matters
More Than Ever4
- 3) ફેમિલી ડોક્ટરની જેમ ફેમિલી
ફાઇનાન્સિયલ પ્લાનર
પણ જરૂરી !6

INVESTOR PROTECTION THROUGH EDUCATION

Views expressed by contributors are their own and the association does not accept any responsibility.

You don't miss the updates
on your online orders as your
mobile number is registered with them.

**Then why miss your
demat transaction updates
by not registering your mobile number
with the depository participant?**



INVEST RIGHT TOH FUTURE BRIGHT

Visit <https://www.bseipf.com/doandonts.html> to know safe investing practices.

UNDERSTANDING REITS AND INVITS

Introduction

In recent years, the Indian securities market has introduced new instruments that provide investors with additional avenues to participate in real estate and infrastructure sectors. Among these are **Real Estate Investment Trusts (REITs)** and **Infrastructure Investment Trusts (InvITs)**.

These investment vehicles are regulated by the Securities and Exchange Board of India (SEBI). The primary objective of these frameworks is to create a structured and transparent mechanism for pooling money from investors and channeling it into income-generating assets.

This article explains the basic features, structure, and functioning of REITs and InvITs for educational purposes.

Real Estate Investment Trusts (REITs)

What are REITs?

A **REIT** is a trust that owns and manages a portfolio of real estate assets which generate rental income. Instead of requiring large capital for direct property ownership, investors can hold units of a REIT, which are listed and traded on stock exchanges.

In India, REITs are required to distribute at least **90% of their Net Distributable Cash Flows (NDCF)** to unit holders, providing a mechanism for regular income distribution.

Structure of REITs

- Sponsor - establishes the trust.
- Trustee - holds assets for the benefit of unit holders.
- Manager - oversees property operations and distribution of cash flows.
- Special Purpose Vehicles (SPVs) - entities that directly hold the real estate assets.

Key Features

- Listed units can be bought or sold on exchanges.
- Investments are professionally managed.
- Fractional ownership in large-scale real estate is possible.
- Governance standards require periodic reporting and valuation.

Illustrative Examples in India

Two REITs currently listed in India are:

- **Embassy Office Parks REIT** (focus on office spaces in Bengaluru and Mumbai).
- **Mindspace Business Parks REIT** (portfolio across Mumbai, Pune, Hyderabad, Chennai).

These examples show how REITs are typically linked to commercial real estate such as office spaces.

Infrastructure Investment Trusts (InvITs)

What are InvITs?

InvITs are collective investment structures designed to channel funds into infrastructure projects such as highways, power transmission lines, renewable energy projects, and telecom networks. The trust structure allows investors to pool resources, with the ownership of assets resting with a trustee for the benefit of the unit holders.

InvITs generally aim to provide a stable cash flow mechanism because infrastructure projects often involve long-term contracts.

Structure of InvITs

- **Sponsor** - creates the trust and initially contributes assets.
- **Trustee** - safeguards assets and represents unit holders' interests.
- **Investment Manager** - takes decisions on investments and management.
- **Project Manager** - responsible for day-to-day operations of the assets.

Types of InvITs

1. **Publicly offered listed InvITs** - accessible to both retail and institutional investors, with minimum investment requirements.
2. **Privately placed listed InvITs** - issued to institutional investors only.
3. **Privately placed unlisted InvITs** - accessible to a limited number of institutional investors.

Illustrative Examples in India

- **IRB InvIT Fund** - linked to highway projects.
- **India Grid Trust** - focused on power transmission assets.
- **Digital Fibre Infrastructure Trust** - linked to telecom fibre networks.

These show the range of infrastructure sectors where InvITs can be applied.

Comparative Overview

Aspect	REITs	InvITs
Asset Class	Real estate (commercial properties)	Infrastructure (roads, power, telecom, etc.)
Income Source	Rental income from tenants	User charges, tariffs, or contracted payments
Regulation	Distribution of 90% of NDCF	At least 80% in completed, revenue-generating projects (public InvITs)
Investor Base	Retail and institutional	Primarily institutional, but retail participation possible in public InvITs
Liquidity	Listed on exchanges	Listed (public InvITs) or privately placed

REITs and InvITs are regulated frameworks introduced to provide investors with structured access to real estate and infrastructure assets. They combine features of collective investment schemes with sector-specific rules on transparency, governance, and income distribution.

For investors, these instruments represent an additional category within the securities market, distinct from equities, bonds, or mutual funds. Understanding their functioning, regulatory requirements, and associated rights helps investors make informed decisions.

THE RETURN FILING SEASON IS ON : ACCURACY MATTERS MORE THAN EVER

The return filing season is on, and once again, taxpayers are reminded that filing their Income Tax Return (ITR) is not just a statutory duty but also a reflection of financial discipline. In today's environment, where the tax system is becoming increasingly digitised, robust reporting and accurate disclosure of information have never been more important.

The Income Tax Department now relies on comprehensive reporting mechanisms that capture almost every aspect of a taxpayer's financial footprint. Through **Form 26AS, the Annual Information Statement (AIS), and the Taxpayer Information Summary (TIS)**, details of salary, bank deposits, securities transactions, high-value purchases, and TDS credits are already available with the department. This means that discrepancies between reported income and actual transactions can be easily flagged. Hence, filing with precision is not only necessary but also the safest approach.

Before filing, taxpayers should gather all relevant documents and verify them carefully. This includes:

- **Form 16** from employers for salary income and tax deducted.
- **Form 26AS, AIS, and TIS** to cross-check tax credits and transactions.
- **Bank and investment statements** for interest income, dividends, or capital gains.
- **Proof of eligible deductions and exemptions**, such as life and health insurance, tuition fees, home loan interest, and contributions to retirement funds.
- **Capital gains computation reports**, especially for those who dealt in equities, mutual funds, or property.
- **Bank account details** to enable smooth refund processing.

With the system now designed to match third-party data against taxpayer submissions, accuracy is paramount. Any mismatch - whether intentional or accidental-can invite queries, delay refunds, or even trigger scrutiny.

Timely and correct filing also helps individuals beyond the tax domain: it serves as proof of income for loan applications, overseas travel, or government-related verifications. Ultimately, an ITR is not just a compliance document but a personal financial statement that reflects responsibility.

This season, the message is clear - **file on time, file accurately, and let your return speak of your financial integrity.**

ફેમિલી ડૉક્ટરની જેમ ફેમિલી ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનર પણ જરૂરી !

આપની હેલ્થ માટે આપનો ફેમિલી ડૉક્ટર તો હશે જ, તાવ, શરદી, ઉધરસ વગેરે જેવી નાની-નાની બીમારી વખતે આપ તે ડૉક્ટર પાસે પહોંચી જતા હશો અને પરિવારમાં મોટી બીમારી આવે ત્યારે પણ શરૂઆત તો એ ફેમિલી ડૉક્ટર મારફત જ કરતા હશો. યસ, અડધી રાત્રે પણ જરૂર પડે તો યાદ અવશ્ય ફેમિલી ડૉક્ટરને જ કરો એ સ્વાભાવિક છે, આ બધું તો હેલ્થ માટે થયું, પરંતુ વેલ્થ માટે શું ? અરે ભલા માણસ, વેલ્થ છે જ ક્યાં ? એવું કહેવા માગતા હો તો સાંભળી લો, વેલ્થ નહીં હોય તો ઊભી કરવી પડશે અને વેલ્થ હશે તો વેલ્થની પણ ‘હેલ્થ’ સાચવવી બીજો જ્યારે તેને પડશે. હવે હેલ્થ માટે ફેમિલી ડૉક્ટરની જેમ વેલ્થ માટે ફેમિલી ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનર જરૂરી બનતા જાય છે.



શું છે વળી આ ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનિંગ ? ફેમિલી પ્લાનિંગ અને પ્રોજેક્ટ પ્લાનિંગ કે સરકારી પ્લાનિંગ સાંભળ્યું છે, પણ વળી ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનિંગ કઈ બલાનું નામ છે એવું જો આપને લાગતું હોય તો સમજી લેજો કે દુનિયા ઘણી આગળ નીકળી ચૂકી છે અને તમે ઘણા પાછળ રહી ગયા છો. સત્ય એ છે કે જીવન માટે અને પરિવાર માટે ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનિંગ કરવું જરૂરી છે. આજે આપ નહીં સમજો તો કાલે આપનાં સંતાનો સમજાવશે અને પછી પણ નહીં સમજો તો તેમનાં સંતાનો સમજાવશે, બાકી હકીકત તો સ્વીકારવી પડશે કે હવેના સમયમાં નાણાં અને આવકનું આયોજન સૌથી મહત્વનાં બની ગયાં છે.

વર્તમાન જીવનમાં વિજ્ઞાનના વિકાસ સાથે માનવીનું આયુષ્ય વધ્યું છે હવે લોકો ૭૫-૮૦ વર્ષ આસાનીથી જીવી જાય છે. માનવી વધુ જીવન જીવી શકે એવી દવાઓ અને ઇલાજો શોધાયાં છે, પરંતુ માનવી સરેરાશ ૬૦ની આસપાસ નિવૃત્ત થઈ જાય છે, ધારો કે આપણે ૮૦ની વય પકડીને ચાલીએ તો નિવૃત્તિ બાદ ૨૦ વર્ષ જીવવાનું છે અને આ બે દાયકા જીવવા માટે હાથમાં વ્યવસ્થિત નાણાં હોવા જરૂરી બને છે, માત્ર પ્રોવિડન્ટ ફંડ અને પેન્શનથી (એ પણ બધાના કિસ્સામાં મળતું નહીં હોય) ચાલી નહીં શકે, તેમ જ બેન્ક ડિપોઝિટમાંથી કેટલું વળતર મળશે ? બીજું, જીવનમાં અકસ્માત ક્યારે પણ કોઈની પણ સાથે બની શકે છે, અચાનક અકસ્માતમાં અપંગતા આવી તો શું કરશો ? ત્રીજી બાબત છે મૃત્યુ. મૃત્યુમાં માણસ પોતે તો મુક્ત થઈ જાય છે, પણ તેમના પર નિર્ભર પરિવારના સભ્યોનું શું ? આ સાથે એક સત્ય એ પણ સમજી લેવું જરૂરી છે કે હવે પછીના સમયમાં મોંઘવારીની સમસ્યા, અનિશ્ચિત છે. વધતી રહેવાની, બીમારીઓ પણ નવું નામ અને રૂપ ધારણ કરીને આવતી રહેવાની અને ત્યારે માત્ર માત્ર કામ આવી શકશે આપનું નાણાકીય આયોજન, આપની આર્થિક સ્વનિર્ભરતા.

આપની મહિનાની આવક શું છે ? આપના પરિવારમાં સભ્યો કેટલા ? તેઓ શું કરે છે ? આપ આવકમાંથી ક્યાં, કેટલી રકમ ખર્ચ કરો છો અને કેટલી રકમની બચત કરી શકો છો એના પરથી આપના ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનિંગની એબીસીડી શરૂ થાય છે. ફેમિલી ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનર આપની નાડ અહીંથી તપાસવાની શરૂ કરશે. આપે જીવનને આર્થિક દૃષ્ટિએ કઈ રીતે સુરક્ષિત બનાવવું, આપની બે વર્ષ, ચાર વર્ષ, ૧૦ વર્ષ કે ૨૦-૩૦ વર્ષ પછીની જરૂરિયાત શી હોઈ શકે અને તેનું આયોજન અત્યારથી કઈ રીતે કરી શકાય તેનું માર્ગદર્શન આ ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનર કરે છે.

આપની સાથે તે આપના પરિવારને ગણી લે છે. આપની બચતમાંથી આપની ઉંમર, નિવૃત્તિનો સમય, લાઈફ-સ્ટાઈલ, આર્થિક સુરક્ષા, શિક્ષણ, લગ્નપ્રસંગ, અકસ્માત, બીમારી વગેરે જેવા જીવનની ઘટમાળના પ્રસંગોને ગણી લઈ ક્યા સાધનમાં કેટલાં નાણાં કઈ રીતે રોકવા તેનું આયોજન કરી આપે છે. દાખલા તરીકે આપની જીવન વીમા પોલિસી લેવી અને કેટલાની હોવી જોઈએ ? ક્યા પ્રકારના યુટ્યુઅલ ફંડમાં આપનું રોકાણ કેટલું હોવું જોઈએ ? શેરબજારમાં આપનું ઈન્વેસ્ટમેન્ટ હોવું જોઈએ કે નહીં અને હોવું જોઈએ તો કેટલું ? ગોલ્ડ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ કે પછી પ્રોપર્ટી ઈન્વેસ્ટમેન્ટ ક્યારે કેવું હોવું સલાહભર્યું છે, સરકારી લઘુ બચતો કે પીપીએફ, બોન્ડસ વગેરે જેવાં સાધનોમાં રોકાણ હોવું જોઈએ કે કેમ એવા અનેકવિધ પ્રિસ્ક્રિપ્શનના વિકલ્પો વિચારીને તેનો જ અમલ આ ડૉક્ટર કરાવે છે. સંખ્યાબંધ રોકાણમાર્ગો કે સાધનોમાં ઈન્વેસ્ટમેન્ટનું એલોકેશન (ફાળવણી) ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનર કરી આપે છે. જેમાં તેઓ કેટલું જોખમ લેવાની આપની તૈયારી છે એ પણ જાણી લે છે. ફાઈનાન્સિયલ પ્લાનિંગ એ કળા છે અને તેમાં ત્રણ પરિબલો સૌથી વધુ મહત્વનાં છે. એક સલામતી, બીજું વળતર અને ત્રીજું પ્રવાહિતા. ભવિષ્યને સુરક્ષિત અને સાનુકુળ બનાવવા માટે વર્તમાનનો કંઈક અંશે ભોગ લેવો જરૂરી હોય છે. આપ આજે યુવાન છો, વધુ મહેનત કરી શકો છો. કહેવાય છે કે જે માનવી ૨૫-૩૦ વર્ષની ભરયુવાનીમાં દોડતો નથી તેણે ૪૦-૫૦ની વયે દોડવું પડે છે. અને આ ઉંમરમાં પણ સક્રિય નહીં થનાર ૬૦ પછી અને ૭૦ વર્ષે પણ જીવન ધોરણ - ગુજરાન માટે કામ (મજબૂરીથી) કરતો રહે છે. નવા જમાનાની વ્યાખ્યામાં તો હવે નિવૃત્તિ સુધી માણસે કામ કરવું પડે, નોકરી કરવી પડે એ પણ એક પ્રકારની નિષ્ફળતા જ ગણાય છે. જમાનો વેલ્થ ક્રિએશનનો અને વેલ્થ મેનેજમેન્ટનો છે, પોતાને માટે, પરિવાર માટે, સમાજ માટે અને રાષ્ટ્ર માટે.

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF INVESTORS

(Annexure-2 by SEBI)

(Courtesy- Security and Exchange Board of India)

Rights of Investors

- Get Unique Client Code (UCC) allotted from broker.
- Get a copy of KYC and other documents executed from intermediary.
- Get trades executed in only your UCC.
- Place order on meeting the norms agreed to with the Member.
- Get best price.
- Get the contract note for trades executed.
- Ask the details of charges levied.
- Receive funds and securities on time.
- Receive statement of accounts from trading member.
- Ask for settlement of accounts.
- Get statements as per agreed schedule.

Obligations of Investors

- Execute Know Your Client (KYC) documents and provide supporting documents.
- Understand the voluntary conditions being agreed with the trading member.
- Understand the rights given to the Trading Members.
- Read Risk Disclosure Document.
- Understand the product and operational framework and deadlines. Pay margins in time.
- Pay funds and securities for settlement in time.
- Verify details of trades, Verify bank account and DP account for funds and securities movement.
- Review contract notes and statement of account.

Disclaimer : - The illustration are merely indicative in nature which should not be construed as investment advice and neither ensure you profits nor protect you from making a loss in declining market.

INVESTOR PROTECTION THROUGH EDUCATION

On behalf of Investor Education & Welfare Association.