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

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-08032024-252772
CG-MH-E-08032024-252772

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 164] नई दिल्ली, शुक्रवार, मार्च 8, 2024/फाल्गुन 18, 1945
No. 164] NEW DELHI, FRIDAY, MARCH 8, 2024/PHALGUNA 18, 1945

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुंबई, 8 मार्च, 2024

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

(रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2024

सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/166.—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) (संशोधन) विनियम, 2024 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,

(1) विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में, खंड (यड) के स्थान पर निम्नलिखित खंड आ जाएगा, अर्थात्,-

"(यड) "रीट" या "रियल इस्टेट निवेश न्यास" का अर्थ है - कोई ऐसा व्यक्ति, जो कम से कम दो सौ निवेशकों को यूनिटें जारी करके पचास करोड़ रुपये या उससे ज्यादा की रकम जुटाता है, ताकि उस रकम से रियल इस्टेट संपत्ति (संपत्तियाँ) आदि खरीदी (अर्जित की) जा सकें और उनका प्रबंधन किया जा सके (सकें), और इस तरह से ऐसे निवेशकों को उन संपत्तियों आदि से आमदनी होती रहे, किंतु उन संपत्तियों आदि के प्रबंधन और रोजमर्रा के कामकाज आदि पर उनका कोई नियंत्रण नहीं होगा ।

स्पष्टीकरण-1.- इन विनियमों के प्रयोजनार्थ, रीट या रियल इस्टेट निवेश न्यास में छोटा और मझोले रीट या रियल इस्टेट निवेश न्यास शामिल होगा, जिसका जिक्र इन विनियमों के अध्याय-VIख में किया गया है ।

स्पष्टीकरण-2.– शंकाओं को दूर करने के लिए, एतद्द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि इन विनियमों के प्रयोजनार्थ, जो कंपनी रियल इस्टेट संपत्ति (संपत्तियाँ) आदि खरीदती है तथा उनका प्रबंधन करती है और निवेशकों को प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) की पेशकश करती है या उन्हें प्रतिभूतियाँ जारी करती है, उसे रीट या रियल इस्टेट निवेश न्यास नहीं माना जाएगा;"

(2) अध्याय-VIक के बाद और अध्याय-VII से पहले, निम्नलिखित अध्याय जोड़ा जाएगा, अर्थात्,–

"अध्याय - VIख

छोटे और मझोले रीट

लागू होना

26छ. इन विनियमों के प्रावधान, अध्याय II, IV, V और अध्याय VI के विनियम 22 को छोड़कर, *यथावश्यक परिवर्तन सहित,* छोटे और मझोले रीट पर लागू होंगे, बशर्ते कि इस अध्याय में कोई और प्रावधान न किया गया हो:

परंतु यह कि इन विनियमों के लागू प्रावधानों के तहत जहाँ कहीं भी रीट के "प्रबंधक" या "प्रायोजक" का जिक्र किया गया है, उसके बारे में यह माना जाएगा कि छोटे और मझोले रीट के "निवेश प्रबंधक" का जिक्र किया जा रहा है ।

परिभाषाएँ

26ज. इस अध्याय में जिन शब्दों आदि की परिभाषाएं दी गई हैं, उनका अर्थ तब तक निम्नानुसार ही रहेगा, जब तक कि उनका संदर्भ कुछ और न हो, और उन जैसे शब्दों आदि का अर्थ तदनुसार लगाया जाएगा, -

(क) "निवेश प्रबंधक" का अर्थ है - भारत में बनी एक ऐसी कंपनी, जो छोटा और मझोला रीट बनाए और उसकी संपत्तियों आदि तथा उसके द्वारा किए जाने वाले निवेश का प्रबंधन करे और उसके रोजमर्रा के कामकाज भी करे;

(ख) "लिक्विड नेटवर्थ" (शुद्ध-मालियत) का अर्थ है - नेटवर्थ (शुद्ध-मालियत) का वह हिस्सा जो लिक्विड असेट में लगा हो और जिन पर कोई ऋण न लिया गया हो ।

स्पष्टीकरण.- इस अध्याय के प्रयोजनार्थ, "लिक्विड असेट" का अर्थ है - नकद में रखा गया पैसा, ओवरनाइट या लिक्विड म्यूचुअल फंड स्कीमों की यूनिटें, मीयादी जमाएँ (फिक्स्ड डिपॉज़िट), सरकारी प्रतिभूतियाँ, खजाना बिल (ट्रेज़री बिल) और सरकारी प्रतिभूतियों से संबंधित रेपो;

(ग) "छोटे और मझोले रीट" का अर्थ है – वह रीट जो विनियम 26त के उप-विनियम (2) के अनुसार एक या एक से अधिक स्कीमों के तहत निवेशकों से पैसा जुटाए;

(घ) "स्कीम" का अर्थ है - छोटे और मझोले रीट द्वारा इस अध्याय के तहत लाई गई ऐसी अलग स्कीम, जिसके तहत विशेष प्रयोजन माध्यमों (स्पेशल पर्पज़ वीहिकल / एसपीवी) के जरिए रियल इस्टेट संपत्तियाँ आदि खरीदी जाती हों;

(ङ) "स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज" (स्कीम ऑफर डॉक्यूमेंट) का अर्थ है – ऐसा कोई दस्तावेज जिसे 'स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज' बताया जाए या इस नाम से जारी किया जाए [जिसमें कोई सूचना (नोटिस), परिपत्र (सर्कुलर), विज्ञापन या अन्य दस्तावेज शामिल है], जिसके जरिए आम जनता को किसी स्कीम की यूनिटों में पैसा लगाने (अभिदान करने) या उन्हें खरीदने की पेशकश (प्रस्ताव) की जाती हो;

(च) "विशेष प्रयोजन माध्यम" (स्पेशल पर्पज़ वीहिकल) या "एसपीवी" का अर्थ है - कोई ऐसी कंपनी जो छोटे और मझोले रीट की स्कीम की पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी (समनुषंगी / सब्सिडियरी) हो, और जिसमें किसी और द्वारा कोई पूँजी न लगाई गई हो या जिसमें किसी और की हिस्सेदारी न हो;

(छ) "न्यासी" (ट्रस्टी) का अर्थ है - भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (डिबेंचर न्यासी) विनियम, 1993 के तहत बोर्ड से रजिस्टर वह न्यासी (ट्रस्टी), जो इन विनियमों के अनुसार, यूनिटधारकों के हित में छोटे और मझोले रीट तथा उसकी स्कीमों की संपत्तियाँ आदि न्यास (ट्रस्ट) में रखे।

छोटे और मझोले रीट को रजिस्टर करना

26झ. (1) छोटे और मझोले रीट के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने हेतु आवेदन, न्यास (ट्रस्ट) की ओर से निवेश प्रबंधक द्वारा इन विनियमों की अनुसूची–Iक में दिए हुए फॉर्म–क में किया जाएगा और जिसके साथ उसी प्रकार आवेदन फीस (जो लौटाई नहीं जाएगी) अदा की जाएगी, जैसा इन विनियमों की अनुसूची-IIक में जिक्र किया गया है ।

(2) बोर्ड, निवेशकों के हितों का संरक्षण करने के लिए, छोटे और मझोले रीट के रिकॉर्ड और दस्तावेजों को कब्जे में लेने के लिए किसी व्यक्ति को नियुक्त कर सकेगा, और इस प्रयोजनार्थ इस प्रकार की जाने वाली नियुक्ति की शर्तें आदि भी तय कर सकेगा ।

(3) बोर्ड रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने पर विचार करने के लिए इन विनियमों में दी हुई अपेक्षाओं पर गौर करेगा ।

पात्रता मानदंड

26ञ. (1) न्यास (ट्रस्ट) को प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के उद्देश्य से, बोर्ड उन सभी बातों पर गौर करेगा जिन पर छोटे और मझोले रीट के न्यास (ट्रस्ट) के कामकाज के लिहाज से गौर करना जरूरी हो ।

(2) ऊपर दिए गए प्रावधानों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड निम्नलिखित पर गौर करेगा, अर्थात्,-

(क) आवेदक न्यास (ट्रस्ट) का निवेश प्रबंधक हो और न्यास (ट्रस्ट) को गठित करने के लिए बनाया गया दस्तावेज (विलेख) विधिवत रूप से भारत में रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के तहत रजिस्टर किया गया हो;

(ख) न्यास विलेख (ट्रस्ट डीड) में यह जिक्र किया गया हो कि उसका मुख्य उद्देश्य इन विनियमों के अनुसार एक या एक से अधिक स्कीमें लाकर छोटे और मझोले रीट का कामकाज करना है, और जिसमें इन विनियमों के अनुसार न्यासी की जिम्मेदारियों का भी जिक्र किया गया हो;

(ग) इन विनियमों के अनुसार छोटे और मझोले रीट के निवेश प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) की भूमिका निभाने वाले व्यक्ति अलग-अलग हों;

(घ) निवेश प्रबंधक के संबंध में,-

(i) बोर्ड को रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के संबंध में किए जाने वाले आवेदन में और स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में यह साफ-साफ उल्लेख किया गया हो कि निवेश प्रबंधक कौन होगा;

(ii) निवेश प्रबंधक की शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) कम से कम बीस करोड़ रुपये की हो:

परंतु यह कि निवेश प्रबंधक की कम से कम दस करोड़ रुपये की शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) पॉज़िटिव लिक्विड नेटवर्थ के रूप में हो;

(iii) निवेश प्रबंधक के पास रियल इस्टेट क्षेत्र में या रियल इस्टेट क्षेत्र में संपत्तियों आदि में निवेश आदि करने (फंड मैनेजमेंट) का कम से कम दो वर्षों का अनुभव हो:

परंतु यह कि यदि निवेश प्रबंधक उपरोक्त अपेक्षा को पूरा करने में असमर्थ हो, तो वह कम से कम दो ऐसे प्रबंध-मंडल के मुख्य व्यक्ति (की मैनेजमेंट पर्सोनल) नियुक्त करेगा, जिनके पास रियल इस्टेट क्षेत्र में या रियल एस्टेट क्षेत्र में संपत्तियों आदि में निवेश आदि करने (फंड मैनेजमेंट) का कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव हो;

(iv) निवेश प्रबंधक के निदेशकों में से कम से कम आधे निदेशक स्वतंत्र निदेशक हों और जो, यथास्थिति, किसी दूसरे रीट या छोटे और मझोले रीट के प्रबंधक या निवेश प्रबंधक के निदेशक न हों; और

(v) निवेश प्रबंधक ने न्यासी (ट्रस्टी) के साथ निवेश प्रबंध करार (इन्वेस्टमेंट मैनेजमेंट एग्रीमेंट) किया हो, जिसमें इन विनियमों के अनुसार निवेश प्रबंधक की जिम्मेदारियों का भी जिक्र किया गया हो;

(ङ) न्यासी (ट्रस्टी), निवेश प्रबंधक का सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) न हो;

(च) छोटे और मझोले रीट की किसी एक ही स्कीम में किसी भी यूनिटधारक के पास किसी दूसरे यूनिटधारक की तुलना में उच्चतर मताधिकार या कोई अन्य अधिकार न हों, तथा किसी छोटे और मझोले रीट की स्कीम में यूनिटों के कई वर्ग न हों;

(छ) स्कीम के प्रत्येक यूनिटधारक के अधिकार उसकी यूनिटों के अनुपात में हों और एकसमान हों;

(ज) आवेदक ने रजिस्टर किए जाने के संबंध में आवेदन करते समय पूरा ब्यौरा दे दिया हो कि छोटा और मझोला रीट क्या-क्या कार्य करेगा;

(झ) छोटा और मझोला रीट तथा छोटे और मझोले रीट के पक्षकार भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्ती) विनियम, 2008 [सेबी (इंटरमीडियरीज़) रेग्यूलेशन्स, 2008] की अनुसूची-II में दिए हुए मानदंडों के अनुसार "उपयुक्त तथा उचित व्यक्ति" हों;

(ञ) क्या रियल इस्टेट निवेश न्यास या छोटे और मझोले रीट के रूप में रजिस्टर किए जाने के संबंध में प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने हेतु आवेदक या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों, या उनके निदेशकों द्वारा पहले कभी किया गया कोई आवेदन बोर्ड द्वारा नामंजूर किया गया है; और

(ट) क्या बोर्ड या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण (रेग्यूलेटरी अथॉरिटी) द्वारा छोटे और मझोले रीट या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों अथवा उनके संप्रवर्तकों (प्रोमोटर) या निदेशकों के खिलाफ किसी अधिनियम अथवा उसके तहत जारी किए गए विनियमों (रेग्यूलेशन) या परिपत्रों (सर्कुलर) के तहत कोई अनुशासनिक कार्रवाई की गई है ।

अतिरिक्त जानकारी प्रस्तुत करना, स्पष्टीकरण देना और व्यक्तिगत प्रतिनिधित्व

26ट. (1) बोर्ड, रजिस्टर किए जाने के संबंध में किए गए आवेदन पर कार्यवाही करने के उद्देश्य से आवेदक से यह कह सकेगा कि वह ऐसी जानकारी प्रस्तुत करे या स्पष्टीकरण दे, जो भी बोर्ड को जरूरी लगे ।

(2) प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के संबंध में यदि बोर्ड को जरूरी लगे, तो वह आवेदक या उसके किसी प्राधिकृत प्रतिनिधि को व्यक्तिगत प्रतिनिधित्व हेतु बोर्ड के समक्ष हाज़िर होने के लिए कह सकेगा ।

प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने की प्रक्रिया

26ठ. (1) बोर्ड, इस बात से संतुष्ट हो जाने पर कि न्यास इस अध्याय में दी हुई अपेक्षाओं को पूरा करता है, न्यास को इस संबंध में सूचना भेजेगा, और अनुसूची-IIक के अनुसार रजिस्ट्रीकरण फीस प्राप्त हो जाने के बाद अनुसूची-Iक के तहत दिए हुए फॉर्म-ख के अनुसार रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान करेगा ।

(2) रजिस्ट्रीकरण उन शर्तों पर प्रदान किया जा सकेगा, जो बोर्ड उचित समझे ।

प्रमाणपत्र की शर्तें

26ड. (1) इस अध्याय के तहत प्रमाणपत्र उन शर्तों पर प्रदान किया जाएगा जो बोर्ड उचित समझे, जिनमें शामिल हैं,-

(क) छोटा और मझोला रीट अधिनियम और इन विनियमों के प्रावधानों का पालन करे;

(ख) छोटा और मझोला रीट इस अध्याय के तहत बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के संबंध में आवेदन करते समय प्रस्तुत किए गए माइग्रेशन प्लान (यदि लागू हो) का पालन करेगा;

(ग) यदि बोर्ड के पास पहले प्रस्तुत की गई कोई जानकारी आदि तथ्यात्मक रूप से झूठी या गुमराह करने वाली पाई जाती है अथवा पहले प्रस्तुत की गई जानकारी में कोई महत्त्वपूर्ण बदलाव हो जाता है, तो ऐसे में छोटा और मझोला रीट बोर्ड को तुरंत लिखित रूप में सूचित करेगा;

(घ) छोटा और मझोला रीट तथा छोटे और मझोले रीट के पक्षकार, हमेशा इस अध्याय में दी हुई शर्तों का पालन करते रहेंगे; और

(ङ) छोटा और मझोला रीट तथा छोटे और मझोले रीट के पक्षकार हमेशा अनुसूची-VI में दी हुई आचार संहिता का पालन करते रहेंगे (जहाँ कहीं भी लागू हो) ।

(2) यदि छोटा और मझोला रीट बोर्ड के यहाँ रजिस्टर होने की तारीख से तीन वर्षों के भीतर स्कीम का आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) नहीं लाता है, तो ऐसे में उसे अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र बोर्ड को वापस सौंपना (सरंडर / अभ्यर्पित करना) होगा और एक छोटे और मझोले रीट के तौर पर कामकाज करना बंद करना होगा:

परंतु यह कि यदि बोर्ड उचित समझे, तो वह स्कीम का आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाए जाने हेतु निर्धारित अवधि एक वर्ष तक और बढ़ा सकेगा:

परंतु यह और कि इस उप-विनियम में दी हुई कोई भी बात छोटे और मझोले रीट को दोबारा रजिस्टर होने के लिए आवेदन करने से नहीं रोकेगी।

मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि का माइग्रेशन

26ढ. (1) कोई आवेदक, इस अध्याय के अधिसूचित होने की तारीख तक की स्थिति के अनुसार, उन मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि को रजिस्टर करवाने के लिए आवेदन कर सकेगा, जिनके पास छोटे और मझोले रीट की तरह ही रियल इस्टेट संपत्ति (संपत्तियाँ) हों:

परंतु यह कि रजिस्टर करवाने हेतु आवेदन, इस अध्याय के अधिसूचित होने की तारीख से छह महीनों के भीतर या उतनी अवधि के भीतर किया जाएगा, जितनी बोर्ड द्वारा बताई जाए।

(2) इस विनियमों के तहत मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि के माइग्रेशन के लिए:

(क) आवेदक रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के संबंध में किए जाने वाले आवेदन के साथ, मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि (जिनका माइग्रेशन किए जाने का प्रस्ताव हो) के ब्यौरे और माइग्रेशन प्लान प्रस्तुत करेगा, और

(ख) आवेदक को मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि के माइग्रेशन की प्रक्रिया रजिस्ट्रीकरण प्रदान किए जाने की तारीख से छह महीनों के भीतर या उतनी अवधि के भीतर पूरी करनी होगी, जितनी बोर्ड द्वारा बताई जाए।

(3) जिस स्कीम का माइग्रेशन किया जाना हो उसके संबंध में आवेदक को इस अध्याय में दिए हुए प्रावधानों का पालन करना होगा, बशर्ते कि इस अध्याय में कोई और प्रावधान न किया गया हो।

रजिस्ट्रीकरण प्रदान करने से इनकार किए जाने के संबंध में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया

26ण. (1) इस अध्याय के तहत किए गए आवेदन पर विचार करने के बाद, यदि बोर्ड की यह राय हो कि न्यास (ट्रस्ट) को प्रमाणपत्र प्रदान नहीं किया जाना चाहिए, तो बोर्ड आवेदक को सुनवाई का उचित अवसर प्रदान करने के बाद आवेदन को नामंजूर कर सकेगा।

(2) आवेदन को नामंजूर करने के बोर्ड के निर्णय से आवेदक को, निर्णय लिए जाने की तारीख से तीस दिनों के भीतर, अवगत कराया जाएगा।

पात्र निर्गमकर्ता (इश्युअर)

26त. (1) छोटा और मझोला रीट किसी स्कीम की यूनिटों का आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाने के लिए पात्र नहीं होगा, यदि:

(क) छोटे और मझोले रीट या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों को बोर्ड द्वारा प्रतिभूति बाजार (सिक्यूरिटीज़ मार्केट) से किसी भी तरह से जुड़ने से या प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) में लेनदेन करने से रोका गया हो;

(ख) छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों के किसी भी संप्रवर्तक (प्रोमोटर), संप्रवर्तक समूह (प्रोमोटर ग्रुप) या निदेशक को बोर्ड द्वारा प्रतिभूति बाजार (सिक्यूरिटीज़ मार्केट) से किसी भी तरह से जुड़ने से या प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) में लेनदेन करने से रोका गया हो;

(ग) छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों का कोई संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या निदेशक ऐसी किसी दूसरी कंपनी का संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या निदेशक हो, जिसे बोर्ड द्वारा प्रतिभूति बाजार (सिक्यूरिटीज़ मार्केट) से किसी भी तरह से जुड़ने से रोका गया हो;

(घ) छोटा और मझोला रीट अथवा छोटे और मझोले रीट के पक्षकार अथवा छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों का कोई संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या निदेशक 'इरादतन चूककर्ता' (जानबूझकर चूक करने वाला) हो;

(ङ) छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों का कोई संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या पूर्णकालिक निदेशक ऐसी किसी दूसरी कंपनी का संप्रवर्तक या पूर्णकालिक निदेशक हो, जो 'इरादतन चूककर्ता' (जानबूझकर चूक करने वाली) हो;

(च) छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों का कोई संप्रवर्तक (प्रोमोटर) या निदेशक भगोड़ा आर्थिक अपराधी हो; या

(छ) स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किए जाने के समय छोटे और मझोले रीट की ओर से ऐसा कोई जुर्माना आदि बकाया हो, जो बोर्ड या स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा लगाया गया हो:

परंतु यह कि खंड (क), (ख) और (ग) में दी हुई कोई भी बात तब लागू नहीं होगी, जब लगाई गई रोक की अवधि बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के पास स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किए जाने की तारीख को पूरी हो चुकी हो:

परंतु यह और कि खंड (ग) में दी हुई कोई भी बात उस व्यक्ति के मामले में लागू नहीं होगी, जिसे दूसरी कंपनी में निदेशक के तौर पर, महज डिबेंचर न्यासी द्वारा किए गए नामांकन के आधार पर, नियुक्त किया गया हो ।

(2) छोटे और मझोले रीट की किसी स्कीम के तहत यूनिटों का कोई भी प्रस्ताव (ऑफर) तब तक नहीं लाया जाएगा, जब तक कि,-

(क) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत खरीदी जाने वाली संपत्ति आदि का मूल्य कम से कम पचास करोड़ रुपये का हो किंतु पाँच सौ करोड़ रुपये से कम हो; और

(ख) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के यूनिटधारकों (निवेशकों) [जिनमें निवेश प्रबंधक, उसके संबंधित पक्ष तथा छोटे और मझोले रीट के सहयोगी शामिल नहीं है] की संख्या कम से कम दो सौ हो:

परंतु यह कि जब आवेदक विनियम 26ढ के उप-विनियम (1) के तहत रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने के संबंध में आवेदन कर रहा हो, तब इस उप-विनियम में दी हुई कोई भी बात, इस अध्याय के लागू होने की तारीख तक की स्थिति के अनुसार, उन मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि के माइग्रेशन मामले में लागू नहीं होगी जो माइग्रेशन प्लान का हिस्सा हों ।

मर्चेंट बैंकर की नियुक्ति

26थ. निवेश प्रबंधक निर्गम (इश्यू) से संबंधित दायित्वों को पूरा करने के लिए एक या एक से अधिक वह या वे मर्चेंट बैंकर नियुक्त करेगा, जो बोर्ड से रजिस्टर हो (हों) ।

आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाने से संबंधित शर्तें

26द. (1) निवेश प्रबंधक स्कीम के प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज (ड्राफ्ट स्कीम ऑफर डॉक्यूमेंट) में यह बताएगा कि किसी स्कीम विशेष के तहत किन रियल इस्टेट संपत्तियों आदि को खरीदे जाने का प्रस्ताव है या फिर उन रियल इस्टेट संपत्तियों आदि की जानकारी (जैसे वह कहाँ स्थित है आदि-आदि) देगा जिन्हें वह खरीदना चाहता हो।

(2) निवेश प्रबंधक, बोर्ड के पास अनुसूची-IIक में बताई गई फीस के साथ और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के पास, एक मर्चेंट बैंकर के माध्यम से, स्कीम का प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करेगा।

(3) छोटे और मझोले रीट की स्कीम की प्रत्येक यूनिट की न्यूनतम कीमत दस लाख रुपये होगी या उतनी होगी, जितनी बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाए।

(4) छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम का एक अलग नाम होगा, जो किसी भी तरह से गुमराह करने वाला नहीं होना चाहिए और न ही उससे ऐसा लगना चाहिए कि निवेशकों को निश्चित मुनाफे की गारंटी दी जा रही है।

(5) प्रत्येक स्कीम के तहत रियल इस्टेट संपत्तियों आदि का मूल्य कम से कम पचास करोड़ रुपये का होना चाहिए।

(6) निवेश प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) यह सुनिश्चित करेंगे कि प्रत्येक स्कीम की संपत्तियाँ आदि, बैंक खाते, निवेश या डीमैट खाते और बही-खाते (लेखा-बहियाँ) एक दूसरे से पूरी तरह से अलग-अलग रहें।

(7) निवेश प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) यह सुनिश्चित करेंगे कि रियल इस्टेट संपत्तियों आदि के मालिकाना हक को साबित करने वाले दस्तावेजों को और उनसे सबंधित कागजातों को, किसी अनुसूचित वाणिज्यिक बैंक में विधिवत रूप से तिजोरियों आदि में रखा जाए और जिनका निरीक्षण न्यासी (ट्रस्टी) द्वारा हर वर्ष किया जाए।

(8) बोर्ड के पास दाखिल किया गया स्कीम का प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज बोर्ड, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और निर्गम (इश्यू) से जुड़े मर्चेंट बैंकरों के वेबसाइटों पर जनता की टिप्पणियों (यदि कोई करना चाहे) के लिए, कम से कम इक्कीस दिन तक डालकर रखा जाएगा।

(9) बोर्ड, नीचे बताई गई तारीखों में से जो भी तारीख बाद वाली हो, उस तारीख से तीस दिनों के भीतर, मर्चेंट बैंकर को टिप्पणियाँ (यदि कोई की जानी हों) जारी कर सकेगा:

(क) स्कीम का प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज प्राप्त होने की तारीख;

(ख) जहाँ बोर्ड ने मर्चेंट बैंकर से कोई स्पष्टीकरण मांगा हो या कुछ और जानकारी मांगी हो, उस मामले में मर्चेंट बैंकर से संतोषजनक उत्तर प्राप्त होने की तारीख;

(ग) जहाँ बोर्ड ने किसी विनियामक (रेग्यूलेटर) या एजेंसी से कोई स्पष्टीकरण या जानकारी माँगी हो, उस मामले में उस विनियामक या एजेंसी से स्पष्टीकरण या जानकारी प्राप्त होने की तारीख; या

(घ) सैद्धांतिक मंजूरी प्रदान करते हुए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) द्वारा जारी किया गया पत्र प्राप्त होने की तारीख।

(10) मर्चेंट बैंकर यह सुनिश्चित करेगा कि स्कीम लाए जाने से पहले स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में उन टिप्पणियों आदि के अनुसार जरूरी बदलाव आदि कर लिए जाएँ, जो बोर्ड द्वारा जारी की गई थीं।

स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में दी जाने वाली जानकारी

26ध. (1) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में वह समस्त जानकारी (डिस्क्लोज़र) दी जाए जिसका जिक्र अनुसूची-III में किया गया है, और साथ ही वह दूसरी जानकारी भी दी जाए जो समय-समय पर बोर्ड देने को कहे।

(2) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में वह समस्त जानकारी दी जाए जो महत्त्वपूर्ण हो और साथ ही दी जाने वाली जानकारी सही और पर्याप्त हो, ताकि निवेशक सोच-समझकर निर्णय ले सकें।

(3) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में दी जाने वाली जानकारी गुमराह करने वाली न हो, और साथ ही उसमें कोई झूठी या गलत जानकारी न दी जाए।

(4) निवेशकों को निश्चित मुनाफे की गारंटी देते हुए कोई बात स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में न कही जाए।

(5) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में यह बताया जाए कि छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत खरीदी जाने वाली प्रत्येक संपत्ति से कितना किराया मिलेगा, और साथ ही यह भी बताया जाए कि वैसी ही दूसरी संपत्तियों से कितना किराया मिल रहा है।

(6) इस विनियम के उप-विनियम (5) के अनुसार जिन वैसी ही दूसरी संपत्तियों से मिलने वाले किराये की जो जानकारी दी जाएगी, वह या तो किसी मूल्यांकक (वैल्युअर) से ली गई हो या उसके द्वारा प्रमाणित की गई हो अथवा बोर्ड द्वारा बताए गए किन्हीं दूसरे व्यक्तियों से ली गई हो या उनके द्वारा प्रमाणित की गई हो।

(7) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में यह जिक्र किया जाएगा कि क्या छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत विनियम 26प के उप-विनियम (2) के अनुसार लीवरेज लिया गया है या नहीं।

(8) यदि छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत कोई लीवरेज न लिया गया हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक, स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करते समय, यह वचन प्रस्तुत करेगा कि उस स्कीम के तहत भविष्य में भी कोई लीवरेज नहीं लिया जाएगा।

(9) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में छोटे और मझोले रीट की स्कीम के "कुल खर्च अनुपात" (टोटल एक्सपेंस रेशियो) की जानकारी उसी तरह और उन्हीं सीमाओं के तहत दी जाएगी, जैसा बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताया जाए।

निवेश संबंधी शर्तें

26न. (1) एसपीवी छोटे और मझोले रीट [जिसका वह एसपीवी पूर्ण स्वामित्व वाली सहायक कंपनी (समनुषंगी/सब्सिडियरी) हो] की स्कीम के तहत खरीदी जाने वाली सभी संपत्तियाँ आदि सीधे तौर पर और केवल अपने नाम पर ही खरीदेगा।

(2) छोटे और मझोले रीट की स्कीम, अपनी, प्रत्येक स्कीम के मामले में, स्कीमों की संपत्तियों आदि के मूल्य की कम से कम पचानवे प्रतिशत तक की रकम का निवेश उन संपत्तियों में करेगी, जो पूरी तरह से तैयार हों और जिनसे आमदनी होती हो, और रियल इस्टेट की उन संपत्तियों आदि में निवेश नहीं करेगी जिनका निर्माण-कार्य चल रहा हो (जो निर्माणाधीन हों) या जिनसे आमदनी न होती हो:

परंतु यह कि स्कीम की संपत्तियों आदि के मूल्य के पाँच प्रतिशत तक की रकम का निवेश उन लिक्विड असेट में किया जाएगा, जिन पर कोई ऋण न लिया गया हो।

(3) छोटे और मझोले रीट की स्कीम को अपने एसपीवी के सिवाय किसी दूसरी एंटिटी को उधार देने की अनुमति नहीं होगी।

(4) एसपीवी को भी किसी दूसरी एंटिटी को उधार देने की अनुमति नहीं होगी।

पैसा किन-किन जरियों से जुटाया जा सकेगा

26प. (1) छोटे और मझोले रीट की स्कीम यूनिटें जारी करके किसी भी निवेशक (फिर चाहे वह भारत का हो या किसी दूसरे देश का) से पैसा जुटा सकेगी:

परंतु यह कि दूसरे देश के निवेशकों को निवेश के संबंध में उन दिशानिर्देशों का पालन करना होगा, जो भारतीय रिज़र्व बैंक और भारत सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किए जाएँ।

(2) छोटे और मझोले रीट की स्कीम और उसके तहत बनाए गए एसपीवी लीवरेज तभी ले सकेंगे, जब लीवरेज लेने के विकल्प का जिक्र आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाने के लिए दाखिल किए गए स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में कर दिया गया हो।

(3) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत पैसा जुटाने के जरियों के संबंध में, निम्नलिखित लागू होगा:

(क) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत पैसा केवल स्कीम विशेष से संबंधित यूनिटें जारी करके ही जुटाया जा सकेगा।

(ख) छोटे और मझोले रीट की जो स्कीम उप-विनियम (2) के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प चुने, वह स्कीम या तो उधार लेकर या भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (असंपरिवर्तनीय प्रतिभूतियों का निर्गम और इनकी सूचीबद्धता) विनियम, 2021 [सेबी (इश्यू एंड लिस्टिंग ऑफ नॉन-कन्वर्टिबल सिक्यूरिटीज़) रेग्यूलेशन्स, 2021] के प्रावधानों के अनुसार ऋण प्रतिभूतियाँ (डैट सिक्यूरिटीज़) जारी करके लीवरेज ले सेकगी।

(4) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के एसपीवी द्वारा पैसा जुटाने के जरियों के संबंध में, निम्नलिखित लागू होगा:

(क) एसपीवी केवल छोटे और मझोले रीट की स्कीम को इक्विटी देकर पूँजी जुटा सकता है।

(ख) एसपीवी छोटे और मझोले रीट की स्कीम से उधार लेकर पैसा जुटा सकेगा।

(ग) छोटे और मझोले रीट की जो स्कीम उप-विनियम (2) के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प चुने, उस स्कीम के तहत आने वाला (आने वाले) एसपीवी या तो बाहर से उधार लेकर या भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (असंपरिवर्तनीय प्रतिभूतियों का निर्गम और इनकी सूचीबद्धता) विनियम, 2021 [सेबी (इश्यू एंड लिस्टिंग ऑफ नॉन-कन्वर्टिबल सिक्यूरिटीज़) रेग्यूलेशन्स, 2021] के प्रावधानों के अनुसार ऋण प्रतिभूतियाँ (डैट सिक्यूरिटीज़) जारी करके लीवरेज ले सकेगा (सकेंगे)।

(5) जहाँ छोटे और मझोले रीट की स्कीम उप-विनियम (2) के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प चुने, वहाँ, स्कीम के स्तर पर, लिए जाने वाले कुल उधार की रकम और बाद में किए जाने वाले भुगतानों (आस्थगित भुगतानों) की रकम (वह रकम घटाकर जो नकद पड़ी हो और नकदी के समान ही हो), स्कीम की संपत्तियों आदि के मूल्य के उनचास प्रतिशत से ज्यादा न हो:

परंतु यह कि यदि, स्कीम के स्तर पर, लिए जाने वाले कुल उधार की रकम और बाद में जाने वाले भुगतानों (आस्थगित भुगतानों) की रकम (वह रकम घटाकर जो नकद पड़ी हो और नकदी के समान ही

हो), स्कीम की आस्तियों (असेट्स) के मूल्य के पच्चीस प्रतिशत से ज्यादा हो, तो ऐसे में आगे और उधार लेने के लिए,-

(क) बोर्ड के यहाँ रजिस्टर साख निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) एजेंसी से क्रेडिट रेटिंग लेनी होगी; और

(ख) विनियम 26यड के अनुसार यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी होगी ।

वेबसाइट

26फ. (1) निवेश प्रबंधक हमेशा यह सुनिश्चित करेगा कि छोटे और मझोले रीट की वेबसाइट चलती रहे ।

(2) निवेश प्रबंधक वेबसाइट पर छोटे और मझोले रीट की सभी स्कीमों के ब्यौरे देगा और साथ ही रियल इस्टेट की उन संपत्तियों आदि के ये भी ब्यौरे देगा कि उन्हें किस-किस स्कीम के तहत खरीदा जाना है या खरीदकर रखा गया है । इसके अलावा, उसे वे दूसरे ब्यौरे भी देने होंगे, जो बोर्ड समय-समय पर देने को कहे ।

(3) निवेश प्रबंधक को छोटे और मझोले रीट की वेबसाइट पर निवेशकों के लिए स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज का लिंक देना होगा ।

(4) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि छोटे और मझोले रीट का ट्रेडमार्क, उसके ब्रांड का नाम, उसकी वेबसाइट और जनता को जानकारी देने के अन्य माध्यमों का इस्तेमाल केवल छोटे और मझोले रीट के कामकाज के सिलसिले में ही किया जाए । इसके अलावा, किसी दूसरी एंटिटी या किसी दूसरे व्यक्ति, आदि से संबंधित कोई लिंक या जानकारी न तो उसकी वेबसाइट पर और न ही जनता को जानकारी देने के ऐसे किसी दूसरे माध्यम से दी जाएगी ।

निर्गम (इश्यू) की अवधि

26ब. निर्गम (इश्यू) की अवधि तीस दिनों से ज्यादा की नहीं होगी ।

डीमैट रूप देना

26भ. (1) छोटा और मझोला रीट अपनी स्कीम की यूनिटें केवल डीमैट रूप में ही जारी करेगा ।

(2) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत एसपीवी में किया जाने वाला निवेश डीमैट रूप में ही होगा ।

निवेशकों द्वारा पैसा लगाना (अभिदान/सब्सक्रिप्शन करना)

26म. (1) छोटे और मझोले रीट का निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों हेतु निवेशकों से बोलियाँ स्वीकार करने के लिए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के बुक बिल्डिंग प्लेटफॉर्म का इस्तेमाल करेगा, जहाँ रकम अस्बा के जरिए ब्लॉक की जाएगी।

(2) छोटे और मझोले रीट का निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत यूनिटों में पैसा लगाने के लिए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के प्लेटफॉर्म का वेब-लिंक छोटे और मझोले रीट की वेबसाइट पर देगा ।

(3) किसी भी प्रस्ताव (ऑफर) के तहत एक निवेशक को कम से कम दस लाख रुपये का या उतनी रकम का निवेश करना होगा, जितनी बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताई जाए ।

विज्ञापन

26य. (1) छोटा और मझोला रीट किसी स्कीम की यूनिटें जारी करने के संबंध में विज्ञापन जारी कर सकेगा ।

(2) जनता को जानकारी देने का माध्यम [जिसमें निर्गम (इश्यू) के संबंध में जारी किया जाने वाला विज्ञापन, जारी की जाने वाली प्रचार सामग्री या अनुसंधान (रिसर्च) रिपोर्टें आदि शामिल हैं] गुमराह करने वाला

न हो, और जिसके जरिए ऐसी कोई जानकारी न दी जाए जिसका जिक्र स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में न हो ।

स्पष्टीकरण. – जनता को जानकारी देने के माध्यमों में शामिल हैं - छोटे और मझोले रीट की कंपनी से जुड़े विज्ञापन, उसके प्रोजेक्ट से जुड़े विज्ञापन और यूनिटें जारी करने से जुड़े विज्ञापन; उसके निवेश प्रबंधक और उसके न्यासी (ट्रस्टी), उसके किसी पक्षकार के निदेशकों, उसके या उसके निवेश प्रबंधक के विधिवत रूप से प्राधिकृत कर्मचारियों या प्रतिनिधियों द्वारा दिए जाने वाले साक्षात्कार, उनके द्वारा लिखे जाने वाले ब्लॉग, और उनके द्वारा सोशल मीडिया पर डाले जाने वाले पोस्ट; छोटे और मझोले रीट के बारे में या उसके निवेश प्रबंधक के बारे में बनाई गई डॉक्यूमेंट्री; समय-समय पर प्रस्तुत की जाने वाली रिपोर्टें; प्रेस विज्ञप्तियाँ, आदि ।

(3) निवेश प्रबंधक, छोटे और मझोले रीट की ओर से, उन सभी घटनाओं आदि की जानकारी तुरंत देगा और सही-सही देगा, जो भी घटनाएँ आदि बोर्ड के पास स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किए जाने की तारीख और यूनिटों का आबंटन (अलॉटमेंट) किए जाने की तारीख के बीच घटी हों और जिनका छोटे और मझोले रीट की स्कीम पर खासा असर पड़ सकता हो । यह जानकारी निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों की वेबसाइटों पर सार्वजनिक सूचनाएँ जारी करके और उन सभी समाचारपत्रों में सार्वजनिक सूचनाएँ जारी करके देगा, जिन समाचारपत्रों में यूनिटें जारी करने से पहले विज्ञापन जारी किया गया था ।

(4) जनता को जानकारी देने के सभी माध्यमों के संबंध में, छोटे और मझोले रीट की स्कीम की ओर से निवेश प्रबंधक निर्गम (इश्यू) की मार्केटिंग के लिए जिम्मेदार मर्चेंट बैंकरों से मंजूरी लेगा ।

(5) जनता को जानकारी देने के माध्यमों,-

(क) में सही-सही जानकारी दी जानी चाहिए, किसी भी तरह से धोखा देते हुए कोई जानकारी नहीं दी जानी चाहिए और न ही तोड़-मरोड़कर कोई जानकारी दी जानी चाहिए;

(ख) में ऐसा कुछ नहीं कहा जाना चाहिए या ऐसा कोई वादा नहीं किया जाना चाहिए, जो किसी भी तरह से गलत हो या गुमराह करने वाला हो;

(ग) में वह पूरी-पूरी जानकारी हूबहू दी जाए, जो स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में दी हुई हो और उससे जुड़े सभी तथ्य दिए जाएँ और ऐसा न हो कि चुनिंदा जानकारी या तथ्य ही दे दिए जाएँ;

(घ) में स्पष्टता होनी चाहिए, वह संक्षिप्त होना चाहिए और उसकी भाषा ऐसी हो कि सब आसानी से समझ आ जाए;

(ङ) में निर्गम (इश्यू) के बारे में कोई प्रचार-वाक्य (स्लोगन) नहीं होना चाहिए और न ही उसका कोई ब्रांड-नाम होना चाहिए, हालांकि निवेश प्रबंधक द्वारा कारोबार हेतु आम तौर पर इस्तेमाल किया जाने वाला नाम उसमें आ सकता है;

(च) में बहुत ज्यादा तकनीकी, कानूनी शब्दों या जटिल भाषा का इस्तेमाल नहीं होना चाहिए और इतनी ज्यादा जानकारी नहीं दे दी जानी चाहिए कि निवेशकों का ध्यान अहम बातों से ही भटक जाए;

(छ) में ऐसा कोई वादा न किया जाए कि मुनाफे लगातार होते चले जाएँगे;

(ज) में मॉडल, जाने-माने व्यक्ति, काल्पनिक पात्र, लैंडमार्क या हास्य-व्यंग्य चित्र (केरिकेचर) आदि नहीं दिखाए जाने चाहिए;

(झ) टेलीविज़न पर क्रॉलर के रूप में नहीं दिखाया जाना चाहिए (यानि कि वे विज्ञापन जो टेलीविज़न की स्क्रीन पर नीचे की तरफ एक पतली पट्टी के रूप में कार्यक्रम के दौरान चलते रहते हैं);

(ञ) यूनिटें जारी किए जाने के संबंध में टेलीविज़न की स्क्रीन पर दिखाए जाने वाले विज्ञापन में जब उससे जुड़े जोखिम आदि स्क्रीन पर दिखाए जाएँ तो वे जल्दी-जल्दी या तेजी से आगे न बढ़ें । इसके अलावा, विज्ञापन में दर्शकों को यह बताया जाना चाहिए कि वे अधिक जानकारी के लिए स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज देखें;

(ट) में अपशब्दों का इस्तेमाल न हो या गलत तथ्य आदि न दिए जाएँ; और

(ठ) में जोखिमों से जुड़ी जानकारी को भी उतनी ही अहमियत दी जाए , जितनी दूसरी जानकारी को दी जाती है (यदि विज्ञापन में केवल मुख्य-मुख्य बातें हों), और उसके फॉण्ट का आकार कम से कम सात का रखा जाए ।

(6) जिस दौरान निर्गम (इश्यू) खुला हुआ हो, उस दौरान जनता को जानकारी देने के माध्यमों के जरिए ऐसी कोई जानकारी न दी जाए कि यूनिटों की निर्धारित संख्या से अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त हो चुके हैं।

(7) जनता को किसी भी माध्यम से जानकारी देते समय, न तो प्रत्यक्ष रूप से और न ही अप्रत्यक्ष रूप से, किसी भी तरह के किसी प्रोत्साहन आदि (चाहे नकद रूप में हो या किसी वस्तु रूप में हो या सेवा के रूप में हो या किसी और रूप में हो) की पेशकश की जाएगी ।

प्रोत्साहन आदि देने पर रोक

26यक. छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों के निर्गम (इश्यू) से जुड़ा कोई भी व्यक्ति, किसी भी व्यक्ति को निर्गम (इश्यू) में आवेदन करने के लिए, न तो प्रत्यक्ष रूप से और न ही अप्रत्यक्ष रूप से, किसी भी तरह के कोई प्रोत्साहन आदि (चाहे नकद रूप में हो या किसी वस्तु रूप में हो या सेवा के रूप में हो या किसी और रूप में हो) की पेशकश करेगा, किंतु निर्गम (इश्यू) के संबंध में दी गई सेवाओं के लिए फीस या कमीशन अदा किया जा सकेगा ।

लॉक-इन संबंधी अपेक्षाएँ

26यख. (1) पहले तीन वर्षों की अवधि तक [यानि कि आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) कराए जाने की तारीख से लेकर उनके सूचीबद्ध होने की तारीख से तीसरा वर्ष समाप्त होने की तारीख तक] निवेश प्रबंधक के पास कम से कम जितनी यूनिटें होने चाहिए, उनका जिक्र नीचे किया गया है:

(क) जिस छोटे और मझोले रीट ने आरंभिक प्रस्ताव के संबंध में दाखिल किए गए स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में दी गई जानकारी के अनुसार लीवरेज न लेने का विकल्प चुना हो, उसकी किसी स्कीम में निवेश प्रबंधक के पास हमेशा कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम पाँच प्रतिशत यूनिटें रहें;

(ख) जिस छोटे और मझोले रीट ने आरंभिक प्रस्ताव के संबंध में दाखिल किए गए स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में दी गई जानकारी के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प चुना हो, उसकी किसी स्कीम में निवेश प्रबंधक के पास हमेशा कुल

मौजूदा यूनिटों में से कम से कम पंद्रह प्रतिशत यूनिटें रहें:

परंतु यह कि निवेश प्रबंधक के पास, यथास्थिति, पंद्रह प्रतिशत या पाँच प्रतिशत से अधिक जितनी भी यूनिटें पड़ी हों, उन्हें वह आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) कराए जाने की तारीख से कम से कम एक वर्ष तक रखेगा।

(2) निवेश प्रबंधक के पास छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम से कम पाँच प्रतिशत यूनिटें दो वर्षों की अवधि तक [यानि कि आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) कराए जाने की तारीख से चौथा वर्ष शुरू होने की तारीख से लेकर उनके सूचीबद्ध होने की तारीख से पाँचवाँ वर्ष समाप्त होने की तारीख तक] हमेशा रहें।

(3) निवेश प्रबंधक के पास छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम से कम तीन प्रतिशत यूनिटें पाँच वर्षों की अवधि तक [यानि कि आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) कराए जाने की तारीख से छठा वर्ष शुरू होने की तारीख से लेकर उनके सूचीबद्ध होने की तारीख से दसवाँ वर्ष समाप्त होने की तारीख तक] हमेशा रहें।

(4) निवेश प्रबंधक के पास छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम से कम दो प्रतिशत यूनिटें दस वर्षों की अवधि तक [यानि कि आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) कराए जाने की तारीख से ग्यारहवाँ वर्ष शुरू होने की तारीख से लेकर उनके सूचीबद्ध होने की तारीख से बीसवाँ वर्ष समाप्त होने की तारीख तक] हमेशा रहें।

(5) निवेश प्रबंधक के पास आरंभिक प्रस्ताव के तहत जारी की गई यूनिटों के सूचीबद्ध होने की तारीख से बीसवाँ वर्ष पूरा होने के बाद, छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम एक प्रतिशत यूनिटें हमेशा रहें।

(6) इस विनियम के तहत जितनी यूनिटें रखनी जरूरी हैं, वे लॉक-इन रहेंगी और उन पर ऋण नहीं लिया जाएगा।

(7) इस विनियम में दी हुई किसी बात के होते हुए भी, किसी छोटे और मझोले रीट [जिसने विनियम 26ढ के उप-विनियम (1) के तहत आवेदन करके रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्राप्त किया हो] द्वारा प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) [जो इस अध्याय के लागू होने की तारीख से पहले ही आबंटित कर दी गई हों] के बदले निवेशकों को जारी की गई यूनिटों को इस विनियम के तहत छोटे और मझोले रीट की स्कीमों की कुल मौजूदा यूनिटों में नहीं गिना जाएगा।

आबंटन की प्रक्रिया और उसका आधार

26यग. (1) आवेदन करते समय अदा की जाने वाली रकम प्राप्त हो जाने के बाद, निवेश प्रबंधक, छोटे और मझोले रीट की स्कीम की ओर से, आवेदकों को यूनिटें आबंटित करेगा।

(2) नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के प्राधिकृत प्रतिनिधि तथा छोटे और मझोले रीट के निर्गम (इश्यू) के बाद के मर्चेंट बैंकर और निर्गम रजिस्ट्रार (रजिस्ट्रार टू इश्यू) यह सुनिश्चित करेंगे कि आबंटन का आधार सही तरीके से और निष्पक्ष रूप से तय किया जाए।

यूनिटों का आबंटन और उनकी सूचीबद्धता (लिस्टिंग)

26यघ. (1) छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटें राष्ट्रव्यापी ट्रेडिंग टर्मिनलों वाले मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) में अवश्य सूचीबद्ध (लिस्ट) करानी होंगी।

(2) छोटे और मझोले रीट की किसी स्कीम विशेष की यूनिटें उन समय-सीमाओं के भीतर आबंटित कर दी जाएँगी और सूचीबद्ध करा दी जाएँगी, जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताई जाएँ:

परंतु यह कि यदि निवेश प्रबंधक निर्धारित समय-सीमाओं के भीतर यूनिटों का आबंटन करने या उन्हें सूचीबद्ध करवाने में असफल रहता है, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक निवेशकों को पंद्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज अदा करेगा, और इस ब्याज की वसूली निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट से फीस आदि लेकर नहीं करेगा ।

(3) छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों को, छोटे और मझोले रीट तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के बीच हुए सूचीबद्धता करार (लिस्टिंग एग्रीमेंट) के अनुसार, सूचीबद्ध (लिस्ट) कराया जाएगा ।

(4) नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों में सूचीबद्ध छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों में ट्रेडिंग, उनका समाशोधन (उनकी क्लीयरिंग) और उनका निपटान (सेटलमेंट) संबंधित स्टॉक एक्सचेंजों की उप-विधियों (बाय-लॉज़) के अनुसार और बोर्ड द्वारा निर्धारित की गई शर्तों के अनुसार किया जाएगा ।

(5) निवेश प्रबंधक, उसके संबंधित पक्षों (रिलेटेड पार्टीज़) और उसके सहयोगियों (एसोसिएट्स) को छोड़कर कोई भी व्यक्ति, छोटे और मझोले रीट की उतनी यूनिटें नहीं रखेगा कि जिससे उसके पास पड़ी यूनिटें और उसके साथ सामान्य मति से कार्य करने वाले व्यक्तियों के पास पड़ी यूनिटें मिलाकर उस छोटे और मझोले रीट की उस स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों के पच्चीस प्रतिशत से अधिक हो जाए ।

निर्गम (इश्यू) के बाद प्रस्तुत की जाने वाली रिपोर्ट

26यङ. मर्चेंट बैंकर, या तो आबंटन की प्रक्रिया को अंतिम रूप दिए जाने की तारीख से सात कार्य-दिवसों के भीतर या फिर निर्गम (इश्यू) के असफल होने के मामले में पैसा लौटाए जाने की तारीख से सात कार्य-दिवसों के भीतर, निर्गम के बाद प्रस्तुत की जाने वाली रिपोर्ट (पोस्ट इश्यू रिपोर्ट) के साथ-साथ 'पूरी तत्परता बरते जाने' के संबंध में जारी किया गया प्रमाणपत्र (ड्यू डिलिजेंस सर्टिफिकेट) भी उस फॉर्मेट में और उसी प्रकार प्रस्तुत करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए ।

न्यूनतम सार्वजनिक यूनिटधारिता (आम जनता के पास कम से कम कितनी यूनिटें हों)

26यच. (1) छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम में आम जनता को, उस स्कीम की कुल मौजूदा यूनिटों में से कम से कम पच्चीस प्रतिशत यूनिटों का, प्रस्ताव (ऑफर) और आबंटन किया जाएगा ।

(2) छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम में आम जनता के पास कम से कम उतनी यूनिटें हों जितनी यूनिटों का उल्लेख उप-विनियम (1) में किया गया है, और ऐसा न होने पर वह कार्रवाई की जा सकेगी जो भी बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज द्वारा निर्धारित की जाए [जिसमें विनियम 26यझ के तहत यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराना भी शामिल है] ।

बही-निर्माण (बुक-बिल्डिंग) प्रक्रिया से संबंधित बहियाँ और रिकॉर्ड संभालकर रखना

26यछ. (1) मर्चेंट बैंकर इसका रिकॉर्ड रखेगा कि कुल-मिलाकर कितनी यूनिटों हेतु आवेदन किया गया और इसका भी रिकॉर्ड रखेगा कि आंबटन की प्रक्रिया का नतीजा क्या रहा ।

(2) बही-निर्माण (बुक बिल्डिंग) प्रक्रिया में शामिल मर्चेंट बैंकर और अन्य मध्यवर्ती

(इंटरमीडियरी) बही-निर्माण प्रक्रिया का रिकॉर्ड संभालकर रखेंगे ।

(3) बोर्ड बही-निर्माण प्रक्रिया से संबंधित रिकॉर्ड, बहियों और दस्तावेजों का निरीक्षण कर सकेगा, और मर्चेंट बैंकर तथा अन्य मध्यवर्ती (इंटरमीडियरी) उसमें पूरा सहयोग करेंगे ।

निर्गम (इश्यू) के बाद के मर्चेंट बैंकर के अन्य दायित्व

26यज. (1) निर्गम (इश्यू) आने के बाद सभी संबंधित मामलों [जिनमें शामिल हैं – पैसा लौटाना (रिफंड करना), आबंटन (अलॉटमेंट) करना, आबंटन करने या पैसा लौटाने में देरी होने पर आवदेकों को ब्याज अदा करना] के संबंध में निर्गम के बाद के मर्चेंट बैंकर (बैंकरों) के दायित्व वही होंगे, जैसा स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में बताया गया हो ।

(2) निर्गम (इश्यू) के बाद का (के) मर्चेंट बैंकर नियमित रूप से इस बात पर नज़र रखेगा (रखेंगे) [उसी प्रकार जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए] कि निर्गम के बाद के कार्यों आदि [जैसे आबंटन करना, पैसा लौटाना (रिफंड करना), आदि] से संबंधित निवेशकों की शिकायतों का निवारण हो रहा है या नहीं ।

(3) निर्गम (इश्यू) के बाद का (के) मर्चेंट बैंकर यह सुनिश्चित करेगा (करेंगे) कि छोटे और मझोले रीट तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों की वेबसाइटों पर और जिन-जिन समाचारपत्रों में यूनिटें जारी करने से पहले विज्ञापन जारी किया गया हो उन सभी समाचारपत्रों में (यदि लागू हो) एक विज्ञापन जारी कर दिया जाए, जिसमें यह बताया जाए कि यूनिटों की निर्धारित संख्या से कितनी अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त हुए (कितना अति-अभिदान/ओवरसब्क्रिप्शन हुआ); आबंटन किस आधार पर किया गया; कितने आवेदन प्राप्त हुए, उनका मूल्य तथा प्रतिशत कितना था; कितने आवेदकों को यूनिटें मिलीं (मूल्य और प्रतिशत के साथ); रजिस्ट्रार द्वारा स्व-प्रमाणित सिंडिकेट बैंकों को पैसा लौटाए जाने से संबंधित आदेश या अनुदेश अंतिम रूप से किस तारीख को भिजवाए गए; प्रमाणपत्र किस तारीख को भिजवाए गए; और सूचीबद्धता (लिस्टिंग) हेतु आवेदन किस तारीख को प्रस्तुत किए गया, आदि, और विज्ञापन में यह समस्त जानकारी निर्गम (इश्यू) के बाद की उपरोक्त प्रक्रिया आदि के पूरा होने की तारीख से दस दिनों के भीतर देनी होगी ।

(4) निर्गम (इश्यू) के बाद का (के) मर्चेंट बैंकर यह सुनिश्चित करेगा (करेंगे) कि छोटे और मझोले रीट, उसके सलाहकार और दलाल (ब्रोकर), और निर्गम (इश्यू) से जुड़े अन्य व्यक्ति, उस दौरान जब सार्वजनिक निर्गम (पब्लिक इश्यू) आम जनता द्वारा पैसा लगाए जाने के लिए खुला हो, यह बताते हुए कोई ऐसा विज्ञापन प्रकाशित न करे (करें) कि निर्गम (इश्यू) के तहत यूनिटों की निर्धारित संख्या से अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त हो गए हैं या निर्गम में लोग बढ़चढ़ कर पैसा लगा रहे हैं ।

(5) निर्गम (इश्यू) के बाद का (के) मर्चेंट बैंकर निर्गम के बाद के कार्यों आदि के लिए तब तक जिम्मेदार बना रहेगा (बने रहेंगे) जब तक कि पैसा लगाने वालों के डीमैट खाते में यूनिटें जमा न हो जाएँ या फिर उन्हें आवेदन की रकम न लौटा दी जाए, तथा छोटे और मझोले रीट एवं नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के बीच सूचीबद्धता करार (लिस्टिंग एग्रीमेंट) न हो जाए और यूनिटों को सूचीबद्ध कराने या उनकी ट्रेडिंग की अनुमति न मिल जाए ।

यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराना

26यझ. (1) निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराने के लिए बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के पास आवेदन करेगा, यदि, -

(क) आम जनता के पास पड़ी छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों का प्रतिशत विनियम 26यच के उप-विनियम (2) में निर्धारित सीमाओं से नीचे आ जाए;

(ख) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत छह महीनों से अधिक की अवधि से कोई भी परियोजना (प्रोजेक्ट) या कोई संपत्ति आदि न रहे:

परंतु यह कि यह अवधि यूनिटधारकों की मंजूरी (जो उस प्रकार ली जाएगी जैसा विनियम 26यड में बताया गया है) से और छह महीनों के लिए बढ़ाई जा सकेगी;

(ग) बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज सूचीबद्धता करार (लिस्टिंग एग्रीमेंट) या इन विनियमों या अधिनियम का उल्लंघन किए जाने की वजह से अथवा यूनिटधारकों के हित में यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) करने को कहे;

(घ) निवेश प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराने का अनुरोध करें और उस अनुरोध को विनियम 26यड के उप-विनियम (10) के अनुसार यूनिटधारकों द्वारा मंजूरी प्रदान कर दी जाए;

(ङ.) यूनिटधारक विनियम 26यड के अनुसार यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराने का आवेदन करें ।

(2) बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज, यूनिटधारकों के हित में, इस बात पर विचार करेंगे कि आवेदन को मंजूरी प्रदान करनी है या नहीं।

(3) इस विनियम के उप-विनियम (1) में दी हुई किसी बात के होते हुए भी, बोर्ड, यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराने के लिए कहने के बजाय, यदि ठीक समझे, तो छोटे और मझोले रीट या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों को विनियमों का पालन करने के लिए कुछ और समय दे सकेगा ।

(4) बोर्ड सूचीबद्धता करार (लिस्टिंग एग्रीमेंट) या इन विनियमों या अधिनियम का उल्लंघन किए जाने पर, यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराए जाने हेतु किए गए आवेदन को नामंजूर कर सकेगा और इन विनियमों या अधिनियम के तहत कोई अन्य कार्रवाई (जो वह ठीक समझे) कर सकेगा ।

(5) छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराए जाने के संबंध में प्रक्रिया [जिसमें यूनिटधारकों को यूनिटें बेचकर बाहर निकलने का विकल्प (निकास का विकल्प) प्रदान करना भी शामिल है] उसी प्रकार निर्धारित की जाएगी, जैसा सूचीबद्धता करार में उल्लेख किया गया हो और जैसा बोर्ड तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा समय-समय पर बताया जाए ।

(6) छोटे और मझोले रीट की स्कीम का निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों को असूचीबद्ध कराने के उद्देश्य से यूनिटधारकों को यूनिटों के बदले पैसा लौटाने के लिए स्कीम की संपत्तियाँ आदि बेचेगा तथा छोटे और मझोले रीट की स्कीम उसी प्रकार बंद (वाइंड अप) करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए ।

(7) जब छोटे और मझोले रीट की सभी स्कीमें असूचीबद्ध (डीलिस्ट) हो जाएँ, तब छोटा और मझोला रीट अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र बोर्ड को वापस सौंप देगा और फिर वह छोटे और मझोले रीट के रूप में कोई भी कार्य नहीं करेगा:

परंतु यह कि यदि छोटे और मझोले रीट ने अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र वापस सौंप भी दिया हो, तब भी वह और उसके पक्षकार इस प्रकार प्रमाणपत्र वापस सौंपे जाने से पहले छोटे और मझोले रीट और उसकी स्कीमों से संबंधित समस्त कार्यों के मामले में उनके द्वारा जो कुछ

भी किया गया हो और जो कुछ भी भूल-चूक की गई हो उसके लिए जिम्मेदार बने रहेंगे।

संपत्तियों आदि का मूल्यांकन

26यञ. (1) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकक छोटे और मझोले रीट की प्रत्येक स्कीम की संपत्तियों आदि का समग्र रूप से मूल्यांकन हर वर्ष करे, और वित्तीय वर्ष समाप्त होने की तारीख से दो महीनों के भीतर निवेश प्रबंधक को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करे:

परंतु यह कि यदि ऐसी कोई बड़ी घटना हो जाए जिससे कि छोटे और मझोले रीट की स्कीम की संपत्तियों आदि के मूल्यांकन पर कोई असर पड़ सकता हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक मूल्यांकक से, ऐसी घटना घटित होने की तारीख से दो महीनों के भीतर, उस संपत्ति का समग्र रूप से मूल्यांकन करने को कहेगा।

(2) निवेश प्रबंधक इस बात का ध्यान रखेगा कि मूल्यांकक छोटे और मझोले रीट के निवेश प्रबंधक का सहयोगी (असोसिएट) या छोटे और मझोले रीट का न्यासी (ट्रस्टी) न हो, और यह भी सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकन रिपोर्टों पर हस्ताक्षर करने वाले के पास रियल इस्टेट क्षेत्र में मूल्यांकन करने का कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव हो। इसके अलावा, उसके पास वे अन्य योग्यताएँ (अर्हताएँ) भी हों, उतना और अनुभव भी हो तथा उसका पिछला रिकॉर्ड भी अच्छा हो, जैसा भी बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताया जाए।

(3) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकक, मूल्यांकन करने के उद्देश्य से, सभी संपत्तियों आदि का समग्र रूप से मूल्यांकन करे, जिसमें स्कीम की संपत्ति जहाँ स्थित हो वहाँ जाकर भी निरीक्षण करना शामिल है।

(4) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकक, अपनी पूरी मूल्यांकन रिपोर्ट में, वह समस्त जानकारी शामिल करे, जिसके बारे में इन विनियमों की अनुसूची-V में जिक्र किया गया है।

(5) प्रत्येक स्कीम का शुद्ध आस्ति मूल्य (नेट असेट वैल्यू) 31 मार्च तक की स्थिति के अनुसार तैयार की गई अंतिम मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर या कोई अहम घटना घटित हो जाने पर अवश्य घोषित करना होगा, और जिसकी जानकारी मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों को देनी होगी।

(6) निवेश प्रबंधक मूल्यांकन रिपोर्टें प्राप्त होने की तारीख से एक कार्य-दिवस के भीतर न्यासी, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और यूनिटधारकों के पास वे मूल्यांकन रिपोर्टें प्रस्तुत करेगा।

(7) आम जनता के लिए यूनिटों का कोई निर्गम (इश्यू) लाने और स्कीम के तहत यूनिटों का कोई अन्य निर्गम (इश्यू) लाने (जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए) से पहले, निवेश प्रबंधक मूल्यांकक से छोटे और मझोले रीट की किसी स्कीम विशेष की संपत्तियों आदि का पूरा मूल्यांकन करने को कहेगा और स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में रिपोर्ट का संक्षिप्त रूप भी शामिल करेगा:

परंतु यह कि यह मूल्यांकन रिपोर्ट वह प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने के समय छह महीनों से ज्यादा पुरानी न हो और उसके बाद कोई बड़ा बदलाव न हुआ हो।

(8) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि कोई भी मूल्यांकक छोटे और मझोले रीट की स्कीमों की संपत्तियों का मूल्यांकन लगातार चार वर्षों से अधिक समय तक न करे:

परंतु यह कि किसी मूल्यांकक को उस तारीख से कम से कम दो वर्षों की अवधि बीत जाने के बाद ही दोबारा नियुक्त किया जा सकता है, जिस तारीख से वह छोटे और मझोले रीट का मूल्यांकक न रहे।

(9) कोई नई संपत्ति खरीदने या कोई मौजूदा संपत्ति बेचने के लिए, निवेश प्रबंधक मूल्यांकक से उस संपत्ति का समग्र रूप से मूल्यांकन करने को कहेगा ।

(10) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकक उन संपत्तियों आदि का मूल्यांकन न करे, जिनका मूल्यांकन वह छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत वही संपत्तियाँ आदि खरीदे जाने से बारह महीने पहले की अवधि के दौरान कर चुका हो ।

स्पष्टीकरण.– इस उप-विनियम के प्रयोजनार्थ, एतद्वारा यह स्पष्ट किया जाता है कि इस उप-विनियम में दी हुई कोई भी बात वहाँ लागू नहीं होगी, जहाँ छोटे और मझोले रीट ने मूल्यांकक को वह संपत्ति आदि खरीदने या बेचने के संबंध में नियुक्त किया था जिसका मूल्यांकन किया जाना है ।

धनराशि आदि बाँटना (वितरण)

26यट. (1) छोटे और मझोले रीट की स्कीम और एसपीवी द्वारा बाँटी जाने वाली धनराशि के संबंध में, निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि, –

(क) एसपीवी द्वारा कुल मिलाकर जितनी धनराशि बाँटी जानी हो (नेट डिस्ट्रिब्यूटेबल कैश फ्लो) उसका कम से कम पचानवे प्रतिशत, कंपनी अधिनियम, 2013 के लागू प्रावधानों के अनुसार, छोटे और मझोले रीट की स्कीम को दे दिया जाए:

परंतु यह कि एसपीवी के पास रखी धनराशि का इस्तेमाल केवल उसी प्रकार किया जाए, जैसा बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताया जाए;

(ख) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत जितनी धनराशि बाँटी जानी हो (नेट डिस्ट्रिब्यूटेबल कैश फ्लो) उसका शत-प्रतिशत यूनिटधारकों को दे दिया जाए;

(ग) धनराशि बाँटे जाने की घोषणा वित्तीय वर्ष की प्रत्येक तिमाही में कम से कम एक बार, किंतु तिमाही समाप्त होने की तारीख से पंद्रह कार्य-दिवसों के भीतर, कर दी जाए;

(घ) यह घोषणा किए जाने की तारीख से सात कार्य-दिवसों के भीतर धनराशि यूनिटधारकों को बाँट दी जाए ।

(2) यदि निवेश प्रबंधक उपरोक्त समय-सीमाओं के भीतर धनराशि न दे, तो ऐसे में जितनी अवधि की देरी हुई हो उस अवधि के लिए निवेश प्रबंधक यूनिटधारकों को पंद्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज अदा करेगा, और इस ब्याज की वसूली निवेश प्रबंधक छोटे और मझोले रीट से फीस आदि लेकर नहीं करेगा ।

संबंधित पक्षों के साथ किए गए लेनदेन (संबद्ध पक्षकार संव्यवहार / रिलेटेड पार्टी ट्रांजैक्शन)

26यठ. छोटे और मझोले रीट संबंधित पक्षों (रिलेटेड पार्टी) के साथ किसी भी तरह का कोई लेनदेन [जिसमें सुविधा प्रबंधन (फैसिलिटी मैनेजमेंट) और संपत्ति प्रबंधन हेतु किए जाने वाले लेनदेन भी शामिल हैं] नहीं करेंगे:

परंतु यह कि इस विनियम में दी हुई कोई भी बात छोटे और मझोले रीट द्वारा निवेश प्रबंधक को और न्यासी को, रियल इस्टेट निवेश न्यास के कामकाज करने के संबंध में, अदा की जाने वाली फीस के मामले में लागू नहीं होगी ।

यूनिटधारकों के अधिकार और उनकी बैठकें

26यङ. (1) स्कीम के यूनिटधारकों के पास, इस अध्याय के प्रावधानों के तहत, धनराशि प्राप्त करने का अधिकार होगा, जैसा स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में जिक्र किया गया हो ।

(2) जिस भी मामले में यूनिटधारकों से मंजूरी लेना जरूरी हो, उसके संबंध में, -

(क) कोई संकल्प (रेजॉल्यूशन) तभी पारित हुआ माना जाएगा, जब यूनिटधारकों द्वारा संकल्प के पक्ष में डाले गए मत एक निश्चित प्रतिशत या मानदंड (जैसा इन विनियमों में निर्धारित किया गया हो) से अधिक हो जाएँ;

(ख) किसी स्कीम के यूनिटधारकों के पास छोटे और मझोले रीट की उस स्कीम विशेष के यूनिटधारकों की किसी बैठक में मत डालने का अधिकार होगा;

(ग) यदि छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत कोई संपत्ति उतने मूल्य पर खरीदने या बेचने का प्रस्ताव किया जाए जो मूल्यांकक द्वारा किए गए मूल्यांकन के अनुसार उस संपत्ति के मूल्य के क्रमशः एक सौ पाँच प्रतिशत से अधिक या पचानवे प्रतिशत से कम हो, तो ऐसे में यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी होगी, लेकिन इसके लिए यह जरूरी होगा कि संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या की कम से कम तीन गुनी हो;

(घ) निवेश प्रबंधक यूनिटधारकों को या तो डाक द्वारा या फिर इलेक्ट्रॉनिक रूप से मतदान करने का विकल्प प्रदान करेगा;

(ङ) यूनिटधारकों को कम से कम इक्कीस दिनों पहले (इन इक्कीस दिनों की अवधि में सूचना जारी किए जाने का दिन और बैठक का दिन नहीं गिना जाएगा) सूचना दी जाएगी (नोटिस दिया जाएगा):

परंतु यह कि प्रत्येक स्कीम के यूनिटधारकों की बैठक इससे कम दिनों की सूचना (नोटिस) देकर भी बुलाई जा सकेगी, लेकिन इसके लिए उस बैठक में मतदान करने का हक रखने वाले स्कीम के कम से कम पचानवे प्रतिशत यूनिटधारकों को, या तो लिखित रूप में या इलेक्ट्रॉनिक रूप में, सहमति व्यक्त करनी होगी;

(च) जिस व्यक्ति का किसी लेनदेन में कोई हित निहित हो वह व्यक्ति और उस व्यक्ति (उन व्यक्तियों) का सहयोगी (असोसिएट) उस लेनदेन से संबंधित किसी भी मामले में अपने मताधिकार का प्रयोग नहीं करेगा;

(छ) निवेश प्रबंधक स्कीम के यूनिटधारकों की बैठक से संबंधित सभी कार्यों आदि के लिए जिम्मेदार रहेगा, हालाँकि इन कार्यों आदि पर न्यासी द्वारा नज़र रखी जाएगी:

परंतु यह कि निवेश प्रबंधक से संबंधित मामलों (जिनमें निवेश प्रबंधक में बदलाव, निवेश प्रबंधक को हटाना, निवेश प्रबंधक के निंयत्रण में बदलाव भी शामिल है) के संबंध में, न्यासी (ट्रस्टी) यूनिटधारकों की बैठकें बुलाएगा और उन बैठकों के आयोजन से संबंधित समस्त कार्य आदि भी वही संभालेगा:

परंतु यह और कि न्यासी (ट्रस्टी) से संबंधित मामलों (जिनमें न्यासी में बदलाव भी शामिल है) के संबंध में, न्यासी बैठक के आयोजन में किसी भी तरह से कोई भूमिका नहीं निभाएगा ।

(3) प्रत्येक स्कीम के यूनिटधारकों की वार्षिक बैठक प्रत्येक वर्ष कम से कम एक बार वित्तीय वर्ष के समाप्त होने की तारीख से एक सौ बीस दिनों के भीतर आयोजित की जाएगी, और अगली बैठक पंद्रह महीनों के भीतर करनी होगी।

(4) छोटे और मझोले रीट का निवेश प्रबंधक या न्यासी (जो भी लागू हो) बोर्ड द्वारा निर्धारित की गई प्रक्रिया के अनुसार बैठकें आयोजित करेगा।

(5) छोटे और मझोले रीट का निवेश प्रबंधक प्रत्येक स्कीम के यूनिटधारकों की बैठक या तो वीडियो कॉन्फ्रेन्सिंग के माध्यम से या फिर किसी अन्य दृश्य-श्रव्य (ऑडियो-विजुअल) माध्यमों के जरिए आयोजित कर सकेगा।

(6) प्रत्येक स्कीम के यूनिटधारकों की वार्षिक बैठक में, निवेश प्रबंधक यूनिटधारकों के समक्ष उनके विचारार्थ:

(क) छोटे और मझोले रीट और उसकी स्कीमों के सबसे हाल के वार्षिक लेखे (अकाउंट) और लेखापरीक्षा (ऑडिट) रिपोर्ट रखेगा तथा यह रिपोर्ट भी रखेगा कि छोटे और मझोले रीट की स्कीम का कामकाज कैसा हो रहा है;

(ख) लेखापरीक्षक (ऑडिटर) और मूल्यांकक (वैल्यूअर) की नियुक्ति हेतु नाम का प्रस्ताव रखेगा और यह भी प्रस्ताव रखेगा कि उन्हें कितनी फीस अदा की जाएगी; और

(ग) सबसे हाल की मूल्यांकन रिपोर्टें रखेगा।

(7) इस विनियम के उप-विनियम (6) में जिनका जिक्र किया गया है, उनके संबंध में स्कीम के यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी होगी, और जब संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या से ज्यादा होगी, तभी यह माना जाएगा कि मंजूरी प्रदान कर दी गई है।

(8) प्रत्येक स्कीम के यूनिटधारकों को यदि कोई और जानकारी देना जरूरी हो, तो वह भी उस स्कीम के यूनिटधारकों की वार्षिक बैठक में दी जा सकेगी।

(9) निम्नलिखित मदों के संबंध में संबंधित स्कीम के यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी होगी, और जब संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या से ज्यादा होगी, तभी यह माना जाएगा कि मंजूरी प्रदान कर दी गई है,–

(क) ऐसे किसी लेनदेन के संबंध में, जिसका मूल्य छोटे और मझोले रीट की किसी स्कीम विशेष की संपत्तियों आदि के मूल्य के दस प्रतिशत के बराबर या उससे अधिक हो;

(ख) लिए जा रहे ऐसे किसी उधार के संबंध में, जो विनियम 26प के उप-विनियम (5) के परंतुक में निर्धारित की गई सीमा से अधिक हो;

(ग) ऐसे किसी मामले के संबंध में, जिसके लिए बोर्ड या मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों के अनुसार इस उप-विनियम के तहत मंजूरी लेना जरूरी हो;

(घ) सामान्य कामकाज से संबंधित ऐसे किसी मुद्दे के संबंध में, जो निवेश प्रबंधक या न्यासी के राय में अहम हो और जिसके लिए यूनिटधारकों की मंजूरी लेना जरूरी हो।

(10) निम्नलिखित मदों के संबंध में छोटे और मझोले रीट की स्कीम के यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी होगी, और जब संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या की कम से कम डेढ़ गुनी होगी, तभी यह माना जाएगा कि मंजूरी प्रदान कर दी गई है, –

(क) निवेश प्रबंधक में किए जाने वाले किसी बदलाव के संबंध में, जिसमें निवेश प्रबंधक को हटाना या निवेश प्रबंधक के नियंत्रण में बदलाव भी शामिल है;

(ख) निवेश नीति (निवेश युक्ति) में किए जाने वाले किसी बड़े बदलाव के संबंध में या छोटे और मझोले रीट द्वारा निवेश प्रबंधक को अदा की जाने वाली फीस में होने वाले किसी बदलाव के संबंध में;

(ग) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत आरंभिक प्रस्ताव (इनीशियल ऑफर) लाए जाने के बाद यूनिटों का किसी भी तरह का कोई और निर्गम (इश्यू) लाए जाने के संबंध में;

(घ) न्यासी और निवेश प्रबंधक द्वारा छोटे और मझोले रीट की स्कीम की यूनिटों को स्वैच्छिक रूप से असूचीबद्ध (डीलिस्ट) करवाने का प्रस्ताव किए जाने के संबंध में;

(ङ) जो मुद्दा सामान्य कामकाज का हिस्सा न हो उस मुद्दे के संबंध में, जिसके बारे में निवेश प्रबंधक या न्यासी की यह राय हो कि उसके लिए यूनिटधारकों की मंजूरी लेना जरूरी है;

(च) ऐसे किसी मामले के संबंध में, जिसके लिए बोर्ड या मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों के अनुसार इस उप-विनियम के तहत मंजूरी लेना जरूरी हो;

(छ) लेखापरीक्षक (ऑडिटर) को या मूल्यांकक (वैल्यूअर) को हटाए जाने के संबंध में तथा छोटे और मझोले रीट के लिए दूसरे लेखापरीक्षक या मूल्यांकक की नियुक्ति हेतु नाम का प्रस्ताव रखे जाने के संबंध में;

(ज) न्यासी में बदलाव के संबंध में;

(झ) छोटे और मझोले रीट की स्कीम को तब असूचीबद्ध कराए जाने के संबंध में, जब यूनिटधारकों के पास इस बात का ठोस आधार हो कि यूनिटों को इस तरह से असूचीबद्ध कराना यूनिटधारकों के हित में होगा; और

(ञ) विनियम 26यझ के उप-विनियम (1) के खंड (ख) के तहत निर्धारित की गई अवधि बढ़ाए जाने के संबंध में।

(11) यदि छोटे और मझोले रीट की स्कीम के यूनिटधारक यह चाहते हों कि उस स्कीम के यूनिटधारकों की बैठक में किसी भी मामले के संबंध में चर्चा की जाए, तो ऐसे में उस स्कीम विशेष के दस प्रतिशत यूनिटधारकों (मूल्य के आधार पर) को न्यासी से लिखित रूप में अनुरोध करना होगा, और फिर न्यासी निवेश प्रबंधक से उस मामले पर इन विनियमों के अनुसार बैठक में मतदान करवाने को कहेगा:

परंतु यह कि किसी स्कीम के यूनिटधारक न्यासी को बदले जाने हेतु अपना अनुरोध निवेश प्रबंधक के पास लिखित रूप में भिजवाएंगे, जो वह अनुरोध प्राप्त होने के बाद उस मामले पर बैठक में उसी प्रकार मतदान करवाएगा जैसा इन विनियमों में उल्लेख किया गया है।

निवेशकों की शिकायतों का निवारण

26यढ. निवेश प्रबंधक निवेशकों की शिकायतों का निवारण करने और उनके विवादों को सुलझाने हेतु बोर्ड द्वारा स्कोर्स और विवाद सुलझाने की ऑनलाइन व्यवस्था के संबंध में जारी किए गए दिशानिर्देशों और परिपत्रों (सर्कुलर) [जिसमें संबधित निकाय (डेसिग्नेटिड बॉडी) के पास वह रकम जमा कराना भी शामिल है, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए] का पालन करेगा।"

(3) अनुसूची-I के बाद और अनुसूची-II से पहले, निम्नलिखित अनुसूची जोड़ी जाएगी, अर्थात्,-

"अनुसूची - Iक

छोटे और मझोले रीट के लिए फॉर्म (प्ररूप)

फॉर्म-क

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास), विनियम, 2014

छोटे और मझोले रियल इस्टेट निवेश न्यास (रीट) के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने हेतु आवेदन

[विनियम 26झ (1) *देखें*]

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

सेबी भवन, प्लॉट सं. सी4-ए, जी ब्लॉक, बांद्रा कुर्ला कॉम्प्लेक्स, मुंबई-400051- भारत

अनुदेश

1.आवेदक द्वारा इस फॉर्म का इस्तेमाल छोटे और मझोले रीट के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने हेतु किया जाए ।

2.आवेदक इस फॉर्म को पूरा भरकर सभी जरूरी दस्तावेजों के साथ बोर्ड के पास प्रस्तुत करे ।

3.यह आवेदन फॉर्म इन विनियमों (रेग्यूलेशन्स) के अनुसार भरा जाए ।

4.बोर्ड द्वारा आवेदन पर तभी विचार किया जाएगा, जब वह हर तरह से पूरा हो।

5.सभी उत्तर इस तरह से भरे जाएँ कि वे साफ-साफ पढ़े जा सकें । सभी पृष्ठों पर पृष्ठ संख्या भी अंकित की जाए, और साथ ही फॉर्म के प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर किए गए हों / मुहर लगी हो ।

6.जो जानकारी और विस्तार से देनी जरूरी हो, वह जानकारी अलग पृष्ठों पर दी जा सकेगी, और जो आवेदन फॉर्म के साथ लगाए जाएँ और उन पर पृष्ठ संख्या भी अंकित की जाए ।

7.आवेदन पर हस्ताक्षर अवश्य किए जाएँ और सभी हस्ताक्षर मूल रूप में हों ।

8.आवेदन के साथ इन विनियमों की अनुसूची-IIक में यथा उल्लिखित आवेदन फीस अवश्य लगाई जाए ।

I. सामान्य जानकारी

(क) छोटे और मझोले रीट का नाम, पता, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ), ईमेल आईडी

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ईमेल

(ग) क्या न्यास (ट्रस्ट) / निवेश प्रबंधक या उनके सहयोगी (असोसिएट) या न्यासी (ट्रस्टी) बोर्ड, भारतीय रिज़र्व बैंक या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण (रेग्यूलेटरी अथॉरिटी) के यहाँ किसी भी रूप में रजिस्टर है (हैं), यदि हाँ, तो उसके ब्यौरे भी दें

(घ) छोटे और मझोले रीट के रूप में कार्य करने के लिए जो भी बुनियादी सुविधाएँ हैं, उनके विवरण दें

II. न्यास (ट्रस्ट) के ब्यौरे

(क) न्यास के कार्यों आदि के विवरण

(ख) क्या न्यास विलेख (ट्रस्ट डीड) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के प्रावधानों के तहत रजिस्टर कराया गया है

(ग) क्या न्यास विलेख का मुख्य उद्देश्य छोटे और मझोले रीट के कार्य करना है और क्या इसमें इन विनियमों के अनुसार न्यासी की जिम्मेदारियों का भी उल्लेख किया गया है (कृपया रजिस्ट्रीकृत न्यास विलेख के संबंधित अंश लगाएँ)

III. न्यासी के ब्यौरे

(क) न्यासी का नाम, उसके पंजीकृत कार्यालय का पता, पत्र-व्यवहार का पता और कारोबार का मुख्य स्थान, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ), ईमेल आईडी

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ईमेल

(ग) न्यासी के कार्यों आदि का संक्षिप्त विवरण

(घ) डिबेंचर न्यासी (ट्रस्टी) के रूप में रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे

(ङ) छोटे और मझोले रीट के न्यासी के रूप में कार्य करने के लिए जो भी जरूरी बुनियादी सुविधाएँ हैं उनके ब्यौरे और कर्मचारियों आदि के ब्यौरे

(च) न्यासी और उसके निदेशकों की पहचान के सबूत और उनके पते के सबूत

(छ) क्या न्यासी कंपनी (ट्रस्टी कंपनी) बोर्ड के अलावा किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण (रेग्यूलेटरी अथॉरिटी) के यहाँ भी किसी भी रूप में रजिस्टर है, यदि हाँ तो उसके ब्यौरे भी दें

(ज) न्यास विलेख (ट्रस्ट डीड) की प्रति

IV. निवेश प्रबंधक के ब्यौरे

(क) निवेश प्रबंधक का नाम, उसके पंजीकृत कार्यालय का पता, पत्र-व्यवहार का पता, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ)

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ईमेल

(ग) कानूनी तौर पर उसका गठन किस रूप में हुआ है, उसके गठित होने की तारीख और स्थान (जहाँ लागू हो)

(घ) निवेश प्रबंध करार (इन्वेस्टमेंट मैनेजमेंट एग्रीमेंट) की प्रति

(ङ) निवेश प्रबंधक के कार्यों आदि के विवरण, जिसके साथ रियल इस्टेट क्षेत्र में पिछले अनुभव या रियल इस्टेट क्षेत्र में संपत्तियों आदि में निवेश आदि करने (फंड मैनेजेमंट) के पिछले अनुभव के ब्यौरे भी दिए जाएँ

(च) प्रंबध-मंडल के मुख्य व्यक्तियों के विवरण [जिसमें रियल इस्टेट क्षेत्र में पिछले अनुभव या रियल इस्टेट क्षेत्र में संपत्तियों आदि में निवेश आदि करने (फंड मैनेजेमंट) के पिछले अनुभव के ब्यौरे और व्यावसायिक योग्यता (अर्हता) के ब्यौरे भी दिए जाएँ]

(छ) निदेशकों की सूची

(ज) निवेश प्रबंधक, उसके निदेशकों की पहचान के सबूत और उनके पते के सबूत

(झ) निदेशकों की शेयरधारिता और उनका प्रोफाइल

(ञ) पिछले वित्तीय वर्ष के वित्तीय विवरणों की प्रतियाँ

(ट) निवेश प्रबंधक की शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) का प्रमाणपत्र, जो पेशेवर चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा जारी किया गया हो और जो छह महीनों से अधिक पुराना न हो

(ठ) शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) का जो हिस्सा लिक्विड असेट में लगा हो, उसके ब्यौरे (जैसा इन विनियमों के अनुसार अपेक्षित है)

(ड) क्या निवेश प्रबंधक ने पहले कभी किसी रियल इस्टेट निवेश न्यास (जो सेबी से रजिस्टर हो) के प्रबंधक के रूप में कार्य किया है। यदि हाँ, तो उसका विवरण दें

V. कारोबार योजना और निवेश नीति के ब्यौरे

(क) निवेश का उद्देश्य क्या है और उसकी शैली क्या होगी

(ख) स्कीम के तहत जो प्रस्ताव लाए जाने हैं उनके ब्यौरे

(ग) छोटे और मझोले रीट की स्कीम के तहत जिन संपत्तियों आदि, को रखे जाने का प्रस्ताव है, उनके संक्षिप्त ब्यौरे

(घ) फीस का ढाँचा

(ङ) किन्हीं मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि द्वारा छोटे और मझोले रीट की स्कीम के रूप में रजिस्टर होने के लिए लाए जाने वाले माइग्रेशन प्लान के ब्यौरे (जिनमें समय-सीमाएँ और अन्य संबंधित ब्यौरे भी दिए जाएँ)

(च) रियल इस्टेट क्षेत्र में मौजूदा हिस्सेदारी और निवेश के ब्यौरे

(छ) रियल इस्टेट क्षेत्र में पहले जो भी कार्य आदि किए गए, उनके ब्यौरे

VI. यदि पहले कभी कोई विनियामक कार्रवाई की गई हो, तो उसके ब्यौरे

(क) क्या छोटे और मझोले रीट या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों (पार्टी) या उनके निदेशकों को ऐसे किसी मुकदमे में पक्ष (पार्टी) बनाया गया है, जिसका संबंध प्रतिभूति बाजार (सिक्यूरिटीज़ मार्केट) से हो और जिसका छोटे और मझोले रीट के कारोबार पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ सकता हो; या प्रतिभूतियों से संबंधित कानूनी प्रावधानों का उल्लंघन करने की वजह से उनके खिलाफ कोई आदेश पारित किया गया है/था। (यदि हाँ, तो उसके ब्यौरे दें। यदि नहीं, तो इस संबंध में एक घोषणा भी साथ में प्रस्तुत करें)

(ख) क्या बोर्ड या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण द्वारा छोटे और मझोले रीट अथवा छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों अथवा उनके संप्रर्तकों (प्रोमोटर) या निदेशकों के खिलाफ किसी अधिनियम या उसके तहत बनाए गए विनियमों / दिशानिर्देशों के तहत कोई अनुशासनिक कार्रवाई की गई है (यदि हाँ, तो ब्यौरे दें। यदि नहीं, तो इस संबंध में एक घोषणा भी साथ में प्रस्तुत करें)

(ग) क्या छोटे और मझोले रीट या छोटे और मझोले रीट के पक्षकारों या उनके निदशकों को यह आवेदन प्रस्तुत करने से पहले कभी बोर्ड द्वारा प्रमाणपत्र प्रदान करने से इनकार किया गया है या उसका/उनका प्रमाणपत्र निलंबित किया गया है। (यदि हाँ, तो ब्यौरे दें। यदि नहीं, तो इस संबंध में एक घोषणा भी साथ में प्रस्तुत करें)

VII. अन्य जानकारी / घोषणाएँ

(क) यह घोषणा कि निवेश प्रबंधक इन विनियमों में लॉक-इन के संबंध में दी हुई शर्तों का पालन करेगा ।

(ख) यह घोषणा कि छोटे और मझोले रीट तथा छोटे और मझोले रीट के पक्षकार भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्ती) विनियम, 2008 [सेबी (इंटरमीडियरीज़) रेग्यूलेशन्स, 2008] में निर्धारित मानदंडों के अनुसार उपयुक्त तथा उचित व्यक्ति हैं ।

घोषणा (निम्नानुसार प्रस्तुत की जाए)

हम एतद्द्वारा यह घोषणा करते हैं और इस बात से सहमत हैं कि इस आवेदन में और उसके साथ दी गई जानकारी पूरी है और सही है ।

और हम इस बात के लिए भी सहमत हैं कि हम आवेदन में दी गई जानकारी में होने वाले किसी भी बदलाव की सूचना भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (सेबी) को तुरंत देंगे ।

हम इस बात के लिए भी सहमत हैं कि हम भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 तथा भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 और साथ ही भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा समय-समय पर अधिसूचित या जारी किए जाने वाले किन्हीं अन्य विनियमों, दिशानिर्देशों या परिपत्रों का पालन करेंगे ।

हम इस बात के लिए भी सहमत हैं कि रजिस्टर होने की एक शर्त के रूप में, हम कारोबार के संचालन से संबंधित उन अनुदेशों / दिशानिर्देशों का पालन करेंगे, जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा समय-समय पर जारी किए जाएँ ।

_____________________________________ के लिए और की ओर से

(आवेदक का नाम)

प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

(हस्ताक्षर)

फॉर्म-ख

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014

[विनियम 26ठ (1) *देखें*]

छोटे और मझोले रियल इस्टेट निवेश न्यास (रीट) के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र

I. बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) [सेबी अधिनियम] के तहत बनाए गए विनियमों के साथ पठित, सेबी अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्द्वारा, सेबी अधिनियम और उसके तहत बनाए गए विनियमों में दी हुई शर्तों के तहत, ________________ को, छोटे और मझोले रीट के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान करता है ।

II. छोटे और मझोले रीट की रजिस्ट्रीकरण संख्या है : _____ ।

तारीख :

स्थान :

आदेश द्वारा

ह/-

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

के लिए और की ओर से”

(4) अनुसूची-II के बाद और अनुसूची-III से पहले, निम्नलिखित अनुसूची जोड़ी जाएगी, अर्थात्, –

"अनुसूची - IIक

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास), विनियम, 2014

[विनियम 26झ (1), 26ठ (1) और 26द (2) *देखें*]

छोटे और मझोले रियल इस्टेट निवेश न्यास (रीट) के रूप में रजिस्टर होने के संबंध में अदा की जाने वाली फीस

1. प्रत्येक आवेदक रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किए जाने हेतु किए जाने वाले आवेदन के साथ एक लाख रुपये की आवेदन फीस (जो लौटाई नहीं जाएगी) अदा करेगा ।

2. प्रत्येक आवेदक, बोर्ड की ओर से सूचना प्राप्त होने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, रजिस्ट्रीकरण फीस के रूप में दस लाख रुपये की रकम (जो लौटाई नहीं जाएगी) अदा करेगा ।

3. छोटे और मझोले रीट की स्कीम, आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाले प्रस्ताव के मामले में, बोर्ड के पास स्कीम का प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करते समय, आवेदन दाखिल करने हेतु अदा की जाने वाली फीस के तौर पर पाँच लाख रुपये या स्कीम के निर्गम (इश्यू) के कुल आकार [जिसमें यूनिटों की निर्धारित संख्या से अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त (अति-अभिदान/ओवरसब्क्रिप्शन) होने पर जितनी यूनिटें रखने का इरादा हो वे यूनिटें भी शामिल हैं] के 0.1 प्रतिशत के बराबर की रकम, इनमें से जो भी ज्यादा हो, अदा करेगी (जो लौटाई नहीं जाएगी) ।

4. यदि छोटे और मझोले रीट द्वारा अनुमानित निर्गम (इश्यू) के आकार और निर्गम (इश्यू) के अंतिम आकार में अंतर हो, और उसके कारण –

   (क) यदि छोटे और मझोले रीट द्वारा अदा की गई फीस कम पाई जाए, तो निर्गमकर्ता (इश्युअर) मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों के पास स्कीम का अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करते समय, फीस की शेष रकम अदा करेगा; और

   (ख) यदि ऐसा पाया जाए कि बोर्ड को अधिक फीस अदा कर दी गई है, तो ऐसे में फीस की जितनी भी अधिक रकम अदा की गई हो वह रकम बोर्ड द्वारा छोटे और मझोले रीट को लौटा दी जाएगी ।

5. उपरोक्त आवेदन फीस, रजिस्ट्रीकरण फीस और आवेदन दाखिल करने हेतु अदा की गई ऐसी फीस, यथास्थिति, आवेदक या छोटे और मझोले रीट द्वारा एनईएफटी / आरटीजीएस / आईएमपीएस के जरिए या ऑनलाइन ही सेबी के पेमेंट गेटवे का इस्तेमाल करते हुए बैंक खाते में सीधे जमा करके या किसी अन्य माध्यम (जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाए) से अदा की जाएगी ।"

बबीता रायुडू, कार्यपालक निदेशक

[विज्ञापन-III/4/असा./818/2023-24]

<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

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

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

ड. 16 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/144, द्वारा

ढ. 23 अक्तूबर, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/160, द्वारा

संशोधित हुए थे ।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 8th March, 2024

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) (AMENDMENT) REGULATIONS, 2024

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/166.—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, 2024.

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,

(1) In regulation 2, in sub-regulation (1), clause (zm) shall be substituted with the following, namely, –

"(zm) "REIT" or "Real Estate Investment Trust" means a person that pools rupees fifty crores or more for the purpose of issuing units to at least two hundred investors so as to acquire and manage real estate asset(s) or property(ies), that would entitle such investors to receive the income generated therefrom without giving them the day-to-day control over the management and operation of such real estate asset(s) or property(ies).

Explanation 1. – For the purpose of these regulations, a REIT or Real Estate Investment Trust shall include an SM REIT under Chapter VIB of these regulations.

Explanation 2. – For the removal of doubts, it is hereby clarified that for the purpose of these regulations, any company which acquires and manages real estate asset(s) or property(ies) and offers or issues securities to the investors, shall not be construed as a REIT or Real Estate Investment Trust;"

(2) After Chapter VIA and before Chapter VII, the following shall be inserted, namely, –

"**CHAPTER VIB**
SMALL AND MEDIUM REITS

Applicability.

26G. The provisions of these regulations, except chapters II, IV, V and regulation 22 under chapter VI, shall *mutatis mutandis* be applicable to SM REITs, unless otherwise provided for in this chapter:

Provided that any reference to the "manager" or the "sponsor" of the REIT under the applicable provisions of these regulations shall be construed as a reference to an "investment manager" of the SM REIT.

Definitions.

26H. In this chapter, unless the context otherwise requires, the terms defined herein shall have the meanings assigned to them below, and their cognate expressions shall be construed accordingly,–

(a) "investment manager" means a company incorporated in India, which sets up SM REIT and manages assets and investments of the SM REIT and undertakes operational activities of the SM REIT;

(b) "liquid net worth" means net worth deployed in liquid assets, which are unencumbered.

Explanation. – For the purposes of this chapter, "liquid asset" means cash, units of overnight or liquid mutual fund schemes, fixed deposits, government securities, treasury bills and repo on government securities;

(c) "Small and Medium REIT" or "SM REIT" means a REIT that pools money from investors under one or more schemes in accordance with sub-regulation (2) of regulation 26P;

(d) "scheme" means a distinct and separate scheme of an SM REIT launched under this chapter for owning of real estate assets or properties through special purpose vehicles;

(e) "scheme offer document" means any document described or issued as a scheme offer document including any notice, circular, advertisement or other document inviting offers for subscription or purchase of units of a scheme from the public;

(f) "special purpose vehicle" or "SPV" means any company which is a wholly owned subsidiary of the scheme of the SM REIT and the SPV shall not have any other capital or ownership interest in it;

(g) "trustee" means a trustee registered with the Board under Securities and Exchange Board of India (Debenture Trustees) Regulations, 1993, who holds the assets of SM REIT and its schemes in trust and for the benefit of the unit holders, in accordance with these regulations.

Registration of SM REIT.

26I. (1) An application for grant of certificate of registration as SM REIT shall be made, by the investment manager on behalf of the Trust in Form-A as specified in the Schedule IA to these regulations and shall be accompanied by a non-refundable application fee of such amount and shall be payable in the manner as specified in Schedule IIA to these regulations.

(2) The Board may, in order to protect the interests of investors, appoint any person to take charge of records, documents of the SM REIT and for this purpose, also determine the terms and conditions of such an appointment.

(3) The Board shall take into account requirements as specified in these regulations for considering the grant of certificate of registration.

Eligibility criteria.

26J. (1) For the purpose of the grant of certificate to the trust, the Board shall consider all matters relevant to the activities of the trust as an SM REIT.

(2) Without prejudice to the generality of the foregoing provision, the Board shall consider the following, namely,–

(a) the applicant is the investment manager on behalf of the trust and the instrument of trust is in the form of a deed duly registered in India under the provisions of the Registration Act, 1908;

(b) the trust deed has its main objective as undertaking activity of SM REIT through one or more schemes in accordance with these regulations and includes responsibilities of the trustee in accordance with these regulations;

(c) separate persons have been designated as investment manager of the SM REIT and trustee of the SM REIT under these regulations;

(d) with regard to the investment manager,–

(i) the investment manager is clearly identified in the application for grant of certificate of registration to the Board and in the scheme offer document;

(ii) the investment manager has a net worth of not less than rupees twenty crore:

Provided that not less than rupees ten crores of net worth of the investment manager is in the form of positive liquid net worth;

(iii) the investment manager has at least two years' experience in the real estate industry or real estate fund management:

Provided that in case the investment manager is unable to meet the above requirement, it shall employ at least two key managerial personnel, each of whom have not less than five years' experience in the real estate industry or real estate fund management;

(iv) not less than half of the directors of the investment manager are independent and are not directors of the manager or investment manager of another REIT or SM REIT, as the case may be; and

(v) the investment manager has entered into an investment management agreement with the trustee, which provides for the responsibilities of the investment manager in accordance with these regulations;

(e) the trustee is not an associate of the investment manager;

(f) no unit holder of the scheme of the SM REIT enjoys superior voting or any other rights over another unit holder in the same scheme and there are no multiple classes of units of scheme of the SM REIT;

(g) the rights of each unitholder in the scheme are pro-rata and pari-passu;

(h) the applicant has clearly described at the time of application for registration, details pertaining to proposed activities of the SM REIT;

(i) the SM REIT and the parties to the SM REIT are fit and proper persons based on the criteria as specified in Schedule II of the Securities and Exchange Board of India (Intermediaries) Regulations, 2008;

(j) whether any previous application for grant of certificate by the applicant or the parties to the SM REIT or their directors, for registration as a REIT or an SM REIT, has been rejected by the Board; and

(k) whether any disciplinary action has been taken by the Board or any other regulatory authority against the SM REIT or the parties to the SM REIT or their promoters or directors under any Act or the regulations or circulars issued thereunder.

Furnishing of further information, clarification and personal representation.

26K. (1) The Board may require the applicant to furnish any information or clarification as may be required by it for the purpose of processing of the application for registration.

(2) The Board, if it so desires, may require the applicant or any authorized representative to appear before the Board for personal representation in connection with the grant of certificate.

Procedure for grant of certificate.

26L. (1) The Board, on being satisfied that the trust fulfils the requirements specified in this chapter, shall send an intimation to the trust and on receipt of the payment of registration fees as specified in Schedule IIA, grant the certificate of registration in Form B under Schedule IA.

(2) The registration may be granted with such conditions as may be deemed appropriate by the Board.

Conditions of certificate.

26M. (1) The certificate granted under this chapter shall be subject to such conditions as the Board may deem appropriate, including, –

(a) the SM REIT shall abide by the provisions of the Act and these regulations;

(b) the SM REIT shall adhere to the migration plan, if applicable, submitted by it to the Board at the time of application for certificate of registration under this chapter;

(c) the SM REIT shall forthwith inform the Board in writing, if any information or particulars previously submitted to the Board are found to be false or misleading in any material particular or if there is any material change in the information already submitted;

(d) the SM REIT and the parties to the SM REIT shall satisfy the conditions specified in this chapter at all times; and

(e) the SM REIT and the parties to the SM REIT shall comply, at all times, with the Code of conduct as specified in the Schedule VI, wherever applicable.

(2) If the SM REIT fails to make an initial offer of a scheme within three years from the date of registration with the Board, it shall surrender its certificate of registration to the Board and cease to operate as an SM REIT:

Provided that the Board, if it deems fit, may extend the period for making an initial offer of a scheme, by up to one year:

Provided further that nothing in this sub-regulation shall prevent the SM REIT from re-applying for registration.

Migration of existing persons, entities or structures.

26N. (1) An applicant may apply for registration of existing persons, entities or structures owning real estate asset(s) or property(ies) in the nature of SM REIT, as on the date of notification of this chapter:

Provided that the application for registration shall be made within six months from the date of notification of this chapter or within such period as may be specified by the Board.

(2) For migration of such existing persons, entities or structures under these regulations:

(a) The applicant shall submit details of existing persons, entities or structures proposed to be migrated and a migration plan along with the application for certificate of registration; and

(b) The applicant shall complete the migration of existing persons, entities or structures within six months from the date of grant of registration or within such period as may be specified by the Board.

(3) The applicant shall comply with the provisions of this chapter in relation to the scheme being migrated, unless otherwise provided for in this chapter.

Procedure where registration is refused.

26O. (1) After considering an application made under this chapter, if the Board is of the opinion that a certificate should not be granted to the trust, it may reject the application after giving the applicant a reasonable opportunity of being heard.

(2) The decision of the Board to reject the application shall be communicated to the applicant within thirty days of such decision.

Eligible issuers.

26P. (1) An SM REIT shall not be eligible to make an initial offer of units of a scheme if:

(a) the SM REIT or the parties to the SM REIT are debarred from accessing the securities market or dealing in securities by the Board;

(b) any of the promoters, promoter group or directors of the parties to the SM REIT are debarred from accessing the securities market or dealing in securities by the Board;

(c) any of the promoters or directors of the parties to the SM REIT is a promoter or director of another company which is debarred from accessing the securities market by the Board;

(d) the SM REIT or the parties to the SM REIT or any of the promoters or directors of the parties to the SM REIT are wilful defaulters;

(e) any of the promoters or whole-time directors of the parties to the SM REIT is a promoter or whole-time director of another company which is a wilful defaulter;

(f) any of the promoters or directors of the parties to the SM REIT is a fugitive economic offender; or

(g) any fine or penalties levied by the Board or stock exchanges is pending to be paid by the SM REIT at the time of filing the scheme offer document:

Provided that nothing in clauses (a), (b) and (c) shall be applicable if the period of debarment is over as on the date of filing of the scheme offer document with the Board and the designated stock exchange:

Provided further that nothing in clause (c) shall be applicable to a person who was appointed as a director only by virtue of nomination by a debenture trustee in other

company.

(2) No offer of units by a scheme of the SM REIT shall be made unless,–

(a) the size of the asset proposed to be acquired in a scheme of the SM REIT is at least rupees fifty crores and less than rupees five hundred crores; and

(b) the minimum number of unitholders of the scheme of the SM REIT other than the investment manager, its related parties and associates of the SM REIT are not less than two hundred investors:

Provided that nothing in this sub-regulation shall be applicable to the migration of existing persons, entities or structures as on the date of this chapter coming into force which are included as part of the migration plan in case the applicant is applying for a certificate of registration under sub-regulation (1) of regulation 26N.

Appointment of merchant banker.

26Q. The investment manager shall appoint one or more merchant bankers registered with the Board to carry out the obligations relating to the issue.

Conditions for initial offer.

26R. (1) The investment manager shall identify the real estate assets or properties it proposes to acquire or provide the features of the real estate assets or properties including location or such other details for the particular scheme in the draft scheme offer document.

(2) The investment manager shall, through a merchant banker, file the draft scheme offer document with the Board, along with fees specified in Schedule IIA and with the designated stock exchange.

(3) The minimum price of each unit of the scheme of the SM REIT shall be rupees ten lakhs or such other amount as may be specified by the Board from time to time.

(4) Each scheme of the SM REIT shall be identified by a separate name, which shall not be misleading and shall not portray any guaranteed returns to the investors.

(5) The value of real estate assets or properties in each scheme shall be at least fifty crore rupees.

(6) The investment manager and the trustee shall ensure that the assets of each scheme, the bank accounts, investment or demat accounts and the books of accounts of each scheme are segregated and ring-fenced.

(7) The investment manager and the trustee shall ensure that the property documents evidencing the title to the real estate assets or properties along with the related papers shall be duly maintained in safe-deposit boxes, at a scheduled commercial bank and be annually inspected by the trustee.

(8) The draft scheme offer document filed with the Board shall be made public, for comments, if any, by hosting it on the websites of the Board, designated stock exchanges and merchant bankers associated with the issue, for a period of not less than twenty-one days.

(9) The Board may issue observations, if any, to the merchant banker within thirty days from the later of:

(a) the date of receipt of the draft scheme offer document;

(b) the date of receipt of satisfactory reply from the merchant banker, where the Board has sought any clarification or additional information from the merchant banker;

(c) the date of receipt of clarification or information from any regulator or agency, where the Board has sought any clarification or information from such regulator or agency; or

(d) the date of receipt of a copy of in-principle approval letter issued by the designated stock exchange(s).

(10) The merchant banker shall ensure that the observations issued by the Board are addressed in the scheme offer document prior to launch of the scheme.

Disclosure in scheme offer document.

26S. (1) The scheme offer document shall make all disclosures as specified in Schedule III and any other disclosures as specified by the Board from time to time.

(2) The scheme offer document of the SM REIT shall contain material, true, correct and adequate disclosures to enable the investors to make an informed decision.

(3) The disclosures in the scheme offer document shall not be misleading and not contain any untrue statements or mis-statements.

(4) The scheme offer document shall not provide for any guaranteed returns to the investors.

(5) The scheme offer document shall disclose lease rental income for each property proposed to be acquired by the scheme of the SM REIT along with comparable lease rental income of other similar properties.

(6) The comparable disclosures specified in sub-regulation (5) of this regulation shall be sourced from or certified by a valuer or any other persons as may be specified by the Board from time to time.

(7) The scheme offer document shall state whether the scheme of SM REIT is with leverage or without leverage in accordance with sub-regulation (2) of regulation 26U.

(8) In case of a scheme of SM REIT with no leverage, the investment manager shall, at the time of filing of the scheme offer document, submit an undertaking that the particular scheme shall not utilize any leverage in future.

(9) The scheme offer document shall disclose the total expense ratio for scheme of SM REIT in such form and manner and subject to such limits as may be specified by Board from time to time.

Investment conditions.

26T. (1) The SPV shall directly and solely own all assets that are acquired or proposed to be acquired by the scheme of the SM REIT, of which SPV is the wholly owned subsidiary.

(2) The scheme of the SM REIT shall invest at least ninety-five per cent. of the value of the schemes' assets for each of its schemes in completed and revenue generating properties and shall not invest in under-construction or non-revenue generating real estate assets:

Provided that up to five per cent. of the value of the schemes' assets may be invested in liquid assets, which are unencumbered.

(3) The scheme of SM REIT shall not be permitted to lend to any entity other than lending to its own SPV.

(4) The SPV shall not be permitted to lend to any entity.

Modes of fund raising.

26U. (1) The scheme of the SM REIT may raise funds from any investor whether Indian, or foreign by way of issuance of units:

Provided that investment by foreign investors shall be subject to the guidelines as may be specified by Reserve Bank of India and the Government of India from time to time.

(2) The scheme of a SM REIT and the SPV(s) thereunder may undertake leverage if the option to undertake leverage is disclosed in the scheme offer document filed for initial offer.

(3) With regard to modes of fund raising by a scheme of SM REIT, the following shall apply:

(a) The scheme of the SM REIT shall raise capital only by way of issuance of units pertaining to the particular scheme.

(b) For a scheme of SM REIT opting to utilize leverage in accordance with sub-regulation (2), the scheme may undertake leverage through borrowings or issuance of debt securities under Securities and Exchange Board of India (Issue and Listing of Non-Convertible Securities) Regulations, 2021.

(4) With regard to modes of fund raising by a SPV of a scheme of SM REIT, the following shall apply:

(a) The SPV shall raise capital only from equity investment from the scheme of SM REIT.

(b) The SPV may raise funds by way of borrowings from the scheme of SM REIT.

(c) For a scheme of SM REIT opting to utilize leverage in accordance with sub-regulation (2), the SPV(s) under such scheme may undertake leverage through external borrowings or issuance of debt securities under Securities and Exchange Board of India (Issue and Listing of Non-Convertible Securities) Regulations, 2021.

(5) For a scheme of SM REIT opting to utilize leverage in accordance with sub-regulation (2), the total borrowings and deferred payments net of cash and cash equivalents, at the scheme level, shall not exceed forty nine per cent. of the value of the scheme assets:

Provided that if the total borrowings and deferred payments net of cash and cash equivalents, at the scheme level, exceeds twenty five per cent. of the value of the scheme assets, then for any further borrowings, -

(a) credit rating shall be obtained from a credit rating agency registered with the Board; and

(b) approval of unit holders shall be obtained in the manner as specified in regulation 26ZM.

Maintenance of website.

26V. (1) The investment manager shall, at all times, maintain a functioning website of SM REIT.

(2) The investment manager shall specify on the website, the details of all the schemes of the SM REIT and details of the real estate assets and properties proposed to be acquired or acquired and held under each scheme, and such other details as may be specified from time to time by the Board.

(3) The investment manager shall provide the link to the scheme offer document for the investors on the website of the SM REIT.

(4) The investment manager shall ensure that the trademark, brand name, website and other medium of communication of the SM REIT are used exclusively for the activities of SM REIT and no links or information about any other entity, structure or person shall be made available on its website or on any other medium of communication.

Issue period.

26W. The issue period shall not be more than thirty days.

Dematerialization.

26X. (1) The SM REIT shall issue units of its scheme only in dematerialized form.

(2) The investments of scheme of the SM REIT in SPV(s) shall be held in dematerialized form.

Subscriptions from investors.

26Y. (1) The investment manager of the SM REIT shall use the book building platform of designated stock exchange to accept bids from investors for units of the scheme of the SM REIT, where the amount shall be blocked through the Application Supported by Blocked Amount mechanism.

(2) The investment manager of the SM REIT shall provide the web-link of the platform of the designated stock exchange for subscription of units of the scheme of the SM REIT, on the website of SM REIT.

(3) The minimum subscription amount from any investor in any offer shall be rupees ten lakhs or such amount as may be specified by the Board from time to time.

Advertisements.

26Z. (1) The SM REIT may issue an advertisement pertaining to the issue of units of a scheme.

(2) The public communication including advertisement, publicity material, research reports, etc. concerned with the issue shall not be misleading and shall not contain any matter extraneous to the contents of the scheme offer document.

Explanation. – Public communication includes corporate, project and issue related advertisements of the SM REIT, interviews, blogs, and social media posts by its investment manager and its trustee, directors of any of the parties to the SM REIT, duly authorized employees or representatives of the SM REIT or its investment manager, documentaries about the SM REIT or its investment manager, periodical reports, press releases, etc.

(3) The investment manager shall, on behalf of the SM REIT, make prompt, true and fair disclosure of all such developments taking place between the date of filing scheme offer document with the Board and the date of allotment of units, which may have a material effect on the scheme of the SM REIT, by issuing public notices on the website of the SM REIT and designated stock exchanges and in all the newspapers in which the pre-issue advertisement was released.

(4) In respect of all public communications, the investment manager on behalf of the scheme of the SM REIT shall obtain approval from the merchant bankers responsible for marketing the issue.

(5) Each public communication shall, –

(a) be truthful, fair and shall not be manipulative or deceptive or distorted;

(b) not contain any statement or promise which is untrue or misleading;

(c) reproduce all information in full and disclose all relevant facts relating to any information contained in an scheme offer document and not be restricted to select extracts;

(d) be set forth in a clear, concise and understandable language;

(e) not include any issue slogans or brand names for the issue except the normal commercial name of the investment manager;

(f) not use extensive technical, legal terminology or complex language and excessive details which may distract the investor;

(g) not contain statements which promise or guarantee rapid increase in profits, yield or returns;

(h) not display models, celebrities, fictional characters, landmarks or caricatures or the likes;

(i) not appear in the form of crawlers i.e., the advertisements which run simultaneously with the programme in a narrow strip at the bottom of the television screen, on television;

(j) not scroll the risk factors on the television screen in any issue advertisement on television screen, and the advertisement shall advise the viewers to refer to the scheme offer document for details;

(k) not contain expletives or non-factual and unsubstantiated titles; and

(l) state the risk factors with equal importance in all respects including print size of not less than point seven size, if the advertisement contains highlights.

(6) No such public communication issued during the issue period shall give any impression that the issue has been fully subscribed or oversubscribed.

(7) No such public communication shall contain any offer of incentives, whether direct or indirect, in any manner, whether in cash or kind or services or otherwise.

Prohibition on payment of incentives.

26ZA. No person connected with the issue of units of the scheme of the SM REIT shall offer any incentive, whether direct or indirect, in any manner, whether in cash or kind or services or otherwise to any person for making an application in the issue, except for fees or commission for services rendered in relation to the issue.

Lock-in requirements.

26ZB (1) The minimum unitholding requirement applicable to the investment manager for the period of first three years commencing from the date of listing of units in the initial offer till the end of the third year from the date of listing of units in the initial offer, shall be as under:

(a) in a scheme of the SM REIT which has opted not to undertake leverage as per disclosures in the scheme offer document filed for initial offer, the investment manager shall hold at least five per cent. of the total outstanding units at all times;

(b) in a scheme of the SM REIT which has opted to undertake leverage as per disclosures in the scheme offer document filed for initial offer, the investment manager shall hold at least fifteen per cent. of the total outstanding units at all times:

Provided that any holding in excess of fifteen per cent. or five per cent., as the case may be, shall be held by the investment manager for a period of at least one year from the date of listing of units issued in the initial offer.

(2) The investment manager shall hold at least five per cent. of the total outstanding units in each scheme of the SM REIT, at all times, for a period of two years commencing from the fourth year of the date of listing of units in the initial offer till the end of fifth year from the date of listing of units issued in the initial offer.

(3) The investment manager shall hold at least three per cent. of the total outstanding units in each scheme of the SM REIT, at all times, for a period of five years commencing from the sixth year of the date of listing of units in the initial offer till the end of tenth year from the date of listing of units issued in the initial offer.

(4) The investment manager shall hold at least two per cent. of the total outstanding units in each scheme of the SM REIT, at all times, for a period of ten years commencing from the eleventh year of the date of listing of units in the initial offer till the end of twentieth year from the date of listing of units issued in the initial offer.

(5) The investment manager shall hold at least one per cent. of the total outstanding units in each scheme of the SM REIT, at all times, after the completion of twentieth year from the date of listing of units issued in the initial offer.

(6) The units in which holding is required to be maintained under this regulation shall be unencumbered and locked-in.

(7) Notwithstanding anything contained in this regulation, the units issued to investors against swap of securities allotted prior to the date of this chapter coming into force by an SM REIT that has received a certificate of registration pursuant to an application made under sub-regulation (1) of regulation 26N, shall not be considered for calculating the total outstanding units of the schemes of the SM REIT under this regulation.

Allotment procedure and basis of allotment.

26ZC. (1) On receipt of the sum payable on application, the investment manager shall, on behalf of the scheme of the SM REIT, allot the units to the applicants.

(2) The authorized representatives of the designated stock exchange along with the post issue merchant bankers and registrars to the issue of the scheme of the SM REIT shall ensure that the basis of allotment is finalized in a fair and proper manner.

Allotment and listing.

26ZD. (1) The units of the scheme of the SM REIT shall be mandatorily listed on the recognized stock exchange(s) having nationwide trading terminals.

(2) The units of the SM REIT of the particular scheme shall be allotted and listed with such timelines as may be specified by the Board from time to time:

Provided that if the investment manager fails to allot or list units within the specified timelines, the investment manager shall pay interest to investors at the rate of fifteen per cent. per annum and such interest shall not be recovered in the form of fees or any other form payable to the investment manager by the SM REIT.

(3) The listing of the units of the scheme of the SM REIT shall be in accordance with the listing agreement entered into between the SM REIT and the designated stock exchange.

(4) The units of the scheme of the SM REIT listed in designated stock exchanges shall be traded, cleared and settled in accordance with the bye-laws of concerned stock exchanges and such conditions as may be specified by the Board.

(5) No person, other than investment manager, its related parties and its associates, shall hold units of a scheme of the SM REIT which taken together with units held by him and by persons acting in concert with him in such scheme of the SM REIT, exceed twenty-five per cent of the total outstanding units of such scheme of the SM REIT.

Filing of post issue report.

26ZE. The merchant banker shall submit post-issue report, along with due diligence certificate, within seven working days of the date of finalization of allotment or within seven working days of refund of money in case of failure of issue, as per the format and in such manner as may be specified by the Board.

Minimum public unitholding.

26ZF. (1) The minimum offer and allotment to the public in each scheme of SM REIT shall be at least twenty-five per cent. of the total outstanding units of such scheme.

(2) The minimum public holding for the units of each scheme of SM REIT shall be in accordance with sub-regulation (1), failing which action may be taken as may be specified by the Board and by the designated stock exchange including delisting of units under regulation 26ZI.

Maintenance of books and records on book building process.

26ZG. (1) The merchant banker shall maintain a final book of demand showing the result of the allocation process.

(2) The merchant banker(s) and other intermediaries associated in the book building process shall maintain records of the book building process.

(3) The Board may inspect the records, books and documents relating to the book building process and the merchant banker and other intermediaries shall extend full co-operation.

Other obligations of post-issue merchant banker.

26ZH. (1) The obligations of the post-issue merchant banker(s) with respect to all matters relating to post-issue, including refund, allotment, payment of interest to applicants in case of delayed allotment or refund, shall be as per the disclosure in the scheme offer document.

(2) The post-issue merchant banker(s) shall regularly monitor redressal of investor grievances relating to post-issue activities such as allotment, refund, etc. in such manner as may be specified by the Board.

(3) The post-issue merchant banker(s) shall ensure that advertisement giving details relating to oversubscription, basis of allotment, number, value and percentage of all applications, number, value and percentage of successful allottees for all applications, date of completion of dispatch of refund orders or instructions to Self-Certified Syndicate Banks by the Registrar, date of dispatch of certificates and date of filing of listing application, etc. is released within ten days from the date of completion of the post-issue activities on the websites of the SM REIT and designated stock exchanges, and in all the newspapers in which the pre-issue advertisement was released, if applicable.

(4) The post-issue merchant banker(s) shall ensure that SM REIT, its advisors and brokers, and other persons connected with the issue do not publish any advertisement stating that issue has been oversubscribed or indicating investors' response to the issue, during the period when the public issue is still open for subscription by the public.

(5) The post-issue merchant banker(s) shall continue to be responsible for post-issue activities till the subscribers have received credit to their demat account or refund of application moneys and the listing agreement is entered into by the SM REIT with the designated stock exchange and listing or trading permission is obtained.

Delisting of units

26ZI. (1) The investment manager shall apply for delisting of units of the scheme of the SM REIT to the Board and the designated stock exchanges if, –

(a) the per cent. of units held by the public in the scheme of the SM REIT falls below the limits specified under sub-regulation (2) of regulation 26ZF;

(b) there are no projects or assets remaining under the scheme of the SM REIT for a period exceeding six months:

Provided that the period may be extended by further six months, with the approval of unitholders in the manner as specified in regulation 26ZM;

(c) the Board or the designated stock exchanges require such delisting for violation of the listing agreement or these regulations or the Act or in the interest of the unit holders;

(d) the investment manager and trustee requests such delisting and such request has been approved by unit holders in accordance with sub-regulation (10) of regulation 26ZM;

(e) unit holders apply for such delisting in accordance with regulation 26ZM.

(2) The Board and the designated stock exchanges may consider such an application for approval or rejection, as may be appropriate, in the interest of the unit holders.

(3) Notwithstanding anything in sub-regulation (1) of this regulation, the Board, instead of requiring delisting of the units, if it deems fit, may provide additional time to the SM REIT or parties to the SM REIT to comply with regulations.

(4) The Board may reject the application for delisting and take any other action, as it deems fit, under these regulations or the Act for violation of the listing agreement or these regulations or the Act.

(5) The procedure for delisting of units of scheme of the SM REIT including provision of exit option to the unit holders shall be in accordance with the listing agreement and in accordance with procedure as may be specified by the Board and by the designated stock exchanges from time to time.

(6) The investment manager of scheme of the SM REIT shall sell the assets of the scheme in order to redeem the units of the unitholders for the purpose of delisting of units of the scheme of the SM REIT and shall wind up the scheme of the SM REIT, in such manner as may be specified by the Board.

(7) If all schemes of SM REIT are delisted, the SM REIT shall surrender its certificate of registration to the Board and shall no longer undertake activity of a SM REIT:

Provided that the SM REIT and parties to the SM REIT shall continue to be liable for all their acts of omissions and commissions committed prior to the surrender of the certification, with respect to activities of the SM REIT or its schemes notwithstanding such surrender.

Valuation of assets.

26ZJ. (1) The investment manager shall ensure that valuer shall carry out the full comprehensive valuation of the assets of each scheme of the SM REIT on an annual basis, and submits its report to the investment manager within two months from the end of the financial year:

Provided that in case of any material development that may have an impact on the valuation of the assets of the scheme of the SM REIT, the investment manager shall require the valuer to undertake full comprehensive valuation of the property under consideration within two months from the date of such event.

(2) The investment manager shall ensure that the valuer is not an associate of the investment manager or trustee of the SM REIT and that the signatory to the valuation reports has at least five years of experience in valuation of real estate, and possesses such other qualifications, experience and track-record that the Board may specify from time to time.

(3) The investment manager shall ensure that the valuer, for the purposes of the valuation, undertakes a full comprehensive valuation of all assets, which shall also include physical inspection of each property of the scheme.

(4) The investment manager shall ensure that valuer, in its full valuation report, includes the disclosures as specified in Schedule V to these regulations.

(5) The net asset value of each scheme shall be required to be declared and disclosed to the recognized stock exchanges based on the latest valuation report as on March 31st and upon occurrence of any material development.

(6) The investment manager shall submit the valuation reports to the trustee, designated stock exchanges and unit holders within one working day from the receipt of such valuation reports.

(7) Prior to any issue of units to the public and any other issue of units in the scheme as may be specified by the Board, the investment manager shall require the valuer to undertake full valuation of the particular scheme of SM REIT assets and include a summary of the report in the scheme offer document:

Provided that such valuation report shall not be more than six months old at the time of such offer and no material changes have occurred thereafter.

(8) The investment manager shall ensure that no valuer undertakes valuation of the properties of the schemes of the SM REIT for more than four years consecutively:

Provided that the valuer may be reappointed after a period of not less than two years has elapsed from the date it ceases to be the valuer of the SM REIT.

(9) For any purchase of a new property or sale of an existing property, the investment manager shall require the valuer to undertake a full comprehensive valuation of that property.

(10) The investment manager shall ensure that the valuer does not value any assets, which it has valued within the preceding twelve months prior to the acquisition of the asset by the scheme of the SM REIT.

Explanation.– For the purposes of this sub-regulation, it is hereby clarified that nothing in this sub-regulation shall apply if the valuer had been engaged by the SM REIT for the acquisition or disposal of the asset that is to be valued.

Distributions.

26ZK. (1) With respect to distributions made by the scheme of SM REIT and SPV, the investment manager shall ensure, –

(a) not less than ninety-five per cent. of net distributable cash flows of the SPV are distributed to the scheme of SM REIT subject to applicable provisions in the Companies Act, 2013:

Provided that the amount retained by the SPV shall be utilized only in such manner as may be specified by the Board from time to time;

(b) hundred per cent. of the net distributable cash flows of the scheme of SM REIT shall be distributed to the unit holders;

(c) the distributions are declared at least once in every quarter of the financial year and not later than fifteen working days from the end of the quarter;

(d) the distributions are paid to the unitholders within seven working days of such declaration.

(2) If the investment manager fails to make payment within the said timelines, then the investment manager shall pay interest at the rate of fifteen per cent. per annum to the unitholders, for the delayed period and such excess interest shall not be recovered by the investment manager from the SM REIT in any form.

Related party transactions.

26ZL. The SM REITs shall not enter into any transaction with related parties including transactions for facility management and property management:

Provided that nothing in this regulation shall apply to payment of fees by the SM REIT to the investment manager and the trustee for carrying on the activities of the REIT.

Rights and meetings of unit holders.

26ZM. (1) The unitholders of the scheme shall have the right to receive distributions as provided for in the scheme offer document, subject to the provisions of this chapter.

(2) With respect to any matter requiring approval of the unit holders, –

(a) a resolution shall be considered as passed when the votes cast by unit holders, so entitled and voting, in favour of the resolution exceed a certain percentage or criteria as specified in these regulations;

(b) the unitholders of the scheme shall have the right to vote in any unitholders' meeting of that particular scheme of SM REIT;

(c) in case the scheme of the SM REIT proposes to purchase a property or proposes to sell a property at a value which is greater than one hundred and five per cent. or less than ninety five per cent. of the value of property as assessed by the valuer respectively, approval from unitholders shall be required wherein votes cast in favour of the resolution shall be at least three times the number of votes cast, against the resolution;

(d) the investment manager shall also provide the option to the unitholders to vote either by way of post or through electronic mode;

(e) a notice of not less than twenty one clear days shall be provided to the unit holders:

Provided that a meeting of the unit holders of each scheme may be called after giving shorter notice, if consent, in writing or by electronic mode, is accorded thereto, by not less than ninety-five per cent of the unit holders of the scheme entitled to vote at such meeting;

(f) no person who is interested in any transaction as well as associates of such person(s) shall vote on any matter related to that transaction;

(g) investment manager shall be responsible for all the activities pertaining to the meeting of the unit holders of scheme, subject to oversight of the trustee:

Provided that in issues pertaining to the investment manager including change in the investment manager, removal of the investment manager, change in control of the investment manager, the trustee shall convene and handle all activities pertaining to conduct of the meetings of unit holders:

Provided further that in respect of issues pertaining to the trustee including change in the trustee, the trustee shall not be involved in any manner in the conduct of the meeting.

(3) An annual meeting of unit holders of each scheme shall be held at least once every year, within one hundred and twenty days from the end of financial year and the time between two meetings shall not exceed fifteen months.

(4) The investment manager or the trustee, as applicable, of the SM REIT shall conduct the meetings in accordance with the procedure as may be specified by the Board.

(5) The investment manager of a SM REIT may conduct meeting of unitholders of each scheme through video conferencing or through other audio-visual means.

(6) In the annual meeting of unitholders of each scheme, the investment manager shall place following matters before the unit holders for consideration of:

(a) latest annual accounts and audit report of the SM REIT and its schemes, and a report on performance of the scheme of the SM REIT;

(b) the appointment of, and the fixing of the fees of the auditor and the valuer; and

(c) the latest valuation reports.

(7) The matters mentioned in sub-regulation (6) of this regulation shall require approval of unitholders of the scheme, where votes cast in favour of the resolution shall be more than

the votes cast against the resolution.

(8) Any information that is required to be disclosed to the unitholders of each scheme may also be taken up in the annual meeting of the unitholders of such scheme.

(9) Approval from unitholders of the concerned scheme shall be required, where votes cast in favour of the resolution shall be more than the votes cast against the resolution, in case of following items,–

(a) any transaction, value of which is equal to or greater than ten per cent. of the value of the assets of the particular scheme of SM REIT;

(b) any borrowing in excess of limit specified under proviso to sub-regulation (5) of regulation 26U;

(c) any issue for which the Board or the recognized stock exchanges require such approval under this sub-regulation;

(d) any issue, in the ordinary course of business, which in the opinion of the Investment Manager or Trustee, is material and requires approval of the unitholders.

(10) Approval from the unitholders of the scheme of the SM REIT shall be required, where votes cast in favour of the resolution shall not be less than one and a half times the votes cast against the resolution in case of the following items, –

(a) any change in investment manager including removal of the investment manager or change in control of the investment manager;
(b) any material change in investment strategy or any change in the fees payable to the investment manager by the SM REIT;
(c) any issue of units after initial offer by a scheme of SM REIT, in whatever form;
(d) the trustee and investment manager proposing to seek voluntary delisting of units of the scheme of the SM REIT;
(e) any issue, not in the ordinary course of business, which in the opinion of the investment manager or trustee requires approval of the unitholders;
(f) any issue, which in the opinion of the Board or the recognized stock exchanges, requires approval under this sub-regulation;
(g) removal of the auditor or valuer and appointment of another auditor or valuer to the SM REIT;
(h) change in the trustee;
(i) delisting of the scheme of the SM REIT if the unit holders have sufficient reason to believe that such delisting would act in the interest of the unitholders; and
(j) extension of time period as specified under clause (b) of sub-regulation (1) of regulation 26ZI.

(11) The unitholders of the scheme of SM REIT may request any matter to be taken up in the unitholders' meeting of such scheme if ten per cent. of the unitholders of a particular scheme by value, apply in writing, to the trustee and the trustee shall require the investment manager to place the matter for voting in accordance with these regulations:

Provided that the request of the unitholders of a scheme for change in the trustee shall be sent, in writing, to the investment manager, who shall, on receipt of such a request, place the matter for voting in the manner as specified in accordance with these regulations.

Investor Grievance Redress

26ZN. The investment manager shall abide by the guidelines and circulars issued by the Board in relation to the SCORES and Online Dispute Resolution for resolution of investor grievances and disputes, including depositing such amount with the designated body as may be specified by the Board."

(3) After Schedule I and before Schedule II, the following shall be inserted, namely,–

"SCHEDULE IA

FORMS APPLICABLE TO SM REITS

FORM A

Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014

Application for Grant of Certificate of Registration as Small and Medium (SM) Real Estate Investment Trust

[*See* Regulation 26I (1)]

Securities and Exchange Board of India

SEBI Bhavan, Plot C4-A, G Block, Bandra Kurla Complex, Mumbai 400051 - India

INSTRUCTIONS

1. This form is meant for use by the applicant for grant of certificate of registration as a SM REIT.
2. The applicant should complete this form, and submit it, along with all supporting documents to the Board.
3. This application form should be filled in accordance with these regulations.
4. The application shall be considered by the Board provided it is complete in all respects.
5. All answers must be legible and all the pages must be numbered with signature/ stamp on each page of the form.
6. Information which needs to be supplied in more detail may be given on separate sheets which should be attached to the application form and appropriately numbered.
7. The application must be signed and all signatures must be original.
8. The application must be accompanied by an application fee as specified in the Schedule IIA to these regulations.

I. GENERAL INFORMATION

(a) Name, address, telephone number(s), fax number(s), e-mail address of the SM REIT

(b) Name, direct line number, mobile number and e-mail of the contact person(s)

(c) Whether the trust / investment manager or their associates or trustee is/ are registered with the Board, the Reserve Bank of India or any other regulatory authority in any capacity along with the details of its registration

(d) Details of infrastructure for conducting activities as a SM REIT

II. DETAILS OF TRUST

(a) Write-up on the activities of the trust

(b) Whether the trust deed is registered under the provisions of the Registration Act, 1908

(c) Whether the trust deed has its main objective as undertaking activity of SM REIT and includes responsibilities of the trustee in accordance with these Regulations (Enclose relevant extract of the Registered Trust Deed)

III.DETAILS OF TRUSTEE

(a) Name, address of registered office, address for correspondence and principal place of business, telephone number(s), fax number(s), e-mail address of the Trustee

(b) Name, direct line number, mobile number and e-mail of the contact person(s)

(c) Brief write up on the activities of the trustee

(d) Details of registration as a debenture trustee

(e) Details of infrastructure, personnel, etc. relevant to the activity as trustee of the SM REIT

(f) Identity and address proof of the trustee and its directors

(g) Whether the trustee company is registered with any regulatory authority other than the Board in any capacity along with the details of its registration

(h) Copy of the executed trust deed

IV. DETAILS OF INVESTMENT MANAGER

(a) Name, address of the registered office address for correspondence, telephone number(s), fax number(s), of the Investment Manager

(b) Name, direct line number, mobile number and e-mail of the contact person(s)

(c) Legal status, date and place of incorporation/ establishment, wherever applicable

(d) Copy of executed investment management agreement

(e) Write up on the activities of the investment manager, including past experience in real estate industry or real estate fund management

(f) Details of the key managerial personnel including experience including past experience real estate industry or real estate fund management, and professional qualification

(g) List of directors

(h) Identity proof and address proof of the investment manager, its directors

(i) Shareholding and profile of the directors

(j) Copies of the financial statements for the previous financial year

(k) Net-worth certificate of investment manager by a practicing Chartered Accountant, not more than six months old

(l) Details of net-worth held in liquid assets, as required under these regulations

(m) Whether the investment manager has acted as manager to any REIT previously, which are registered with SEBI. If yes, details of the same

V. DETAILS OF BUSINESS PLAN AND INVESTMENT STRATEGY

(a) Investment objective and investment style

(b) Details of proposed scheme offerings

(c) Brief details of the assets proposed to be held under the scheme of the SM REIT

(d) Fee structure

(e) Migration plan of any existing persons, entities or structures to the structure of the scheme of the SM REIT, including timelines, milestones and any other relevant details.

(f) Details of current holdings and investments in real estate

(g) Details of past activities in real estate

VI. DETAILS OF REGULATORY ACTION TAKEN IN THE PAST, IF ANY

(a) Whether the SM REIT or the parties to the SM REIT or their directors are/were involved in any litigation connected with the securities market which may have an adverse bearing on the business of the SM REIT or any order has/ had been passed against them for violation of securities laws. (If yes, provide details. If no, enclose a declaration to that effect)

(b) Whether any disciplinary action has been taken by the Board or any other regulatory authority against the SM REIT or the Parties to the SM REIT or their promoters or directors under any Act or the Regulations/guidelines made thereunder (If yes, provide details. If no, enclose a declaration to that effect)

(c) Whether SM REIT or the Parties to the SM REIT or their directors has/ have been refused a certificate by the Board or its/ their certificate has been suspended at any time prior to this application. (If yes, provide details. If no, enclose a declaration to that effect)

VII. OTHER INFORMATION/DECLARATIONS

(a) Declaration that the investment manager shall comply with the lock-in conditions as specified under these regulations.

(b) Declaration that the SM REIT and the parties to the SM REIT shall be fit and proper persons based on the criteria specified in the Securities and Exchange Board of India (Intermediaries) Regulations, 2008.

DECLARATION STATEMENT (TO BE GIVEN AS BELOW)

We hereby agree and declare that the information supplied in the application, including the attachment sheets, is complete and true.

AND we further agree that, we shall notify the Securities and Exchange Board of India immediately any change in the information provided in the application.

We further agree that we shall comply with, and be bound by the Securities and Exchange Board of India Act, 1992, and the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, and any other regulations, guidelines or circulars as may be notified or issued by the Securities and Exchange Board of India from time to time.

We further agree that as a condition of registration, we shall abide by such operational instructions/directives as may be issued by the Securities and Exchange Board of India from time to time.

For and on behalf of____

(Name of the applicant)

Authorized signatory

(Signature)

FORM B

Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014

[*See* regulation 26L (1)]

Certificate of registration as a SM REIT

I. In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of section 12 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), read with the regulations made there under, the Board hereby grants a certificate of registration to

____

as a SM Real Estate Investment Trust subject to the conditions specified in the Act and in the regulations made thereunder.

II. The Registration Number of the SM Real Estate Investment Trust is:

__________.

Date :

Place :

By Order

Sd/-

For and on behalf of

Securities and Exchange Board of India"

(4) After Schedule II and before Schedule III, the following shall be inserted, namely –

"SCHEDULE IIA

Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014

[*See* regulations 26I (1), 26L (1) and 26R (2)]

FEES TO BE PAID WITH RESPECT TO REGISTRATION AS SM REIT

1. Every applicant shall pay non-refundable application fees of rupees one lakh along with the application for grant of certificate of registration.
2. Every applicant shall pay non-refundable registration fees of rupees ten lakh within fifteen days from the date of receipt of intimation from the Board.

3. The scheme of the SM REIT, in case of initial offering or a follow on offering shall pay non-refundable filing fees that is the higher of, rupees five lakh, and 0.1 per cent. of the total scheme issue size including intended retention of oversubscription, at the time of filing of draft scheme offer document with the Board.
4. If the issue size estimated by the SM REIT differs from eventual issue size and thereby–
   (a) the fees paid by the SM REIT is found to be deficient, the balance fee shall be paid by the issuer along with filing of the final scheme offer document with the recognized stock exchanges, as the case may be; and
   (b) if any excess fee is found to have been paid to the Board, it shall be refunded by the Board to the SM REIT.
5. Such application, registration and filing fees shall be paid by the applicant or SM REIT, as applicable, by way of direct credit into the bank account through NEFT/RTGS/IMPS or online payment using the SEBI Payment Gateway or any other mode as may be specified by the Board from time to time.”

BABITHA RAYUDU Executive Director

[ADVT.-III/4/Exty./818/2023-24]

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.
m. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/144 with effect from August 16, 2023.
n. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/160 with effect from October 23, 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.
MANOJ KUMAR VERMA