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

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-15022023-243605
CG-MH-E-15022023-243605

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 85] नई दिल्ली, मंगलवार, फरवरी 14, 2023/माघ 25, 1944
No. 85] NEW DELHI, TUESDAY, FEBRUARY 14, 2023/MAGHA 25, 1944

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुम्बई, 14 फरवरी, 2023

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

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

सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/123.—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 एतद्द्वारा 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) (संशोधन) विनियम, 2023 कहा जा सकेगा।
2. ये विनियम राजपत्र में इनके प्रकाशन की तारीख को लागू होंगे:

   परंतु यह कि इन विनियमों के विनियम 3 के उप-विनियम (1) और (6) 1 अप्रैल, 2023 से लागू होंगे।
3. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,-

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

   (क) खंड (छ) के स्थान पर निम्नलिखित खंड आ जाएगा, अर्थात -

   "(छ) “नियंत्रण में परिवर्तन” का अर्थ, -

(i) निगमित निकाय (बॉडी कारपोरेट) के मामले में, –

(क) यदि उसके शेयर किसी मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध (लिस्टिड) हों, तो अधिनियम की धारा 11 की उप-धारा (2) के खंड (ज) के तहत बनाए गए विनियमों में दी गई नियंत्रण की परिभाषा के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(ख) यदि उसके शेयर किसी मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध (लिस्टिड) न हों, तो कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18) की धारा 2 की उप-धारा (27) में दी गई नियंत्रण की परिभाषा के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(ii) निगमित निकाय (बॉडी कारपोरेट) को छोड़कर अन्य मामले में, कानूनी तौर पर उसकी संरचना या उसके स्वामित्व या नियंत्रक हित (कंट्रोलिंग इंटरेस्ट) में किसी परिवर्तन के रूप में लगाया जाएगा ।

स्पष्टीकरण – उप-खंड (ii) के प्रयोजनार्थ, शब्दों "नियंत्रक हित (कंट्रोलिंग इंटरेस्ट)" का अर्थ है – कम से कम पचास प्रतिशत तक के मताधिकार या हित (फिर चाहे प्रत्यक्ष हों या अप्रत्यक्ष);"

(ख) खंड (थक) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात् -

"(थकi) "स्वतंत्र निदेशक" का अर्थ एक कंपनी के मामले में है - वह निदेशक [जिसमें प्रबंधक का नामनिर्देशिती (नामिती / नॉमिनी) निदेशक शामिल नहीं है],

(i) जो, प्रबंधक के निदेशक मंडल की राय में, एक निष्ठावान व्यक्ति हो और जिसके पास संबंधित क्षेत्र में विशेषज्ञता तथा अनुभव हो;

(ii) जो रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रायोजक न हो या न रहा हो अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी, समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त) का संप्रवर्तक न हो या न रहा हो, अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रायोजक समूह का सदस्य न हो या न रहा हो;

(iii) जिसका रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री कंपनी और / या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी या उनके सहयोगी (सहयुक्त) या उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर) या निदेशकों से संबंध न हो;

(iv) जिसका, ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों के दौरान या वर्तमान वित्तीय वर्ष के दौरान, निदेशक का पारिश्रमिक प्राप्त करने के अलावा, रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, समनुषंगी (सब्सिडियरी) या सहयोगी (सहयुक्त) या उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर) या निदेशकों के साथ कोई महत्त्वपूर्ण आर्थिक संबंध न हो या न रहा हो;

(v) जिसके किसी भी नातेदार –

(क) के पास, ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों के दौरान या वर्तमान वित्तीय वर्ष के दौरान रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) की पचास लाख रुपये से अधिक के अंकित मूल्य (फेस वैल्यू) की प्रतिभूतियाँ (सिक्यूरिटीज़) न हों अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) में रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिट पूँजी के दो प्रतिशत से अधिक का हित न हो अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास की नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) की समादत्त पूँजी (पेड-अप कैपिटल) के दो प्रतिशत या उससे अधिक (जैसा निर्धारित किया जाए) की प्रतिभूतियाँ या का हित न हो ।

(ख) ने, ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों के दौरान या वर्तमान वित्तीय वर्ष के दौरान रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (असोसिएट) से अथवा उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर्स) या निदेशकों से, यथा निर्धारित रकम से ज्यादा का ऋण न लिया हुआ हो;

(ग) ने, ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों के दौरान या वर्तमान वित्तीय वर्ष के दौरान किसी अन्य व्यक्ति के ऋण के संबंध में रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी को अथवा उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर्स) या निदेशकों को न तो यथा निर्धारित रकम से अधिक की कोई गारंटी दी हो और न ही उनके पास यथा निर्धारित रकम से अधिक की कोई जमानत (सिक्यूरिटी) रखी हो; या

(घ) का रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी के साथ किसी अन्य प्रकार का ऐसा आर्थिक संबंध न हो अथवा उनके साथ किसी अन्य प्रकार का ऐसा लेनदेन (ट्रांजेक्शन) न हुआ हो, जो उसके कुल व्यापारावर्त (टर्नओवर) या उसकी कुल आय के दो प्रतिशत या उससे ज्यादा का हो:

परंतु यह कि ऊपर क्रम सं. (क) से (घ) के अंतर्गत रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी अथवा उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर्स) या निदेशकों के साथ जिस आर्थिक संबंध या लेनदेन (ट्रांजेक्शन) का उल्लेख किया गया है, वह उसके कुल व्यापारावर्त (टर्नओवर) या उसकी कुल आय के दो प्रतिशत अथवा पचास लाख रुपये या समय-समय पर यथा निर्धारित किसी अधिक रकम, जो भी इनमें से सबसे कम हो, से ज्यादा न हो ।

(vi) जो, न तो स्वयं, और न ही उसका / उसकी (उसके) कोई नातेदार, —

(क) जिस वित्तीय वर्ष में उसे नियुक्त किए जाने का प्रस्ताव रखा गया हो, उससे ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों में से किसी वित्तीय वर्ष में नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या उनकी नियंत्री कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों की किसी कंपनी के प्रबंध-मंडल का मुख्य व्यक्ति (मुख्य प्रबंधकीय कार्मिक) हो या रहा हो अथवा कर्मचारी हो या रहा हो:

परंतु यह कि यदि नातेदार प्रबंध-मंडल के मुख्य व्यक्ति से भिन्न कोई कर्मचारी हो, तो इस खंड के तहत लगाई गई पाबंदी उसकी नियुक्ति पर लागू नहीं होगी;

(ख) जिस वित्तीय वर्ष में उसे नियुक्त किए जाने का प्रस्ताव रखा गया हो, उससे ठीक पहले के तीन वित्तीय वर्षों में से किसी वित्तीय वर्ष में,-

(1) रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) कंपनी के लेखापरीक्षकों (ऑडिटर) की फर्म या पेशेवर कंपनी सचिवों या लागत लेखापरीक्षकों (कॉस्ट ऑडिटर) का; या

(2) किसी विधिक (लीगल) या परामर्श देने वाली फर्म का, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) के साथ कोई ऐसा लेनदेन (ट्रांजेक्शन) किया हो, जो ऐसी फर्म के सकल व्यापारावर्त (टर्नओवर) का दस प्रतिशत या उससे अधिक हो,

कर्मचारी या मालिक (प्रोप्राइटर) या भागीदार हो या रहा हो;

(ग) अपने नातेदारों के साथ मिलकर, रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के कुल मताधिकारों में से दो प्रतिशत या उससे अधिक मताधिकार धारण करता हो; या

(घ) लाभ न कमाने वाले (नॉन-प्रॉफिट) किसी ऐसे संगठन का मुख्य कार्यपालक (चीफ एग्ज़िक्यूटिव) या निदेशक (चाहे उसे किसी भी नाम से पुकारा जाए) हो, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट), उसके संप्रवर्तकों, निदेशकों में से किसी संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या निदेशक, से प्राप्त होने वाली कुल रकम या कार्पस का पच्चीस प्रतिशत या उससे अधिक प्राप्त करता हो या जिनके पास रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के कुल मताधिकारों मे से दो प्रतिशत या उससे अधिक मताधिकार हों;

(ङ) रियल इस्टेट निवेश न्यास, उसकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, उनकी नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी, उनकी समनुषंगी (सब्सिडियरी) या उनके सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) को माल देने वाला (मटीरियल सप्लायर), सेवा प्रदाता (सर्विस प्रोवाइडर) या ग्राहक या पट्टे (लीज़) पर देने या लेने वाला हो;

(vii) जिसकी आयु कम से कम 21 वर्ष की हो;

(viii) जिसके पास बोर्ड द्वारा यथा निर्धारित अन्य योग्यताएँ हों ।";

(ग) खंड (यद) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात् –

"(यदक) "वरिष्ठ प्रबंध-मंडल" क अर्थ है - प्रबंधक के वे अधिकारी या कर्मचारी जो उसके प्रबंध-मंडल के मुख्य दल [जिसमें निदेशक मंडल (निदेशक बोर्ड) शामिल नहीं है] के सदस्य हों, और जिसमें प्रबंध मंडल के वे सभी सदस्य भी शामिल होंगे जो मुख्य कार्यपालक अधिकारी (चीफ एग्ज़िक्यूटिव ऑफिसर) या प्रबंध निदेशक (मैनेजिंग डायरेक्टर), पूर्णकालिक निदेशक, प्रबंधक से एक स्तर नीचे के हो (जिसमें वे मुख्य कार्यपालक अधिकारी या प्रबंधक भी शामिल होंगे, जो निदेशक मंडल का हिस्सा न हों) और जिसमें खास तौर पर अनुपालन अधिकारी (कम्प्लायंस ऑफिसर) तथा मुख्य वित्तीय अधिकारी शामिल होंगे;"

(2) विनियम 10 में,

क. उप-विनियम (6) के स्थान पर निम्नलिखित उप-विनियम आ जाएगा, अर्थात्-

"(6) इस अध्याय के प्रावधानों के अध्यधीन, रियल निवेश न्यास का प्रबंधक लेखापरीक्षक (ऑडिटर) के रूप में किसी व्यक्ति या फर्म को नियुक्त करेगा, और लेखापरीक्षकों की चयन की प्रक्रिया (जो बोर्ड द्वारा निर्धारित की जाए) के अनुसार जिस वार्षिक बैठक में लेखापरीक्षक की नियुक्ति की गई हो उस वार्षिक बैठक के समाप्त होने की तारीख से लेकर यूनिटधारकों की छठी वार्षिक बैठक के समाप्त होने की तारीख तक वह लेखापरीक्षक के पद पर बना रहेगा रहेगा ।"

ख. उप-विनियम (6) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्-

"(6क) रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रबंधक –

(क) किसी व्यक्ति को लेखापरीक्षक के रूप में लगातार पाँच वर्षों की एक अवधि से अधिक समय के लिए नियुक्त या फिर से नियुक्त नहीं करेगा; और

(ख) किसी लेखापरीक्षक (ऑडिटर) फर्म को लेखापरीक्षक के रूप में लगातार पाँच वर्षों की दो अवधियों से अधिक समय के लिए नियुक्त या फिर से नियुक्त नहीं करेगा:

परंतु यह कि –

(i) जिस व्यक्ति ने लेखापरीक्षक के नाते खंड (क) के अनुसार अपनी अवधि पूरी कर ली हो, वह उसी रियल इस्टेट निवेश न्यास में अपनी अवधि पूरी होने की तारीख से पाँच वर्षों की अवधि तक लेखापरीक्षक के रूप में फिर से नियुक्त होने के लिए पात्र नहीं होगा;

(ii) जिस लेखापरीक्षक फर्म ने खंड (ख) के अनुसार अपनी अवधि पूरी कर ली हो, वह उसी रियल इस्टेट निवेश न्यास में अपनी अवधि पूरी होने की तारीख से पाँच वर्षों की अवधि तक लेखापरीक्षक के रूप में फिर से नियुक्त होने के लिए पात्र नहीं होगी।"

(3) विनियम 13 में, उप-विनियम (4) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्-

"(5) लेखापरीक्षक (ऑडिटर) लागू भारतीय लेखा मानकों (इंडियन अकाउण्टिंग स्टैण्डर्ड) और उनमें बाद में किए गए किन्हीं संशोधनों [जैसा कंपनी (भारतीय लेखा मानक) नियम, 2015 के नियम 2(1)(क) में परिभाषित है] के अनुसार उन सभी एंटिटियों या कंपनियों की लेखापरीक्षा की सीमित समीक्षा करेगा, जिनके खातों का समेकन रियल इस्टेट निवेश न्यास के खातों के साथ किया जाना हो, और वह यह समीक्षा उसी प्रकार करेगा जैसा बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए।"

(4) विनियम 18 में, उप-विनियम 16 में, उप-खंड (ङ) के बाद, निम्नलिखित उप-खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्-

"(च) उप-खंड (ग) के अनुसार किसी रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा जितने मुनाफे की घोषणा की गई हो उसमें से जितनी रकम के लिए दावा न किया गया हो या जितनी रकम का भुगतान न किया गया हो, ऐसी कोई शेष रकम अधिनियम की धारा 11 के अनुसार बोर्ड द्वारा बनाई गई निवेशक संरक्षण और शिक्षण निधि में उसी प्रकार अंतरित (ट्रांसफर) कर दी जाएगी, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए।"

(5) विनियम 20 में, उप-विनियम (2) में, निम्नलिखित स्पष्टीकरण जोड़े जाएंगे, अर्थात्-

"स्पष्टीकरण 1. – रियल इस्टेट निवेश न्यासों द्वारा ओवरनाइट म्यूचुअल फंडों (जो केवल ओवरनाइट सिक्यूरिटीज़ में निवेश करते हैं) में किए गए ऐसे निवेश को नकद या नकद समान माना जाएगा जिसकी परिपक्वता की अवधि एक दिन की हो।

स्पष्टीकरण 2. – रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों (असेट्स) का मूल्य निकालते समय उसमें यह रकम (जिसे नकद या नकद समान माना गया हो) नहीं गिनी जाएगी।"

(6) अध्याय-VI के बाद, निम्नलिखित अध्याय जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"अध्याय-VIक

प्रबंधक की बाध्यताएँ

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड [सूचीबद्धता (लिस्टिंग) बाध्यताएँ और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ] विनियम, 2015 का लागू होना

26क. इस अध्याय के अन्य प्रावधानों के अध्यधीन, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड [सूचीबद्धता (लिस्टिंग) बाध्यताएँ और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ] विनियम, 2015 के विनियम 17 के उप-विनियम (2), (4), (5), (9) एवं (10) तथा विनियम 18, 19, 20, 21, 26 और विनियम 25 के उप-विनियम (1), (2), (2क), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10) एवं (11) में दिए हुए प्रावधान (जो समय-समय पर लागू हों) यथावश्यक परिवर्तनों सहित उसी प्रकार लागू होंगे मानो कि ये प्रावधान इन विनियमों के ही प्रावधान हैं।

स्पष्टीकरण – इस विनियम के प्रयोजनार्थ, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड [सूचीबद्धता (लिस्टिंग) बाध्यताएँ और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ] विनियम, 2015 में दिए हुए शब्दों का अर्थ इस प्रकार होगा,-

(i) शब्द "संप्रवर्तक" या "संप्रवर्तकों", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार" या "रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(ii) शब्द "सूचीबद्ध एंटिटी", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "प्रबंधक" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(iii) शब्द "कंपनी सचिव", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "अनुपालन अधिकारी" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(iv) शब्द "कार्यपालक निदेशक", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "गैर-स्वतंत्र निदेशक" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(v) शब्द "गैर-कार्यपालक निदेशक", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "स्वतंत्र निदेशक" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(vi) शब्द "सूचीबद्ध एंटिटी के निदेशक मंडल (निदेशक बोर्ड)", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "प्रबंधक का निदेशक मंडल" के संदर्भ में लगाया जाएगा;

(vii) शब्द "सूचीबद्ध एंटिटी की समनुषंगी (सब्सिडयरी)", का जहाँ कहीं भी प्रयोग हुआ हो, वहाँ उनका अर्थ "रियल इस्टेट निवेश न्यास की नियंत्री (होल्डिंग) कंपनी और/या एसपीवी (जो भी लागू हो)" के संदर्भ में लगाया जाएगा।

अतिरिक्त अपेक्षाएँ

26ख. (1) प्रबंधक के निदेशक मंडल में कम से कम छह निदेशक होंगे और कम से कम एक स्वतंत्र निदेशक महिला होगी।

(2) प्रबंधक के निदेशक मंडल की प्रत्येक बैठक का कोरम तब पूरा माना जाएगा जब या तो एक-तिहाई निदेशक उपस्थित हों या फिर तीन निदेशक उपस्थित हों (जो भी ज्यादा हो), और जिसमें कम से कम एक स्वतंत्र निदेशक शामिल होगा।

स्पष्टीकरण – वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के जरिए या दूसरे श्रव्य-दृश्य (ऑडियो-विजुअल) साधनों के जरिए भाग लेने वाले निदेशकों की गिनती भी ऐसे कोरम के प्रयोजनार्थ की जाएगी और जिसकी रिकॉर्डिंग प्रबंधक द्वारा की जाएगी।

(3) प्रबंधक का निदेशक मंडल रियल इस्टेट निवेश न्यास पर लागू सभी कानूनी प्रावधानों के संबंध में प्रत्येक तिमाही में अनुपालन रिपोर्टों की समीक्षा करेगा और साथ ही यह भी समीक्षा करेगा कि जहाँ पालन नहीं किया गया है वहाँ सुधार हेतु क्या कदम उठाए गए हैं।

(4) अनुसूची-VIII के भाग-क के अनुसार दी जाने वाली न्यूनतम जानकारी प्रबंधक के निदेशक मंडल के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी।

(5) अनुपालन अधिकारी, मुख्य कार्यपालक अधिकारी (चीफ एग्ज़िक्यूटिव ऑफिसर) और मुख्य वित्तीय अधिकारी (चीफ फाइनेंशियल ऑफिसर) प्रबंधक के निदेशक मंडल को अनुपालन संबंधी प्रमाणपत्र प्रदान करेंगे, जैसा अनुसूची-VIII के भाग-ख में बताया गया है और उसके समर्थन में दस्तावेज भी प्रस्तुत करेंगे।

(6) प्रबंधक का निदेशक मंडल इन विनियमों के विनियम 22 के उप-विनियम (6) में दी हुई प्रत्येक मद के संबंध में प्रबंधक द्वारा की गई सिफारिश का जिक्र यूनिटधारकों को भेजी जाने वाली सूचना में स्पष्ट रूप से करेगा।

सतर्कता संबंधी व्यवस्था (विजिल मैकेनिज़्म)

26ग. (1) प्रबंधक निदेशकों और कर्मचारियों के लिए सतर्कता संबंधी व्यवस्था निर्धारित करेगा [जिसमें पर्दाफाश किए जाने संबंधी नीति (विसल ब्लोअर पॉलिसी) निर्धारित करना भी शामिल है], ताकि किसी भी प्रकार की गड़बड़ी की रिपोर्ट की जा सके।

(2) सतर्कता संबंधी व्यवस्था (विजिल मैकेनिज्म) में ऐसा प्रावधान किया जाएगा कि यदि गड़बड़ी की रिपोर्ट करने वाले निदेशक (निदेशकों) या कर्मचारी (कर्मचारियों) या किसी अन्य व्यक्ति को सताया जा रहा हो, तो ऐसे में उन्हें पर्याप्त सुरक्षा मिले, और साथ ही उपयुक्त या असाधारण मामलों में लेखापरीक्षा समिति के अध्यक्ष से भी वे सीधे संपर्क कर सकें।

(3) सतर्कता संबंधी व्यवस्था उपलब्ध कराने या उसे संचालित करने के लिए प्रबंधक द्वारा एक स्वतंत्र सेवा प्रदाता की नियुक्ति की जा सकेगी, जो लेखापरीक्षा समिति को रिपोर्ट करेगा।

(4) लेखापरीक्षा समिति सतर्कता संबंधी व्यवस्था के कामकाज की समीक्षा करेगी।

कंपनी सचिव द्वारा दी जाने वाली अनुपालन रिपोर्ट

26(घ). (1) प्रबंधक, प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति की तारीख से साठ दिनों के भीतर, किसी पेशेवर कंपनी सचिव (कंपनी सेक्रेटरी) द्वारा दी गई सेक्रेटेरियल कम्प्लायंस रिपोर्ट (यथा निर्धारित फॉर्म में) स्टॉक एक्सचेंजों के पास प्रस्तुत करेगा।

(2) इस विनियम के उप-विनियम (1) में कंपनी सचिव द्वारा दी जाने वाली जिस अनुपालन रिपोर्ट का जिक्र है, वह रियल इस्टेट निवेश न्यास की वार्षिक रिपोर्ट के साथ लगाई जाएगी।

कंपनी संचालन (कारपोरेट गवर्नेंस) से संबंधीत मानदंडों का पालन किए जाने के संबंध में तिमाही रिपोर्ट

26ङ. (1) प्रबंधक, प्रत्येक तिमाही की समाप्ति की तारीख से इक्कीस दिनों के भीतर, कंपनी संचालन (कारपोरेट गवर्नेंस) से संबंधीत मानदंडों का पालन किए जाने के संबंध में तिमाही रिपोर्ट (बोर्ड द्वारा निर्धारित किए गए फॉर्मेट में) मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) के पास प्रस्तुत करेगा।

(2) इस विनियम के उप-विनियम (1) में जिस रिपोर्ट का जिक्र है उस पर या तो प्रबंधक के अनुपालन अधिकारी द्वारा या फिर मुख्य कार्यपालक अधिकारी द्वारा हस्ताक्षर किए जाएँगे।"

(7) अनुसूची-VII के बाद, निम्नलिखित अनुसूची जोड़ी जाएगी, अर्थात्,-

"अनुसूची-VIII: कंपनी संचालन (कारपोरेट गवर्नेंस) संबंधी मानदंड

भाग-क: प्रबंधक के निदेशक मंडल के समक्ष प्रस्तुत की जाने वाली न्यूनतम जानकारी

[विनियम 26ख(4) *देखें*]

प्रबंधक के निदेशक मंडल के समक्ष प्रस्तुत की जाने वाली न्यूनतम जानकारी इस प्रकार है:

(क) कामकाज संबंधी वार्षिक योजनाएँ और बजट तथा अन्य नवीनतम जानकारी।

(ख) पूँजीगत बजट और अन्य नवीनतम जानकारी।

(ग) रियल इस्टेट निदेश न्यास और उसके ऑपरेटिंग डिवीज़नों या बिज़नेस सेगमेंट के तिमाही परिणाम।

(घ) प्रबंधक के निदेशक मंडल की लेखापरीक्षा समिति और अन्य समितियों की बैठकों के कार्यवृत्त।

(ङ) निदेशक मंडल के स्तर से नीचे के वरिष्ठ अधिकारियों की भर्ती और उनके पारिश्रमिक संबंधी जानकारी, जिसमें मुख्य वित्तीय अधिकारी (चीफ फाइनेंशियल ऑफिसर) और अनुपालन अधिकारी (कम्प्लायंस ऑफिसर) की नियुक्ति या उसे हटाए जाने की जानकारी शामिल है।

(च) कारण बताओ सूचना, मांग की सूचना (डिमांड नोटिस), मुकदमे चलाए जाने संबंधी नोटिस और शास्ति (पेनल्टी) लगाए जाने संबंधी नोटिस से संबंधित महत्त्वपूर्ण जानकारी।

(छ) घातक या गंभीर दुर्घटनाएँ, जोखिमभरी घटनाएँ, जल-प्रदूषण या प्रदूषण आदि से जुड़ी गंभीर समस्याएँ।

(ज) रियल इस्टेट निवेश न्यास, नियंत्री कंपनी और/या एसपीवी के प्रति और उसके द्वारा देनदारियों के संबंध में हुई कोई बड़ी चूक।

(झ) ऐसे किसी बड़े मामले की जानकारी, जिसमें ऐसी कोई संभावना हो कि जनता के प्रती या किसी प्रोडक्ट के प्रति जवाबदेही को लेकर दावे किए जा सकते हों, जिसमें कोई ऐसा निर्णय या आदेश भी शामिल है जिसके अंतर्गत रियल इस्टेट निवेश न्यास, नियंत्री कंपनी, एसपीवी के कामकाज के संचालन को लेकर कड़ी टिप्पणी की गई हो या जिसमें किसी दूसरे उद्यम (इंटरप्राइस) के संबंध में कोई टिप्पणी की गई हो और जिससे रियल इस्टेट निवेश न्यास पर नकारात्मक प्रभाव पड़ सकता हो।

(ञ) संयुक्त उद्यम या सहयोग हेतु किए गए करार के ब्यौरे।

(ट) मजदूरों की अहम समस्याओं की जानकारी और यह जानकारी कि उन्हें कैसे सुलझाया जाएगा। मानव संसाधन स्तर पर / ओद्योगिक संबंधों से जुड़ी कोई अहम गतिविधि, जैसे मजदूरी करार पर हस्ताक्षर करना, स्वैच्छिक सेवानिवृत्ति योजना लाना, आदि।

(ठ) निवेशों, नियंत्री कंपनी और/या एसपीवी, आस्तियों (असेट्स) की बिक्री, जो महत्त्वपूर्ण हों और जो सामान्यत: न की जाती हो ।

(ड) तिमाही आधार पर यह बताना होगा कि कितनी विदेशी मुद्रा पड़ी है और यह भी बताना होगा कि विनिमय दर में हुए किसी बड़े उतार-चढ़ाव के जोखिमों को कम करने के लिए प्रबंध-मंडल द्वारा क्या कदम उठाए गए ।

(ढ) किन्हीं विनियामक या कानूनी प्रावधानों आदि या सूचीबद्धता (लिस्टिंग) संबंधी अपेक्षाओं का पालन न किए जाने संबंधी जानकारी और यूनिटधारकों को सेवा प्रदान न किए जाने की जानकारी, जैसे यदि भुगतान आदि न किया गया हो तो उसकी जानकारी ।

(ण) जोखिमों और खामियों की पहचान करने के लिए की गई चर्चाओं और कार्यशालाओं की रिपोर्टें, और जोखिमों को कम करने तथा खामियों को दूर करने के लिए उठाए गए कदमों की जानकारी ।

भाग–ख : अनुपालन प्रमाणपत्र

[विनियम 26ख(5) *देखें*]

अनुपालन अधिकारी, मुख्य कार्यपालक अधिकारी और मुख्य वित्तीय अधिकारी द्वारा प्रस्तुत किए जाने वाले अनुपालन प्रमाणपत्र में यह उल्लेख किया जाएगा कि:

(क) उन्होंने वर्ष के वित्तीय विवरणों और नकदी प्रवाह विवरण (कैश फ्लो स्टेटमेंट) की समीक्षा कर ली है और साथ ही यह भी उल्लेख किया जाएगा कि उनकी जानकारी और विश्वास के अनुसार:

(i) इन विवरणों में मुख्य तौर पर न तो कोई गलत विवरण दिए गए हैं, न ही कोई तथ्य छिपाया गया है और न ही गुमराह करने वाली कोई जानकारी दी गई है;

(ii) ये विवरण कुल मिलाकर रियल इस्टेट निवेश न्यास के कामकाज की सही-सही तस्वीर बयान करते हैं और साथ ही ये विवरण मौजूदा लेखा मानकों (अकाउण्टिंग स्टैण्डर्ड), लागू कानूनी प्रावधानों और विनियमों (रेग्यूलेशन्स) के अनुरुप हैं;

(ख) उनकी जानकारी और विश्वास के अनुसार, रियल इस्टेट निवेश न्यास की ओर से प्रबंधक द्वारा वर्ष के दौरान ऐसे कोई लेनदेन (ट्रांजेक्शन) नहीं किए गए हैं, जो धोखाधड़ी करने के इरादे से, या गैर-कानूनी तरीके से किए गए हों या फिर उनसे एंटिटी की आचार संहिता का उल्लंघन हुआ हो;

(ग) वे वित्तीय रिपोर्टिंग हेतु आंतरिक नियंत्रण व्यवस्था निर्धारित करने और उसे कायम रखने की जिम्मेदारी स्वीकराते हैं और यह कि उन्होंने इस बात का आकलन कर लिया है कि वित्तीय रिपोर्टिंग के संबंध में प्रबंधक की आंतरिक नियंत्रण व्यवस्था कितनी कारगर है और उन्होंने लेखापरीक्षकों (ऑडिट) तथा लेखापरीक्षा समिति (ऑडिट कमेटी) को समग्र आंतरिक नियंत्रण व्यवस्था की उन खामियों (यदि कोई हो) से अवगत करा दिया है जिनकी जानकारी उन्हें है, और साथ ही यह भी बता दिया है कि इन खामियों को दूर करने के लिए उन्होंने क्या-क्या कदम उठाए हैं या क्या-क्या कदम उठाने वाले हैं;

(घ) उन्होंने लेखापरीक्षकों तथा लेखापरीक्षा समिति को:

(i) यह बता दिया है कि वर्ष के दौरान वित्तीय रिपोर्टिंग के संबंध में आंतरिक नियंत्रण व्यवस्था में क्या-क्या बड़े बदलाव किए गए हैं;

(ii) यह बता दिया है कि वर्ष के दौरान लेखा नीतियों में क्या-क्या बड़े बदलाव किए गए हैं और यह कि इसकी जानकारी वित्तीय विवरणों के टिप्पणों (नोट) में भी दे दी गई है; और

(iii) धोखाधड़ी की उन अहम घटनाओं की जानकारी दे दी है, जिनके बारे में उन्हें पता चला हो, और यदि उनमें प्रबंध-मंडल का कोई व्यक्ति शामिल था या रियल इस्टेट निवेश न्यास की वित्तीय रिपोर्टिंग के संबंध में प्रबंधक की आंतरिक नियंत्रण व्यवस्था में अहम भूमिका निभाने वाले कोई कर्मचारी शामिल था, तो उसकी जानकारी भी दे दी है ।”

बबीता रायुडू, कार्यपालक निदेशक

[विज्ञापन-III/4/असा./611/2022-23]

<u>पाद टिप्पण</u> :

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

संशोधित हुए थे ।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 14th February, 2023

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

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/123.—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) (Amendment) Regulations, 2023.

2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette:

   Provided that sub-regulation (1) and (6) of regulation 3 of these regulations shall come into force with effect from April 1, 2023.

3. In the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014,

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

(a) clause (g) shall be substituted with the following clause, namely -

"(g) "change in control", -

(i) in case of a body corporate, -

(A) if its shares are listed on any recognized stock exchange, shall be construed with reference to the definition of control in terms of regulations framed under clause (h) of sub-section (2) of section 11 of the Act;

(B) if its shares are not listed on any recognized stock exchange, shall be construed with reference to the definition of control as provided in sub-section (27) of section 2 of the Companies Act, 2013 (18 of 2013);

(ii) in a case other than a body corporate, shall be construed as any change in its legal formation or ownership or change in controlling interest.

Explanation- For the purpose of sub-clause (ii), the expression "controlling interest" means an interest, whether direct or indirect, to the extent of not less than fifty percent of voting rights or interest;";

(b) after clause (qa), the following clause shall be inserted, namely -

"(qai) "Independent director" in case of a company means a director, other than a nominee director of the Manager: -

(i) who, in the opinion of the Board of Directors of the Manager, is a person of integrity and possesses relevant expertise and experience;

(ii) who is not or was not a sponsor of the REIT, a promoter of parties to the REIT, their holding, subsidiary or associate or a member of the sponsor group of the REIT;

(iii) who is not related to the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company or associate or their promoters or directors;

(iv) who, apart from receiving a director's remuneration, does not have or has had any material pecuniary relationship with the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, the subsidiary or associate or their promoters or directors, during the three immediately preceding financial years or during the current financial year;

(v) none of whose relatives -

(A) is holding securities of or interest in the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, their holding Company, subsidiary or associate during the three immediately preceding financial years or during the current financial year of face value in excess of fifty lakh rupees or two percent of the unit capital of the REIT, two percent of the paid-up capital of the parties to the REIT, their holding Company, subsidiary or associate or Holdco and/or SPV respectively or such higher sum as may be specified;

(B) is indebted to the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate or their promoters or directors, during the three immediately preceding financial years or during the current financial year, in excess of such amount as may be specified;

(C) has given a guarantee or provided any security in connection with the indebtedness of any third person to the REIT, its Holdco or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate or their promoters or directors, during the three immediately preceding financial years or during the current financial year, for such amount as may be specified; or

(D) has any other pecuniary transaction or relationship with the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate amounting to two percent or more of its gross turnover or total income:

Provided that the pecuniary relationship or transaction with the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or

associate or their promoters or directors in relation to points (A) to (D) shall not exceed two percent of its gross turnover or total income or fifty lakh rupees or such higher amount as may be specified from time to time, whichever is lower.

(vi) who, neither himself or herself, nor whose relative(s) —

(A) holds or has held the position of a key managerial personnel or is or has been an employee of the Holdco and/or SPV, parties to the REIT or its holding, subsidiary or associate or any company belonging to parties to the REIT, in any of the three financial years immediately preceding the financial year in which he/she is proposed to be appointed:

Provided that in case of a relative who is an employee other than a key managerial personnel, the restriction under this clause shall not apply for his/her employment;

(B) is or has been an employee or proprietor or a partner, in any of the three financial years immediately preceding the financial year in which he/she is proposed to be appointed, of-

(1) a firm of auditors or company secretaries in practice or cost auditors of the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate; or

(2) any legal or a consulting firm that has or had any transaction with the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate amounting to ten per cent or more of the gross turnover of such firm;

(C) holds together with his relatives two per cent or more of the total voting power of the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT;

(D) is a chief executive or director, by whatever name called, of any non- profit organisation that receives twenty-five per cent or more of its receipts or corpus from the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate, any of its promoters, directors or that holds two per cent or more of the total voting power of the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT;

(E) is a material supplier, service provider or customer or a lessor or lessee of the REIT, its Holdco and/or SPV, parties to the REIT, its holding company, subsidiary or associate;

(vii) who is not less than 21 years of age; or

(viii) who possesses such other qualifications as may be specified by the Board.";

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

"(zra) "Senior Management" means officers or personnel of the Manager who are members of its core management team excluding the Board of Directors and shall also comprise all members of the management one level below the Chief Executive Officer or Managing Director, Whole Time Director, manager (including Chief Executive Officer or manager, in case they are not part of the Board of Directors) and shall specifically include the Compliance Officer and Chief Financial Officer;";

(2) in regulation 10,

(a) sub-regulation (6) shall be substituted with the following, namely –

"(6) Subject to the provisions of this chapter, the manager of the REIT shall appoint an individual or a firm as the auditor, who shall hold office from the date of conclusion of the annual meeting in which the auditor has been appointed till the date of conclusion of the sixth annual meeting of the unitholders in accordance with the procedure for selection of auditors, as may be specified by the Board.";

(b) after sub-regulation (6), the following sub-regulation shall be inserted, namely –

"(6A) The manager of the REIT shall not appoint or re-appoint—

(a) an individual as the auditor for more than one term of five consecutive years; and

(b) an audit firm as the auditor for more than two terms of five consecutive years:

Provided that—

(i) the individual auditor who has completed the term under clause (a) shall not be eligible for re-appointment as the auditor in the same REIT for a period of five years from the date of completion of the term;

(ii) the audit firm that has completed its term under clause (b), shall not be eligible for reappointment as the auditor in the same REIT for a period of five years from the date of completion of its term.";

(3) in regulation 13, after sub-regulation (4), the following sub-regulation shall be inserted, namely –

"(5) The auditor shall undertake a limited review of the audit of all the entities or companies whose accounts are to be consolidated with the accounts of the REIT as per the applicable Indian Accounting Standards (Ind AS) and any addendum thereto as defined in Rule 2 (1) (a) of the Companies (Indian Accounting Standards) Rules, 2015, in such manner as may be specified by the Board.";

(4) in regulation 18, in sub-regulation 16, after sub-clause (e), the following sub-clause shall be inserted, namely –

"(f) any amount remaining unclaimed or unpaid out of the distributions declared by a REIT in terms of sub-clause (c), shall be transferred to the 'Investor Protection and Education Fund' constituted by the Board in terms of section 11 of the Act, in such manner as may be specified by the Board.";

(5) in regulation 20, under sub-regulation (2), the following explanations shall be inserted, namely –

"Explanation 1. – Investment by REITs in overnight mutual funds, characterized by their investments in overnight securities, having maturity of one day, shall be considered as cash and cash equivalent.

Explanation 2. – The amount of cash and cash equivalent shall be excluded from the value of the assets of the REIT."

(6) after Chapter VI, the following Chapter shall be inserted, namely, -

"CHAPTER VIA

OBLIGATIONS OF THE MANAGER

Application of the Securities and Exchange Board of India (Listing Obligations and Disclosure Requirements) Regulations, 2015.

26A. Subject to other provisions of this Chapter, the provisions contained in sub-regulations (2), (4), (5), (9) and (10) of regulation 17 and regulations 18, 19, 20, 21, 26 and sub- regulation (1), (2), (2A), (3), (4), (5), (7), (8), (9), (10) and (11) of regulation 25 of the Securities and Exchange Board of India (Listing Obligations and Disclosure Requirements) Regulations, 2015 shall be applicable, as in force from time to time, with necessary modifications as if the said provisions were the provisions of these regulations.

Explanation - For the purposes of this regulation, unless the context otherwise requires, the provisions under the Securities and Exchange Board of India (Listing Obligations and Disclosure Requirements) Regulations, 2015, shall be interpreted as under, –

(i) the expression "promoters" wherever it occurs, shall be read as "parties to the REIT";

(ii) the expression "listed entity" wherever it occurs, shall be read as "Manager";

(iii) the expression "company secretary" wherever it occurs, shall be read as "compliance officer";

(iv) the expression "executive director" wherever it occurs, shall be read as "non-independent director";

(v) the expression "non-executive director" wherever it occurs, shall be read as "independent director";

(vi) the expression "Board of Directors of the listed entity" wherever it occurs, shall be read as "Board of Directors of Manager";

(vii) the expression "subsidiary of listed entity" wherever it occurs, shall be read as "HoldCo and/or SPV of REIT, as applicable".

Additional Requirements.

26B. (1) The Board of Directors of the Manager shall comprise of not less than six directors and have not less than one woman independent director.

(2) The quorum for every meeting of the Board of Directors of the Manager shall be one-third of its total strength or three directors, whichever is higher, including at least one independent director.

Explanation - The participation of the directors by video conferencing or by other audio-visual means shall be counted for the purpose of quorum and shall be recorded by the Manager.

(3) The Board of Directors of the Manager shall review compliance reports every quarter pertaining to all laws applicable to the REIT as well as steps taken to rectify instances of non-compliances.

(4) The minimum information as specified in Part A of Schedule VIII shall be placed before the Board of Directors of the Manager.

(5) The Compliance Officer, Chief Executive Officer and the Chief Financial Officer shall provide the compliance certificate to the Board of Directors of the Manager as specified in in Part B of Schedule VIII along with supporting evidence thereof.

(6) The Board of Directors of the Manager shall set forth clearly the recommendation of the Manager in the notice to the unitholders for each item referred to in sub regulation (6) of regulation 22 of these regulations.

Vigil Mechanism

26C. (1) The Manager shall formulate a vigil mechanism, including a whistle blower policy for directors and employees to report genuine concerns.

(2) The vigil mechanism shall provide for adequate safeguards against victimization of Director(s) or employee(s) or any other person who avail the mechanism and also provide for direct access to the chairperson of the audit committee in appropriate or exceptional cases.

(3) An independent service provider may be engaged by the Manager for providing or operating the vigil mechanism who shall report to the audit committee.

(4) The audit committee shall review the functioning of the vigil mechanism.

Secretarial Compliance Report

26D. (1) The Manager shall submit a secretarial compliance report given by a practicing company secretary to the stock exchanges, in such form as specified, within sixty days from end of each financial year.

(2) The secretarial compliance report referred to in sub-regulation (1) of this regulation shall be annexed with the annual report of the REIT.

Quarterly Compliance Report on Corporate governance

26E. (1) The Manager shall submit a quarterly compliance report on governance in the format as may be specified by the Board, to the recognized stock exchange(s) within twenty-one days from the end of each quarter.

(2) The report referred in sub-regulation (1) of this regulation shall be signed either by the compliance officer or the chief executive officer of the Manager.";

(7) after Schedule VII, the following schedule shall be inserted, namely, -

"SCHEDULE VIII: GOVERNANCE NORMS

PART A: MINIMUM INFORMATION TO BE PLACED BEFORE BOARD OF DIRECTORS OF THE MANAGER

[*See* Regulation 26B (4)]

The following minimum information to be placed before Board of Directors of the manager:

(a) annual operating plans and budgets and any updates.

(b) capital budgets and any updates.

(c) quarterly results for the REIT and its operating divisions or business segments.

(d) minutes of meetings of audit committee and other committees of the Board of Directors of Manager.

(e) the information on recruitment and remuneration of senior officers just below the level of Board of Directors, including appointment or removal of Chief Financial Officer and the Compliance Officer

(f) show cause, demand, prosecution notices and penalty notices, which are materially important.

(g) fatal or serious accidents, dangerous occurrences, any material effluent or pollution problems.

(h) any material default in financial obligations to and by the REIT, HoldCo. and/or SPV.

(i) any issue, which involves possible public or product liability claims of substantial nature, including any judgement or order which, may have passed strictures on the conduct of the REIT, holdco, SPV or taken an adverse view regarding another enterprise that may have negative implications on the REIT.

(j) details of any joint venture or collaboration agreement.

(k) significant labour problems and their proposed solutions, any significant development in Human Resources/ Industrial Relations front like signing of wage agreement, implementation of Voluntary Retirement Scheme etc.

(l) sale of investments, HoldCo. and/or SPV, assets which are material in nature and not in normal course of business.

(m) quarterly details of foreign exchange exposures and the steps taken by management to limit the risks of adverse exchange rate movement, if material.

(n) non-compliance of any regulatory, statutory or listing requirements and unitholders service such as non-payment of distributions.

(o) reports of tabletop exercises or workshops for identifying risks and vulnerabilities, and specifying risk mitigations and processes for addressing vulnerabilities.

PART B: COMPLIANCE CERTIFICATE

[*See* Regulation 26B (5)]

The compliance certificate to be furnished by compliance officer, chief executive officer and chief financial officer shall state that:

(a) they have reviewed financial statements and the cash flow statement for the year and that to the best of their knowledge and belief:

(i) these statements do not contain any materially untrue statement or omit any material fact or contain statements that might be misleading;

(ii) these statements together present a true and fair view of the affairs of the REIT and are in compliance with existing accounting standards, applicable laws and regulations;

(b) there are, to the best of their knowledge and belief, no transactions entered into by the manager on behalf of REIT during the year which are fraudulent, illegal or violative of the entity's code of conduct;

(c) they accept responsibility for establishing and maintaining internal controls for financial reporting and that they have evaluated the effectiveness of internal control systems of the manager pertaining to financial reporting and they have disclosed to the auditors and the audit committee, deficiencies in the design or operation of such internal controls, if any, of which they are aware and the steps they have taken or propose to take to rectify these deficiencies;

(d) they have indicated to the auditors and the Audit committee:

(i) significant changes in internal control over financial reporting during the year;

(ii) significant changes in accounting policies during the year and that the same have been disclosed in the notes to the financial statements; and

(iii) instances of significant fraud of which they have become aware and the involvement therein, if any, of the management or an employee having a significant role in the manager's internal control system over financial reporting of REIT."

BABITHA RAYUDU, Executive Director

[ADVT.-III/4/Exty./611/2022-23]

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. SEBI (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.

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.
MANOJ KUMAR VERMA