WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-17082023-248172
CG-DL-E-17082023-248172

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 579] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 17, 2023/श्रावण 26, 1945
No. 579] NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 17, 2023/SHRAVANA 26, 1945

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुंबई, 16 अगस्त, 2023

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

(रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023

सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/144.—बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 11 तथा धारा 12 के साथ पठित धारा 30 के तहत प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:-

1. इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023 कहा जा सकेगा।
2. ये विनियम राजपत्र में इनके प्रकाशित होने की तारीख से लागू होंगे।
3. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,-

   I. विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में,-

      i. मौजूदा खंड (थक) अब खंड (थकi) बन जाएगा;

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

ii. खंड (थ) के बाद, निम्नलिखित नया खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(थक) "प्रबंधक की समूह (ग्रुप) एंटिटियों" का अर्थ है -

(i) वे एंटिटियाँ या वह (वे) व्यक्ति, जिन पर प्रबंधक नियंत्रण रखता हो;

(ii) वे एंटिटियाँ या वह (वे) व्यक्ति, जो प्रबंधक पर नियंत्रण रखते हों; या

(iii) वे एंटिटियाँ या वह (वे) व्यक्ति, जिन पर वे एंटिटियाँ या वह (वे) व्यक्ति नियंत्रण रखते हों जिनका जिक्र उप-खंड (ii) में किया गया है ।"

iii. मौजूदा खंड (थक) अब खंड (थख) बन जाएगा;

iv. मौजूदा खंड (थख) अब खंड (थग) बन जाएगा;

v. मौजूदा खंड (यदक) अब खंड (यदख) बन जाएगा;

vi. खंड (यद) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(यदक) "स्व-प्रायोजित प्रबंधक" (सेल्फ-स्पॉन्सर्ड मैनेजर) का अर्थ है - रियल इस्टेट निवेश न्यास का वह प्रबंधक, जो प्रबंधक और प्रायोजक दोनों की जिम्मेदारियाँ निभा रहा हो ।"

II. विनियम 4 में, उप-विनियम (2) में, खंड (छ) में,-

क. सर्वोपरि (नॉन-ऑब्स्टेंट) खंड में, शब्दों "अधिकार होंगे" के बाद दिए हुए चिह्न ";" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा;

ख. मौजूदा सर्वोपरि (नॉन-ऑब्स्टेंट) खंड के बाद, निम्नलिखित परंतुक जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"परंतु यह कि जिन यूनिटधारकों के पास, या तो अलग-अलग या मिलाकर, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम दस प्रतिशत यूनिटें हों, उन्हें प्रबंधक के निदेशक मंडल में एक निदेशक को उसी प्रकार नामित करने का हक होगा, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए:

परंतु यह और कि इस प्रकार नामित किया गया निदेशक ऐसे किसी भी मामले में मत नहीं डालेगा, जिसमें उसका या उसके किसी सहयोगी (सहयुक्त/असोसिएट) या उसे नामित करने वाले यूनिटधारक या उस यूनिटधारक का सहयोगी भी एक पक्ष (पार्टी) हो:

परंतु यह और कि जिस यूनिटधारक के पास रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम दस प्रतिशत यूनिटें हों, उसे इन विनियमों (रेग्यूलेशन) की अनुसूची-IX में दिए हुए बड़े यूनिटधारकों हेतु सिद्धाँतों (स्टूअर्डशिप कोड) का पालन करना होगा ।"

III. विनियम 7क हट जाएगा ।

IV. विनियम 11 में,-

i. मौजूदा उप-विनियम (3) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम आ जाएगा, अर्थात्,-

"(3) प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (प्रायोजक समूहों) के पास मिलाकर –

(i) आरंभिक प्रस्ताव (इनीशियल ऑफर) के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से तीन वर्षों तक, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों में से पंद्रह प्रतिशत यूनिटें रहेंगी:

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

परंतु यह कि प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (प्रायोजक समूहों) के पास पंद्रह प्रतिशत से अधिक जितनी भी यूनिटें होंगी, उन्हें वे आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से कम से कम एक वर्ष की अवधि तक रखेंगे;

(ii) आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से चौथा वर्ष शुरू होने से लेकर पाँचवे वर्ष के अंत तक, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों में से पाँच प्रतिशत यूनिटें रहेंगी;

(iii) आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से छठा वर्ष शुरू होने से लेकर दसवें वर्ष के अंत तक, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों में से तीन प्रतिशत यूनिटें रहेंगी;

(iv) आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से ग्यारहवाँ वर्ष शुरू होने से लेकर बीसवें वर्ष के अंत तक, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों में से दो प्रतिशत यूनिटें रहेंगी;

(v) आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से बीसवें वर्ष के पूरा होने के बाद, रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों में से एक प्रतिशत यूनिटें रहेंगी:

परंतु यह कि इस उप-विनियम के खंड (ii) से (v) के अनुसार प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (प्रायोजक समूहों) के पास जितनी यूनिटें रखने की बात कही गई है, उन यूनिटों का अधिकतम मूल्य पाँच सौ करोड़ रुपये से या उतने मूल्य से ज्यादा नहीं होगा जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर तय किया जाए, और वह मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के सबसे हाल के शुद्ध आस्ति मूल्य (नेट असेट वैल्यू) के आधार पर निकाला जाएगा:

परंतु यह और कि इस उप-विनियम के खंड (ii) से (v) में जिन अपेक्षाओं का जिक्र है उनका पालन हो रहा है या नहीं, इसका आकलन हर बार नई यूनिटें जारी करते समय किया जाएगा और उसी समय तब भी किया जाएगा जिस समय यूनिटों के प्रतिशत में बदलाव आ जाए, यानि कि इस उप-विनियम के अनुसार कम से कम जितनी प्रतिशत यूनिटें होनी चाहिए उनके प्रतिशत में बदलाव आते ही इसका आकलन किया जाएगा:

परंतु यह और कि जो रियल इस्टेट निवेश न्यास भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023 के लागू होने की तारीख तक आरंभिक प्रस्ताव (इनीशियल ऑफर) लाकर यूनिटें जारी कर चुके हों, उनके मामले में इस उप-विनियम के खंड (i) से (v) में दिए हुए प्रावधान केवल उस तारीख के बाद रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा और जारी की जाने वाली यूनिटों के संबंध में ही लागू होंगे, और जो यूनिटें आरंभिक प्रस्ताव लाए जाने के समय ही लॉक-इन हों, वे उस आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध होने की तारीख से तीन वर्ष पूरे होने तक लॉक-इन रहेंगी।"

ii. उप-विनियम (3) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(3क) उप-विनियम (3) के अनुसार जितनी यूनिटें होनी जरूरी हैं, उन्हें लॉक-इन रखा जाएगा और उन पर ऋण नहीं लिया जाएगा:

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

ऊपर दी हुई किसी बात के होते हुए भी, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023 के लागू होने की तारीख से पहले कम से कम जितनी यूनिटें रखनी जरूरी होती थीं और यदि उन पर ऋण लिया गया हो और जो अभी चुकाया न गया हो, तो उन पर यह प्रावधान लागू नहीं होगा।"

V. विनियम 22 में, -

i. उप-विनियम (5) में, खंड (चक) हट जाएगा;

ii. उप-विनियम (8) में, -

क) शब्दों "नियंत्रण में परिवर्तन" के बाद और शब्दों "के मामले" से पहले, शब्द तथा चिह्न "या स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने" जोड़े जाएँगे;

ख) खंड (ख) में,-

क. शब्दों "यदि ऐसे परिवर्तन को अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त नहीं होता है" के स्थान पर शब्द "यदि अपेक्षित मंजूरी नहीं मिलती है" आ जाएँगे;

ख. उप-खंड (ii) में, चिह्नों तथा शब्दों ", फिर चाहे मौजूदा प्रायोजक बना रहे या वह चला जाए।" के स्थान पर, शब्द तथा चिह्न "या किसी मौजूदा प्रायोजक के प्रायोजक न रहने की वजह से हो।" आ जाएँगे;

ग. उप-खंड (ii) के बाद, निम्नलिखित उप-खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(iii) स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने पर, प्रबंधक असहमति प्रकट करने वाले यूनिटधारकों को उनकी यूनिटें खरीदकर निकास (एग्ज़िट) का विकल्प उसी प्रकार प्रदान करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए।"

iii. उप-विनियम (8) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्, -

"(9) प्रायोजक न बने रहने का प्रस्ताव रखने वाला (वाले) जो मौजूदा प्रायोजक प्रबंधक को स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनाना चाहता हो (चाहते हों), उन्हें नीचे दी गई शर्तों का पालन करना होगा:

(i) रियल इस्टेट निवेश न्यास को सूचीबद्ध (लिस्ट) हुए कम से कम पाँच वर्ष हो चुके हों;

(ii) रियल इस्टेट निवेश न्यास ने लगातार कम से कम बारह बार मुनाफों की रकम बाँटी हो और पिछले पाँच वर्षों के दौरान मुनाफों की रकम बाँटने से संबंधित उन प्रावधानों का पालन किया हो, जिनका जिक्र इन विनियमों में किया गया है;

(iii) जिस समय प्रायोजक प्रायोजक न रहे उससे ठीक पहले लगातार पाँच वर्षों की अवधि तक रियल इस्टेट निवेश न्यास को किसी रजिस्टर क्रेडिट रेटिंग एजेंसी से 'एएए' की रेटिंग मिली हो;

(iv) पिछले पाँच वर्षों की अवधि के दौरान, रियल इस्टेट निवेश न्यास ने इन विनियमों में लीवरेज हेतु निर्धारित की गई अधिकतम सीमाओं का कभी भी उल्लंघन न किया हो;

(v) इन विनियमों में प्रायोजक के लिए शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) के जो मानदंड तय किए गए हैं, उन्हें प्रबंधक पूरा कर रहा है;

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

(vi) प्रायोजक (प्रायोजकों) और प्रायोजक समूह (प्रायोजक समूहों) के पास कम से कम कितनी यूनिटें होनी चाहिए उससे जुड़े प्रावधानों का पालन, प्रबंधक के स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने की तारीख से, प्रबंधक, प्रबंधक के शेयरधारकों और/या प्रबंधक की समूह (ग्रुप) एंटिटियों को करना होगा:

स्पष्टीकरण: प्रबंधक, प्रबंधक के शेयरधारक और/या प्रबंधक की समूह (ग्रुप) एंटिटियाँ, ऊपर दी हुई शर्त का पालन करने के उद्देश्य से, रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें ले सकते हैं।

(vii) प्रायोजक (प्रायोजकों) या उसके सहयोगी (सहयोगियों) का, प्रबंधक के स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने की तारीख से, रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रबंधक पर मालिकाना हक या नियंत्रण न रहे;

(viii) प्रायोजक ने पिछले तीन वर्षों में संपत्तियाँ आदि (आस्तियाँ / असेट) रियल इस्टेट निवेश न्यास के नाम पर न की हों या उन्हें बेची न हों, और, स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने की तारीख से एक वर्ष की अवधि तक रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा उस प्रायोजक (उन प्रायोजकों) से कोई भी संपत्ति आदि ली / प्रोजेक्ट लिया नहीं जाएगा, जो प्रायोजक नहीं रहा (रहे);

(ix) प्रायोजक न बने रहने का प्रस्ताव रखने वाले प्रायोजक (प्रायोजकों) में से कम से कम एक प्रायोजक कम से कम पाँच वर्षों तक रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रायोजक रह चुका हो;

(x) रियल इस्टेट निवेश न्यास के पास प्रायोजक से ली हुई ऐसी कोई संपत्ति नहीं होगी जिसका निर्माण कार्य चल रहा हो और जिसमें कारोबार शुरू न हुआ हो;

(xi) स्व-प्रायोजित प्रबंधक बनने के संबंध में, इस विनियम के उप-विनियम (8) के अनुसार यूनिटधारकों से मंजूरी और न्यासी (ट्रस्टी) की सहमति ले ली गई हो;

(xii) ऐसी कोई अन्य शर्त, जो बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाए।"

VI. अनुसूची-VIII के बाद, निम्नलिखित अनुसूची जोड़ी जाएगी, अर्थात्,-

"अनुसूची-IX: बड़े यूनिटधारकों हेतु सिद्धाँत (स्टूअर्डशिप कोड)

[विनियम 4(2)(छ) देखें]

जिन यूनिटधारकों के पास रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम दस प्रतिशत यूनिटें हो, उन्हें निम्नलिखित सिद्धाँतों का पालन करना होगा:

1. उन्हें हमेशा रियल इस्टेट निवेश न्यास और उसके यूनिटधारकों के हितों का पूरा-पूरा ध्यान रखना होगा;
2. उन्हें बड़े यूनिटधारक के नाते अपनी सैद्धाँतिक जिम्मेदारियाँ निभाने के संबंध में एक व्यापक नीति बनानी होगी, और समय-समय पर उसकी समीक्षा करके उसमें जरूरी बदलाव करने होंगे;
3. इस बारे में भी एक नीति बनानी होगी कि यदि अपनी सैद्धाँतिक जिम्मेदारियाँ निभाते समय उनके सामने कोई हित-विरोध का मुद्दा आया तो वे उससे कैसे निपटेंगे;
4. उन्हें समय-समय पर रियल इस्टेट निवेश न्यास पर और उन एंटिटियों पर नज़र रखनी होगी, जिन एंटिटियों में रियल इस्टेट निवेश न्यास ने निवेश किया हो, जैसे कि नियंत्री कंपनी (कंपनियाँ) [होल्डको] और एसपीवी;

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

5. उन्हें इस संबंध में भी एक नीति बनानी होगी कि वे रियल इस्टेट निवेश न्यास और उसकी नियंत्री कंपनी (कंपनियों) [होल्डको] तथा एसपीवी के कामकाज में जरूरत पड़ने पर कब-कब हस्तक्षेप कर सकते हैं;

6. उन्हें मतदान के संबंध में एक नीति बनानी होगी ।"

बबीता रायुडू, कार्यपालक निदेशक

[विज्ञापन III/4/असा./361/2023-24]

पाद टिप्पण :

1. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014, सं. एल.ए.डी./एन.आर.ओ./जी.एन./2014-15/11/1576 द्वारा, 26 सितम्बर, 2014 को भारत के राजपत्र में प्रकाशित हुए थे ।

2. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 तत्पश्चात् –

   क. 30 नवम्बर, 2016 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2016, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/022, द्वारा

   ख. 15 दिसम्बर, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2017-18/022, द्वारा

   ग. 10 अप्रैल, 2018 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2018, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2018/06, द्वारा

   घ. 22 अप्रैल, 2019 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2019, सं. सेबी/एल.ए.डी.एन.आर.ओ./जी.एन./2019/09, द्वारा

   ङ. 2 मार्च, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/06, द्वारा

   च. 17 अप्रैल, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्यूलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एनआरओ/जीएन/2020/10, द्वारा

   छ. 16 जून, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/16, द्वारा

   ज. 30 जुलाई, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2021/28, द्वारा

   झ. 3 अगस्त, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्यूलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2021/30, द्वारा

   ञ. 9 नवम्बर, 2022 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2022, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2022/100, द्वारा

   ट. 14 फरवरी, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/123, द्वारा

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

ठ. 4 जुलाई, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (विवाद सुलझाने की वैकल्पिक व्यवस्था) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/137, द्वारा

संशोधित हुए थे।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 16th August, 2023

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) (SECOND AMENDMENT) REGULATIONS, 2023

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/144.—In exercise of the powers conferred under section 30 read with sections 11 and 12 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), the Board hereby makes the following regulations to further amend the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, namely: –

1. These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023.
2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.
3. In the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, ─

I. in regulation 2, sub-regulation (1), -

i. the existing clause (qa) shall be renumbered as clause (qai);

ii. after clause (q), the following new clause shall be inserted, namely,-

"(qa) "group entities of the Manager" means:

(i) entities or person(s) which are controlled by the Manager;

(ii) entities or person(s) who control the Manager; or

(iii) entities or person(s) controlled by entities or person(s) specified in sub-clause (ii)."

iii. the existing clause (qai) shall be renumbered as clause (qb);

iv. the existing clause (qb) shall be renumbered as clause (qc);

v. the existing clause (zra) shall be renumbered as clause (zrb);

vi. after clause (zr), the following clause shall be inserted, namely,-

"(zra) "Self-Sponsored Manager" means the Manager of a REIT who has dual responsibilities of both the Manager as well as the sponsor."

II. in regulation 4, sub-regulation (2), in clause (g), -

a. the symbol ";" after the word "units" in the non-obstante clause shall be replaced with the symbol ":";

b. the following provisos shall be inserted after the existing non-obstante clause, namely, -

"Provided that unitholders holding not less than ten percent of the total outstanding units of the REIT, either individually or collectively, shall be entitled to nominate one director on the board of directors of the Manager, in the manner as may be specified by the Board:

Provided further that the director so nominated shall recuse from voting on any transaction in which such nominee director or associate of such nominee director or the unitholder who nominated such nominee director or the associate of such unitholder is a party:

Provided further that any unitholder holding not less than ten percent of the total outstanding units of the REIT shall comply with the stewardship code specified in Schedule IX of these regulations."

III. regulation 7A shall be omitted.

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

IV. in regulation 11, -

i. the existing sub-regulation (3) shall be substituted by the following sub-regulation namely, -

"(3) The sponsor(s) and sponsor group(s) shall collectively hold not less than -

(i) fifteen percent of the total units of the REIT, for three years from the date of listing of units in the initial offer:

Provided that any holding by the sponsor(s) and sponsor group(s) exceeding fifteen percent shall be held for a period of not less than one year from the date of listing of units issued in the initial offer;

(ii) five percent of the total units of the REIT, from the beginning of fourth year and till the end of fifth year from the date of listing of the units issued in the initial offer;

(iii) three percent of the total units of the REIT, from the beginning of sixth year and till the end of tenth year from the date of listing of the units issued in the initial offer;

(iv) two percent of the total units of the REIT, from the beginning of eleventh year and till the end of twentieth year from the date of listing of the units issued in the initial offer;

(v) one percent of the total units of the REIT, after completion of the twentieth year from the date of listing of units issued in the initial offer:

Provided that the maximum value of the units to be held by the sponsor(s) and sponsor group(s) for compliance with clauses (ii) to (v) of this sub-regulation shall not exceed five hundred crore rupees or such other value as may be decided by the Board from time to time and such valuation shall be based on the latest available net asset value of the REIT:

Provided further that an assessment of compliance of requirements under clauses (ii) to (v) of this sub-regulation shall be done at the time of each fresh issuance of units and at the beginning of change in threshold of the percentage for minimum unitholding requirement as specified in this sub-regulation:

Provided further that for REITs that have already issued units pursuant to an initial offer as on the date of coming into effect of the Securities and Exchange Board of India Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023, the provisions contained in clauses (i) to (v) of this sub-regulation shall be applicable only for the additional units issued by the REIT after such date and the units that are locked in at the time of initial offer shall continue to be locked in till the completion of three years from the date of listing of units in such initial offer."

ii. after sub-regulation (3), the following sub-regulation shall be inserted namely, -

"(3A) The units required to be held in terms of sub-regulation (3) shall be locked in and shall not be encumbered:

Notwithstanding the above, any encumbrance created on units held to comply with the minimum unit holding requirement applicable before the date of coming into effect of the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023, may continue if the encumbrance exist on such date."

V. in regulation 22, -

i. in sub-regulation (5), clause (fa) shall be omitted;

ii. in sub-regulation (8), -

a) after the words "inducted sponsor" and before the symbols ",-", the words and symbol "or conversion to Self-Sponsored Manager" shall be inserted;

b) in clause (b), -

a. the words "if such change does not receive the required approval" shall be substituted with the words "if the required approval is not received";

b. in sub-clause (ii), in the Explanation, the words "with or without" shall be substituted by the word "or";

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

c. after sub-clause (ii), the following sub-clause shall be inserted, namely, -

"(iii) in case of conversion to Self-Sponsored Manager, the Manager shall provide the dissenting unit holders an option to exit by buying their units in the manner specified by the Board."

iii. after sub-regulation (8), the following sub-regulation shall be inserted namely, -

"(9) The existing sponsor(s) proposing to disassociate as sponsor(s) by seeking to convert the Manager to Self-Sponsored Manager shall comply with the following conditions:

(i) the REIT has been listed for a period of at least five years;

(ii) the REIT has undertaken not less than twelve distributions on a continuous basis and has complied with the distribution norms as per these Regulations in the preceding five years;

(iii) the REIT is rated AAA by a registered credit rating agency for a continuous period of five years immediately preceding exit of the sponsor;

(iv) during the period of preceding five years, the REIT has not breached, at any time, the maximum leverage thresholds specified in these regulations;

(v) the Manager is meeting the net worth criteria for the sponsor as specified in these regulations;

(vi) the minimum unitholding requirement applicable to sponsor(s) and sponsor group(s) shall be complied with, on or after the date of conversion of the Manager to Self-Sponsored Manager, by the Manager, shareholders of the Manager and/or group entities of Manager:

Explanation: Manager, shareholders of the Manager and/or group entities of Manager may acquire units of the REIT for the purpose of compliance of the above condition.

(vii) the sponsor(s) or its associate(s) do not own or control the Manager of the REIT on or after the date of conversion of the Manager to Self-Sponsored Manager;

(viii) the Sponsor has not transferred / sold assets to the REIT in the last three years and no assets/ projects shall be acquired by the REIT from the outgoing sponsor(s) for a period of one year from the date of conversion to Self-Sponsored Manager;

(ix) at least one of the sponsor(s) proposing to disassociate should have been a sponsor of the REIT for a minimum period of five years;

(x) the REIT shall not have any under-construction properties acquired from the sponsor that have not commenced commercial operations;

(xi) unitholders approval in terms of sub-regulation (8) of this regulation and consent of the Trustee has been obtained for conversion to Self-Sponsored Manager;

(xii) such other condition as may be specified by the Board."

VI. after Schedule VIII, the following Schedule shall be inserted namely, -

"Schedule IX : STEWARDSHIP CODE

[See Regulation 4(2)(g)]

The following principles of stewardship code shall be complied with by any unitholder holding not less than ten percent of the total outstanding units of the REIT:

1. They must act in the best interests of the REIT and its unitholders as a whole;
2. They should formulate a comprehensive policy on the discharge of their stewardship responsibilities, review and update the same periodically;
3. They should have a policy to manage issues of conflict of interest while fulfilling their stewardship responsibilities;
4. They should periodically monitor the REIT and its investee entities viz. HoldCo(s) and SPV(s);
5. They should have a policy on intervention in the REIT and its HoldCo(s) and SPV(s);
6. They should have a policy on voting."

BABITHA RAYUDU, Executive Director

[ADVT.-III/4/Exty./361/2023-24]

WWW.TAXSCAN.IN - Simplifying Tax Laws

Footnotes:

1. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was published in the Gazette of India on September 26, 2014 vide No. LAD-NRO/GN/2014/15/11/1576.

2. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was subsequently amended by the –

   a. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2016, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/022, with effect from November 30, 2016;

   b. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2017-18/022, with effect from December 15, 2017.

   c. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2018, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2018/06, with effect from April 10, 2018.

   d. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2019, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2019/09, with effect from April 22, 2019.

   e. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/06, with effect from March 02, 2020.

   f. Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/10, with effect from April 17, 2020.

   g. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/16 with effect from June 16, 2020.

   h. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/28 with effect from July 30, 2021.

   i. Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/30 with effect from August 03, 2021.

   j. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2022 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2022/100 with effect from November 9, 2022.

   k. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/123 with effect from February 14, 2023.

   l. Securities and Exchange Board of India (Alternative Dispute Resolution Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD–NRO/GN/2023/137 with effect from July 4, 2023.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.