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

# भारत का राजपत्र
# The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-23042025-262641
CG-MH-E-23042025-262641

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 310] नई दिल्ली, मंगलवार, अप्रैल 22, 2025/वैशाख 2, 1947
No. 310] NEW DELHI, TUESDAY, APRIL 22, 2025/VAISAKHA 2, 1947

**भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड**

**अधिसूचना**

मुंबई, 22 अप्रैल, 2025

**भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड**

**(रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2025**

**फा. सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/241**.—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, 2025 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,

(क) खंड (छ) के बाद और खंड (ज) से पहले, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्, -

"(छक) "साझी बुनियादी सुविधाओं (कॉमन इन्फ्रास्ट्रक्चर)" में शामिल हैं - वे सुविधाएँ आदि जिसकी आपूर्ति (सप्लाई) आदि या तो केवल रियल इस्टेट निवेश न्यास (रीट), उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी (खास उद्देश्य से बनी कंपनी / विशेष प्रयोजन माध्यम / स्पेशल पर्पज़ व्हीकल) को ही की जाती हो, या फिर जिनका इस्तेमाल केवल और केवल रीट, उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी द्वारा ही किया जाता हो, फिर भले ही वे सुविधाएँ आदि रीट के किसी प्रोजेक्ट के भीतर उपलब्ध कराई गई हों या बाहर कहीं उपलब्ध कराई गई हों, जैसे कि पॉवर प्लांट, गर्म और ठंडा करने की व्यवस्था (डिस्ट्रिक्ट हीटिंग एंड कूलिंग सिस्टम या रीटेल हीटिंग एंड कूलिंग सिस्टम), पानी को साफ करने के लिए लगाए गए प्लांट (वाटर ट्रीटमेंट या प्रोसेसिंग प्लांट), कचरे की छँटाई करके उसे सही ढंग से निकलवाने या उसे फिर से इस्तेमाल करने लायक बनाने के लिए लगाए गए प्लांट (वेस्ट ट्रीटमेंट या प्रोसेसिंग प्लांट) और रियल इस्टेट के कारोबार से जुड़ी दूसरी सुविधाएँ आदि:

परंतु यह कि यदि साझी बुनियादी सुविधाओं का पूरा-पूरा इस्तेमाल रीट, उसकी होल्डिंग कंपनी (कंपनियाँ) या एसपीवी न कर पा रहे हों, तो ऐसे में जितने हिस्से का इस्तेमाल वे न कर पा रहे हों उतने हिस्से की बिक्री या आपूर्ति (सप्लाई) लागू कानूनी प्रावधानों के अनुसार या तो केन्द्रीय सरकार या फिर राज्य सरकार की ग्रिड या युटिलिटी को की जा सकेगी, बशर्ते कि:

(i) प्रबंधक इस संबंध में वार्षिक रिपोर्ट में पर्याप्त जानकारी देगा कि सुविधाओं आदि का पूरा-पूरा इस्तेमाल रीट, उसकी होल्डिंग कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी द्वारा नहीं किया जा सका;

(ii) जितने हिस्से का इस्तेमाल वे न कर पा रहे हों, उसकी इस प्रकार बिक्री या आपूर्ति (सप्लाई) किए जाने से जो रकम आदि प्राप्त हुई हो या होने वाली हो उसका इस्तेमाल रीट, उसकी होल्डिंग कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी द्वारा किए जाने वाले भुगतानों के लिए किया जाएगा; और

(iii) जितने हिस्से का इस्तेमाल वे न कर पा रहे हों उसकी इस प्रकार बिक्री या आपूर्ति (सप्लाई) के संबंध में प्रबंधक वार्षिक रिपोर्ट में पर्याप्त जानकारी देगा, जिसमें यह भी बताया जाएगा कि इस प्रकार बिक्री या आपूर्ति (सप्लाई) किए जाने से जो रकम आदि प्राप्त हुई हो या होने वाली हो उसका इस्तेमाल कहाँ-कहाँ किया गया या किया जाएगा, और साथ ही रीट के ऑडिटर (लेखापरीक्षक) द्वारा उसका ऑडिट भी किया जाएगा (उसकी लेखापरीक्षा भी की जाएगी) ।"

(ख) खंड (नक) में, शब्दों तथा चिह्न "नकद में रखा गया पैसा," के बाद और शब्दों "अनुसूचित वाणिज्यिक बैंकों" से पहले दिए हुए शब्दों "म्यूचुअल फंड की ओवरनाइट स्कीमें या लिक्विड स्कीमें" के स्थान पर शब्द, चिह्न तथा अंक "म्यूचुअल फंड की उन ओवरनाइट स्कीमों की यूनिटें, म्यूचुअल फंड की उन लिक्विड स्कीमों की यूनिटें जिनकी 'क्रेडिट रिस्क वैल्यू' कम से कम 12 हो और जो बोर्ड द्वारा निर्धारित किए गए 'पोटेंशियल रिस्क क्लास मैट्रिक्स' में श्रेणी – ए-I के दायरे में आती हों" आ जाएँगे;

(ग) खंड (यझ) में, परंतुक में, शब्दों तथा चिह्नों "द्वारा यथा परिभाषित 'अवसंरचना' के दायरे के अंतर्गत आने वाली किसी आस्ति जिसके अंतर्गत उसमें किये गये संशोधन / परिवर्धन सम्मिलित हैं को इन विनियमों के प्रयोजनार्थ 'रियल इस्टेट' या 'संपत्ति' नहीं माना जायेगा" के स्थान पर चिह्न, शब्द तथा अंक "(उसमें किए गए संशोधनों आदि सहित) में यथा परिभाषित 'बुनियादी ढाँचे (अवसंरचना)' के दायरे में आने वाली किसी संपत्ति आदि (आस्ति / असेट) को इन विनियमों के प्रयोजनार्थ 'रियल इस्टेट' या 'संपत्ति' नहीं माना जाएगा, हालाँकि यदि बुनियादी ढाँचे से जुड़ी संपत्ति आदि (इन्फ्रास्ट्रक्चर असेट) में निवेश इन विनियमों के विनियम 18 के उप-विनियम (5ख) के अनुसार किया जाए, तो ऐसे में उसे 'रियल इस्टेट' या 'संपत्ति' माना जाएगा" आ जाएँगे;

(2) विनियम 4 में, उप-विनियम (2) में, खंड (ङ) में, उप-खंड (iv) में,

(i) चिह्न तथा शब्द "; और" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा;

(ii) निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह कि यदि प्रबंधक के यहाँ स्वतंत्र निदेशक का पद खाली हो जाने की वजह से, प्रबंधक के स्तर पर इससे संबंधित प्रावधान का पालन न हो पा रहा हो, तो ऐसे में प्रबंधक वह खाली पद निम्नानुसार भरेगा -

क. यदि स्वतंत्र निदेशक का कार्यकाल समाप्त हो जाने की वजह से पद खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद उस तारीख तक अवश्य भरना होगा जिस तारीख को वह खाली होने वाला हो; या

ख. यदि वह पद किसी और वजह से खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद जल्द से जल्द, किंतु पद खाली होने की तारीख से तीन महीनों की अवधि के भीतर, भरना होगा ।"

(3) विनियम 9 में,

(i) उप-विनियम (18) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(19) ट्रस्टी (न्यासी),-

(क) उन मूल सिद्धाँतों का पालन करेगा, जिनके अंतर्गत उसकी भूमिकाएँ और जिम्मेदारियाँ तय की गई हों, जिनमें शामिल हैं – पारदर्शिता सुनिश्चित करना, जवाबदेही तय करना, पूरी सावधानी बरतना (ड्यू डिलिजेंस करना) और इन विनियमों (रेग्यूलेशन) का पालन करना; और

(ख) भरोसा कायम रखते हुए (फिडूशियरी कपैसिटी से) कामकाज निष्पक्ष होकर करेगा, इस बात को पूरी तवज्जो देगा कि यूनिटधारकों के हितों पर कोई आँच न आए, यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक तथा रीट के स्तर पर कामकाज सही तरीके से चले और साथ ही प्रबंधक तथा रीट के यहाँ कामकाज के संचालन (गवर्नेंस) का बेहतरीन स्तर बना रहे ।

***स्पष्टीकरण:-*** इस उप-विनियम के प्रयोजनार्थ,-

(क) ट्रस्टी की भूमिकाएँ और जिम्मेदारियाँ क्या-क्या हो सकती हैं, इसकी सूची उदाहरण के तौर पर अनुसूची-XII में दी हुई है; और

(ख) न्यासी ऐसे कुछ और कदम भी उठाएगा या ऐसी कुछ और जिम्मेदारियाँ भी निभाएगा, जो सिद्धाँतों के लिहाज से जरूरी हों:

परंतु यह कि यह उप-विनियम भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2025 के राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से एक सौ अस्सीवें दिन लागू होगा ।

(20) उप-विनियम (19) का पालन सुनिश्चित करने के उद्देश्य से, ट्रस्टी, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2025 के राजपत्र में प्रकाशित होने की तारीख से अठारह महीनों की अवधि के दौरान, बाहरी परामर्शदाताओं (कंसल्टेंट) की सेवाएँ ले सकेगा ।"

(4) विनियम 11 में, उप-विनियम (3क) में, निम्नलिखित परंतुक तथा स्पष्टीकरण जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"परंतु यह कि प्रायोजक (स्पॉन्सर) या उसके प्रायोजक समूह (स्पॉन्सर ग्रुप) की एंटिटियों के पास जो यूनिटें हों यदि वे लॉक-इन रखी हुई हों, तो उन्हें केवल ऐसे प्रायोजक (स्पॉन्सर) या उसके प्रायोजक समूह

(स्पॉन्सर ग्रुप) की एंटिटियों के बीच आपस में ही अंतरित (ट्रांसफर) किया जा सकेगा, बशर्ते कि इस प्रकार ऐसी यूनिटों को अंतरित किए जाने के बावजूद भी ऐसी यूनिटों पर जो लॉक-इन हो वह शेष अवधि के लिए भी जारी रहेगा, और जिसे वे यूनिटें अंतरित (ट्रांसफर) की गई हों वह तब तक वे यूनिटें किसी और को अंतरित (ट्रांसफर) नहीं कर सकेगा जब तक उनकी लॉक-इन की अवधि पूरी न हो जाए।

***स्पष्टीकरण:-*** जिस रीट के प्रायोजकों (स्पॉन्सर) की संख्या एक से ज्यादा हो, उस रीट के मामले में किसी एक प्रायोजक या उसके प्रायोजक समूह की एंटिटियों के पास जो यूनिटें हों यदि वे लॉक-इन रखी हुई हों, तो उन्हें केवल ऐसे प्रायोजक (स्पॉन्सर) या उसके प्रायोजक समूह (स्पॉन्सर ग्रुप) की एंटिटियों के बीच आपस में ही अंतरित (ट्रांसफर) किया जा सकेगा, और जिन्हें किसी दूसरे प्रायोजक या उनके प्रायोजक समूह की एंटिटियों को अंतरित (ट्रांसफर) नहीं किया जाएगा:

परंतु यह और कि यदि प्रायोजक (स्पॉन्सर) में बदलाव हो जाए, तो ऐसे में जाने वाले प्रायोजक या उसके प्रायोजक समूह की एंटिटियों के पास जो यूनिटें हों यदि वे लॉक-इन रखी हुई हों, तो उन्हें आने वाले प्रायोजक या उसके प्रायोजक समूह की एंटिटियों को अंतरित (ट्रांसफर) किया जा सकेगा, बशर्ते कि आने वाले प्रायोजक या उसके प्रायोजक समूह की एंटिटियों के पास इस प्रकार यूनिटें अंतरित होने के बाद उतनी यूनिटें अवश्य रहें जितनी कम से कम होनी चाहिए:

परंतु यह और कि स्व-प्रायोजित प्रबंधक (सेल्फ स्पॉन्सर्ड मैनेजर) बन जाने पर, जाने वाले प्रायोजक या उसके प्रायोजक समूह की एंटिटियों के पास जो यूनिटें हों यदि वे लॉक-इन रखी हुई हों, तो उन्हें स्व-प्रायोजित प्रबंधक या उसके शेयरधारकों या स्व-प्रायोजित प्रबंधक की ग्रुप एंटिटियों को अंतरित (ट्रांसफर) किया जा सकेगा, बशर्ते कि स्व-प्रायोजित प्रबंधक या उसके शेयरधारक या स्व-प्रायोजित प्रबंधक की ग्रुप एंटिटियों के पास इस प्रकार यूनिटें अंतरित होने के बाद उतनी यूनिटें अवश्य रहें जितनी कम से कम होनी चाहिए।"

(5) विनियम 18 में,

(क) उप-विनियम (5) में,

(i) खंड (घक) में, परंतुक में, चिह्न ";" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा;

(ii) परंतुक के बाद, निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह और कि इस खंड के तहत कोई भी निवेश भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2025 के लागू होने की तारीख से नहीं किया जाएगा।"

(iii) खंड (घक) के बाद और खंड (ङ) से पहले, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(घख) जो कंपनी प्रॉपर्टी मैनेजमेंट (संपत्ति से संबंधित रोजमर्रा के कामकाज) / प्रॉपर्टी मेंटेनेंस (संपत्ति का रखरखाव) / साफ-सफाई (हाउसकीपिंग) और ऐसी ही दूसरी संबंधित सेवाएँ प्रदान करती हो, उसके असूचीगत (अनलिस्टिड) इक्विटी शेयर, बशर्ते कि:

i. ये सेवाएँ केवल रीट, उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) और एसपीवी को ही प्रदान की जा रही हों:

परंतु यह कि बिजनेस पार्क, टाउनशिप और रियल इस्टेट के दूसरे प्रोजेक्ट के मामले में, ये सेवाएँ ऐसे प्रोजेक्ट के दायरे में आने वाली दूसरी एंटिटियों को प्रदान की जा सकेंगी, बशर्ते कि:

क. दूसरी एंटिटियों से होने वाली आमदनी, ऐसी सेवाएँ प्रदान करने वाली कंपनी की कुल आमदनी के 20 प्रतिशत से अधिक न हो;

ख. दूसरी एंटिटियों से और रीट तथा उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) एवं एसपीवी से ली जाने वाली फीस / लिए जाने वाले शुल्क का आधार एक जैसा हो; और

ग. रीट द्वारा वार्षिक रिपोर्ट में इस संबंध में पर्याप्त जानकारी दे दी जाए।

ii. ऐसी कंपनी की समस्त हिस्सेदारी या उसका समस्त हित रीट के पास हो, फिर चाहे सीधे तौर पर हो या फिर उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी के माध्यम से हो।"

(iv) खंड (ज) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(झ) म्यूचुअल फंड की जिन लिक्विड स्कीमों की 'क्रेडिट रिस्क वैल्यू' कम से कम 12 हो और जो बोर्ड द्वारा निर्धारित किए गए 'पोटेंशियल रिस्क क्लास मैट्रिक्स' में श्रेणी – ए-I के दायरे में आती हों, उनकी यूनिटें।

(ञ) इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव (जिनमें इंटरेस्ट रेट फ्यूचर्स, फॉरवर्ड रेट कॉण्ट्रैक्ट और इंटरेस्ट रेट स्वैप भी शामिल हैं), बशर्ते कि:

क. इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव में निवेश केवल मौजूदा उधारों के ब्याज दर से जुड़े जोखिम की हैजिंग करने के उद्देश्य से ही किया जाए, और जो लागू भारतीय लेखा मानकों (इंडियन अकाउंटिंग स्टैंडड्र्स) के अनुसार हैजिंग करने का एक सही जरिया हो;

ख. ऐसा निवेश केवल उस इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव के यूज़र या ग्राहक के तौर पर ही किया जाए, और जो मार्केट मर्किंग के उद्देश्य से न किया जाए;

ग. इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव में किए गए निवेश के बारे में वार्षिक रिपोर्ट में पर्याप्त जानकारी दी जाए;

घ. इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव में किए गए निवेश का मूल्यांकन (वैल्यूएशन) करने के लिए वही मानदंड अपनाए जाएँ, जो म्यूचुअल फंड के मामले में अपनाए जाते हैं; और

ङ. इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव के ग्राहकों या यूज़र के मामले में जो अपेक्षाएँ लागू होती हैं (जिनमें भारतीय रिज़र्व बैंक द्वारा निर्धारित की गई अपेक्षाएँ भी शामिल हैं), उनका पालन किया जाए।

(ट) उस कंपनी के इक्विटी शेयरों में, जिसके पास ही साझी बुनियादी सुविधाएँ हों, बशर्ते कि उस कंपनी की समस्त हिस्सेदारी और उसका समस्त हित रीट, उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) और/या एसपीवी के ही पास हो।"

(ख) उप-विनियम (5क) के बाद और उप-विनियम (6) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(5ख) रीट, या तो सीधे तौर पर या फिर अपनी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी के माध्यम से, बुनियादी सुविधाओं (इन्फ्रास्ट्रक्चर) के दायरे में आने वाली संपत्तियों आदि (असेट्स) में निवेश कर सकेगा, यदि इन बुनियादी सुविधाओं के दायरे में आने वाली संपत्तियों आदि को किराए पर देने से एक निश्चित आमदनी होती हो, फिर भले ही उस संपत्ति आदि में उपलब्ध सुविधाओं आदि के संचालन में कोई जोखिम हो या न हो अथवा उससे कोई मुनाफा हो या न हो।

***स्पष्टीकरण:-*** उपरोक्त के मद्देनज़र उदाहरण के तौर पर कुछ शर्तों की सूची अनुसूची-XI में दी गई है।"

(ग) उप-विनियम (16) में, खंड (ख) के बाद और खंड (ग) से पहले, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(खक) रीट की सभी संपत्तियों आदि (असेट) से आया पैसा (हुआ कैश फ्लो) हिसाब में लिया जाएगा;"

(6) विनियम 20 में, उप-विनियम (3) में, खंड (क) में, शब्दों तथा चिह्नों "बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत साख निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) एजेंसी से साख निर्धारण अभिप्राप्त किया जायेगा" के स्थान पर शब्द तथा चिह्न "बोर्ड से रजिस्टर क्रेडिट रेटिंग एजेंसी (साख निर्धारण एजेंसी) से रीट की क्रेडिट रेटिंग [इश्युअर (निर्गमकर्ता) के तौर पर] लेनी होगी" आ जाएँगे;

(7) विनियम 26क में, स्पष्टीकरण में, खंड (v) में, शब्दों "के संदर्भ में लगाया जाएगा" के बाद चिह्न, शब्द तथा अंक ", हालाँकि इन विनियमों के तहत प्रबंधक के मामले में जहाँ कहीं भी भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड [सूचीबद्धता (लिस्टिंग) बाध्यताएँ और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ], 2015 [सेबी (लिस्टिंग ऑब्लीगेशन्स एंड डिस्क्लोज़र रिक्वायरमेंट्स) रेग्यूलेशन्स, 2015] का विनियम 19(1) लागू होता हो, वहाँ उनका अर्थ "स्वतंत्र निदेशक" के संदर्भ में नहीं लगाया जाएगा" जोड़े जाएँगे;

(8) विनियम 26ख में, उप-विनियम (1) में,

(i) चिह्न "I" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा; और

(ii) निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह कि यदि प्रबंधक के यहाँ निदेशक का पद खाली हो जाने की वजह से, प्रबंधक के स्तर पर इससे संबंधित प्रावधान का पालन न हो पा रहा हो, तो ऐसे में प्रबंधक वह खाली पद निम्नानुसार भरेगा –

क. यदि निदेशक का कार्यकाल समाप्त हो जाने की वजह से पद खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद उस तारीख तक अवश्य भरना होगा जिस तारीख को वह खाली होने वाला हो; या

ख. यदि वह पद किसी और वजह से खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद जल्द से जल्द, किंतु पद खाली होने की तारीख से तीन महीनों की अवधि के भीतर, भरना होगा।"

(9) विनियम 26ज में, खंड (क) के बाद और खंड (ख) से पहले, निम्नलिखित खंड जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(कक) "केआईएस" का अर्थ होगा - स्कीम से जुड़ी मुख्य-मुख्य जानकारी;

(कख) "केआईटी" का अर्थ होगा - ट्रस्ट (न्यास) से जुड़ी मुख्य-मुख्य जानकारी;"

(10) विनियम 26ञ में, उप-विनियम (2) में, खंड (घ) में, उप-खंड (iv) में,

(i) चिह्न ";" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा;

(ii) अंत में दिया हुआ शब्द "और" हट जाएगा; और

(iii) निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह कि यदि निवेश प्रबंधक के यहाँ स्वतंत्र निदेशक का पद खाली हो जाने की वजह से, निवेश प्रबंधक के स्तर पर इससे संबंधित प्रावधान का पालन न हो पा रहा हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक वह खाली पद निम्नानुसार भरेगा –

क. यदि स्वतंत्र निदेशक का कार्यकाल समाप्त हो जाने की वजह से पद खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद उस तारीख तक अवश्य भरना होगा जिस तारीख को वह खाली होने वाला हो; या

ख. यदि वह पद किसी और वजह से खाली हो रहा हो, तो ऐसे में वह पद जल्द से जल्द, किंतु पद खाली होने की तारीख से तीन महीनों की अवधि के भीतर, भरना होगा ।"

(11) विनियम 26त में, उप-विनियम (2) में, खंड (क) के बाद और खंड (ख) से पहले, स्पष्टीकरण के तौर पर निम्नलिखित जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

***"स्पष्टीकरण: –*** संपत्तियों आदि (आस्तियों) का मालिकाना हक हासिल किए जाने से संबंधित प्रावधान का पालन स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) के अनुसार यूनिटों का आबंटन (अलॉटमेंट) करने से पहले किसी भी समय किया जा सकेगा, बशर्ते कि:

(क) संबंधित पक्ष (पक्षकार) [पक्षों] के साथ इस संबंध में एक करार (एग्रीमेंट) किया गया हो, जिसके अनुसार यूनिटों को इस प्रकार आबंटित किए जाने से पहले ही उपरोक्त प्रावधानों का पालन करना ही होगा; और

(ख) बोर्ड तथा नामनिर्दिष्ट (डेसिग्नेटेड) स्टॉक एक्सचेंजों को इस आशय की एक घोषणा प्रस्तुत की जाए और स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में इस संबंध में पूरी-पूरी जानकारी दी जाए ।"

(12) विनियम 26द में,

(क) उप-विनियम (1) के बाद और उप-विनियम (2) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(1क) एसएम रीट (छोटे और मझोले रीट) की कोई स्कीम अपनी यूनिटों का आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) केवल पब्लिक इश्यू (सार्वजनिक निर्गम) के माध्यम से ही लाएगी और उसी प्रकार लाएगी जैसा बोर्ड बताए।

(1ख) एसएम रीट की स्कीम को आरंभिक प्रस्ताव उस तारीख से एक वर्ष के भीतर ही लाना होगा, जिस तारीख को बोर्ड द्वारा टिप्पणियाँ आदि जारी की गई हों:

परंतु यह कि यदि आरंभिक प्रस्ताव निर्धारित समयावधि के भीतर न लाया जाए, तो ऐसे में स्कीम का नया प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज (ड्राफ्ट ऑफर डॉक्यूमेंट) दाखिल करना होगा ।

(1ग) एसएम रीट की जिस स्कीम ने इन विनियमों के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प चुना हो, उसके मामले में नया इश्यू (निर्गम) जितनी रकम जुटाने के लिए लाया गया हो (जिसका जिक्र केआईएस में किया गया हो) उस रकम में से कम से कम 90 प्रतिशत रकम जुटा ली जाए ।

(1घ) एसएम रीट की जिस स्कीम ने इन विनियमों के अनुसार लीवरेज लेने का विकल्प न चुना हो, उसके मामले में नया इश्यू (निर्गम) जितनी रकम जुटाने के लिए लाया गया हो (जिसका जिक्र केआईएस में किया गया हो) उतनी रकम जुटा ली जाए ।

(1ङ) आम तौर पर किए जाने वाले कार्यों (साधारण प्रयोजनों) के संबंध में किए जाने वाले खर्चों [जिनमें शामिल है – इश्यू (निर्गम) से संबंधित खर्चे, कानूनी दस्तावेज आदि बनाने या कानूनी सलाह आदि के लिए किए जाने वाले खर्चे और वे दूसरे खर्चे जो बोर्ड बताए, और जिनका जिक्र

बोर्ड के पास प्रस्तुत की गई केआईएस में बताए गए प्रस्ताव (ऑफर) के उद्देश्यों में किया गया हो] के तौर पर बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताई गई रकम से ज्यादा रकम खर्च नहीं की जाएगी।

(1च) इन विनियमों के विनियम 26यख के उप-विनियम (1) में इस संबंध में जो प्रावधान है कि निवेश प्रबंधक के पास कम से कम कितनी यूनिटें होनी चाहिए, इस प्रावधान का पालन करने के लिए निवेश प्रबंधक, प्रस्ताव (ऑफर) खुलने की तारीख से दो कार्य-दिवस पहले 'कैश एस्क्रो बैंक अकाउंट' में रकम जमा करेगा, और इस तरह से निवेश प्रबंधक को जो यूनिटें मिलेंगी वे यूनिटें असेट एक्विज़िशन ट्रांजेक्शन का हिस्सा मानी जाएँगी ।"

(ख) उप-विनियम (2) के बाद और उप-विनियम (3) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(2क) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में केआईटी और केआईएस शामिल होंगे ।

(2ख) निवेश प्रबंधक एसएम रीट की पहली स्कीम का आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाए जाने के समय बोर्ड के यहाँ एक ही ड्राफ्ट केआईटी (जो सभी स्कीमों के लिए लागू रहेगा) प्रस्तुत करेगा और उसके साथ ड्राफ्ट केआईएस भी प्रस्तुत करेगा, और बोर्ड उस ड्राफ्ट केआईटी और ड्राफ्ट केआईएस के संबंध में अपनी टिप्पणियाँ आदि जारी कर सकेगा ।

(2ग) स्कीम के बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेजों के मामले में, केआईटी और केआईएस की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी -

(i) यदि केआईटी में पिछली स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) के सिलसिले में बोर्ड के पास दाखिल की गई केआईटी की तुलना में कोई बदलाव न हुआ हो और निवेश प्रबंधक ने इस संबंध में एक घोषणा प्रस्तुत कर दी हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक केआईटी बोर्ड के पास बाद वाली स्कीमों के ड्राफ्ट केआईएस के साथ महज रिकॉर्ड के लिए ही प्रस्तुत कर देगा, और बोर्ड केवल ड्राफ्ट केआईएस के संबंध में ही अपनी टिप्पणियाँ आदि जारी कर सकेगा; या

(ii) यदि केआईटी में पिछली स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज के सिलसिले में बोर्ड के पास दाखिल की गई केआईटी की तुलना में कोई बदलाव हो गया हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक बोर्ड के पास बाद वाली स्कीमों के ड्राफ्ट केआईएस के साथ ड्राफ्ट केआईटी भी प्रस्तुत करेगा, और बोर्ड ड्राफ्ट केआईएस के साथ-साथ ड्राफ्ट केआईटी के संबंध में अपनी टिप्पणियाँ आदि जारी कर सकेगा।"

(ग) उप-विनियम (3) के बाद और उप-विनियम (4) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(3क) एसएम रीट की स्कीम की जो यूनिटें पब्लिक इश्यू (सार्वजनिक निर्गम) लाकर जारी की जाएँ, उनकी कीमत या तो बुक-बिल्डिंग (बही-निर्माण) की प्रक्रिया अपनाकर तय की जाएगी या फिर यदि बोर्ड द्वारा जारी किए गए परिपत्रों (सर्कुलर) या दिशानिर्देशों में कोई दूसरी प्रक्रिया बताई गई हो तो वह प्रक्रिया अपनाकर तय की जाएगी और उसी प्रकार जारी की जाएँगी, जैसा बोर्ड बताए;"

(घ) उप-विनियम (10) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(11) बोर्ड, एसएम रीट की स्कीम द्वारा यूनिटें जारी किए जाने तथा उनका आबंटन (अलॉटमेंट) किए जाने के संबंध में, दिशानिर्देश या परिपत्र (सर्कुलर) जारी करके, कोई अन्य अपेक्षाएँ (जैसी बोर्ड ठीक समझे) निर्धारित कर सकेगा ।

(12) बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज, एसएम रीट की स्कीम की यूनिटों की सूचीबद्धता (लिस्टिंग) और ट्रेडिंग के संबंध में, दिशानिर्देश या परिपत्र (सर्कुलर) जारी करके, कोई अन्य अपेक्षाएँ निर्धारित कर सकेंगे ।

(13) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि इश्यू (निर्गम) लाकर जुटाई जाने वाली धनराशि (प्रोसीड्स) का इस्तेमाल केवल उन्हीं संपत्तियों आदि (असेट्स) को खरीदने के लिए किया जाए, जिन्हें खरीदने का जिक्र स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में किया गया हो:

परंतु यह कि जिन संपत्तियों आदि को खरीदने का जिक्र स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में किया गया हो, उनमें से यदि किसी एक संपत्ति या एक से अधिक संपत्तियों आदि को एसएम रीट खरीद न पाए, तो ऐसे में वह प्रस्ताव (ऑफर) लाकर जुटाई गई समस्त रकम निवेशकों को उसी प्रकार और उतने समय के भीतर लौटानी होगी, जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए ।"

(13) विनियम 26ध में,

(क) उप-विनियम (1) में, शब्दों "जिसका जिक्र" के बाद और शब्दों "में किया गया है" से पहले दिए हुए शब्द, चिह्न तथा अंक "अनुसूची-III" के स्थान पर शब्द, चिह्न तथा अंक "अनुसूची-IIIक" आ जाएँगे;

(ख) उप-विनियम (9) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(10) निवेश प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि केआईटी में पहले से दी हुई जानकारी में जो-जो अहम बदलाव हों [जिनमें मुकदमों और विनियामक (रेग्यूलेटर) द्वारा की गई कार्रवाइयाँ भी शामिल हैं], उन समस्त बदलावों की जानकारी सतत आधार पर एक संलग्नक लगाकर दी जाए, और जिसे एसएम रीट की वेबसाइट पर भी डलवाया जाए, और साथ ही निवेश प्रबंधक वह संलग्नक ऐसा कोई अहम बदलाव होने की तारीख से सात दिनों के भीतर बोर्ड और स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) के पास भी प्रस्तुत करेगा ।

(11) निवेश प्रबंधक –

(क) यह सुनिश्चित करेगा कि केआईटी को हर छह महीनों में अपडेट किया जाए;

(ख) यह सुनिश्चित करेगा कि इस प्रकार अपडेट किए जाने के बाद केआईटी को छमाही के समाप्त होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर एसएम रीट की वेबसाइट पर डलवाया जाए; और

(ग) इस प्रकार अपडेट किए जाने के बाद केआईटी को छमाही समाप्त होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर बोर्ड और स्टॉक एक्सचेंजों के पास रिकॉर्ड के लिए प्रस्तुत करेगा ।

(12) बोर्ड कुछ और अनुदेश भी दे सकेगा तथा कुछ और जानकारी देने के संबंध में ऐसे कुछ और प्रावधान भी कर सकेगा, जिनके अंतर्गत ऐसी व्यवस्था करने की बात कही जाए कि एसएम रीट की स्कीमों के स्तर पर तथा निवेश प्रबंधक के स्तर पर साझा की जाने वाली जानकारी (डाटा) पर सिस्टम के जरिए अपने-आप नज़र भी रखी जा सके और उस डाटा की प्रोसेसिंग भी अपने-आप होती रहे, और इस तरह से साझा की जाने वाली जानकारी के संबंध में निर्धारित प्रावधानों का निर्बाध रूप से पालन सुनिश्चित होता रहे ।"

(14) विनियम 26न में,

(क) उप-विनियम (2) में,

(i) परंतुक में, चिह्न "।" के स्थान पर चिह्न ":" आ जाएगा; और

(ii) परंतुक के बाद, निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"परंतु यह और कि स्कीमों की संपत्तियों आदि के मूल्य के पाँच प्रतिशत तक की रकम का निवेश इंटरेस्ट रेट डेरिवेटिव (जिनमें इंटरेस्ट रेट फ्यूचर्स, फॉरवर्ड रेट कॉण्ट्रैक्ट और इंटरेस्ट रेट स्वैप भी

शामिल हैं) में किया जा सकेगा, बशर्ते कि इन विनियमों के विनियम 18 के उप-विनियम (5) के खंड (ञ) में दी हुई शर्तों का पालन किया जाए ।"

(iii) उप-विनियम (2) के बाद और उप-विनियम (3) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(2क) इस विनियम के उप-विनियम (2) में निवेश के संबंध में जिन शर्तों का जिक्र किया गया है, उनका पालन किया जा रहा है नहीं, इसका आकलन हर छह महीनों में एक बार किया जाएगा और संपत्तियाँ आदि खरीदते समय किया जाएगा:

परंतु यह कि यदि अंडरलाइंग संपत्तियों आदि या प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) की कीमत में बाजार में आए उतार-चढ़ाव की वजह से अथवा किराएदार बदलने की वजह से अथवा संपत्तियों को जितनी अवधि हेतु किराए पर दिया गया हो वह अवधि समाप्त होने की वजह से अथवा संपत्तियाँ बेचे जाने की वजह से ऐसी शर्तों का उल्लंघन हो जाए, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक इसकी सूचना ट्रस्टी को देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इस विनियम के उप-विनियम (2) में दी गई शर्तों का पालन, इस प्रकार उल्लंघन हो जाने की तारीख से छह महीनों के भीतर, कर लिया जाए:

परंतु यह और कि यह अवधि और छह महीनों तक बढ़ाई जा सकेगी, बशर्ते कि इन विनियमों के विनियम 26यड के उप-विनियम (9) के खंड (ङ) के अनुसार यूनिटधारकों की मंजूरी मिल जाए:

परंतु यह और कि यदि इस विनियम के उप-विनियम (2) में दी हुई शर्तों का पालन अनुमत समयावधि (जिसमें यूनिटधारकों से मंजूरी मिलने के बाद बढ़ाई गई समयावधि भी शामिल है) के भीतर न किया जाए, तो ऐसे में –

(i) एसएम रीट का निवेश प्रबंधक एसएम रीट की कोई नई स्कीम नहीं लाएगा;

(ii) निवेश प्रबंधक के संप्रवर्तक (प्रोमोटर), निदेशक और उसके प्रबंध-मंडल के मुख्य व्यक्ति (की मैनेजरियल पर्सोनेल) न तो कोई और एसएम रीट बना पाएँगे, न किसी और एसएम रीट के साथ जुड़ पाएँगे, और न ही ऐसे किसी दूसरे एसएम रीट की नई स्कीम लेकर आ पाएँगे;

(iii) निवेश प्रबंधक एसएम रीट की स्कीम को असूचीबद्ध (डीलिस्ट) कराने के लिए आवेदन करेगा; और

(iv) ऐसे दूसरे कदम उठाए जाएँगे, जो बोर्ड द्वारा बताए जाएँ ।"

(15) विनियम 26प में,

(i) उप-विनियम (5) में, खंड (क) में, शब्दों "लेनी होगी" से पहले दिए हुए शब्दों "क्रेडिट रेटिंग" के स्थान पर शब्द तथा चिह्न "एसएम रीट की स्कीम की क्रेडिट रेटिंग [इश्युअर (निर्गमकर्ता) के तौर पर]" आ जाएँगे;

(ii) उप-विनियम (5) के बाद, निम्नलिखित स्पष्टीकरण जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"***स्पष्टीकरण 1. -*** उधारों की रकम में और बाद में किए जाने वाले भुगतानों (आस्थगित भुगतानों) की रकम में किराएदारों से जमानती जमाराशि (प्रतिभूति जमाराशि / सिक्यूरिटी डिपॉज़िट) के तौर पर मिली रकम (जो बाद में लौटाई जाती है) को नहीं गिना जाएगा, और किराएदारों से जमानती जमाराशि (प्रतिभूति जमाराशि / सिक्यूरिटी डिपॉज़िट) के तौर पर मिली रकम (जो बाद

में लौटाई जाती है) का निवेश केवल लिक्विड असेट्स [जिनकी परिभाषा इन विनियमों के विनियम 2(1)(नक) में दी गई है] में किया जाएगा, ताकि वह पैसा जब चाहे निकाला जा सके ।

***स्पष्टीकरण 2. -*** एसएम रीट की किसी स्कीम द्वारा ओवरनाइट म्यूचुअल फंडों [जो केवल उन ओवरनाइट सिक्यूरिटीज़ में ही निवेश करते हैं जिनकी परिपक्वता (मैच्यूरिटी) की अवधि एक दिन की हो] में किए गए निवेश को नकद रकम या नकदी के समान ही माना जाएगा ।

***स्पष्टीकरण 3. -*** एसएम रीट की स्कीम की संपत्तियों आदि (असेट्स) का मूल्य निकालते समय उसमें यह रकम (जिसे नकद रकम या नकदी के समान माना गया हो) नहीं गिनी जाएगी ।"

(iii) उप-विनियम (5) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(6) इस विनियम के उप-विनियम (5) में लीवरेज के संबंध में निर्धारित की गई सीमा यदि अंडरलाइंग संपत्तियों आदि (असेट्स) या प्रतिभूतियों (सिक्यूरिटीज़) की कीमत घटने की वजह से पार हो जाए, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक उसकी सूचना ट्रस्टी को देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इस विनियम के उप-विनियम (5) में दी हुई शर्तों का पालन, इस प्रकार सीमा के पार हो जाने की तारीख से छह महीनों के भीतर, कर लिया जाए ।"

(16) विनियम 26म में, उप-विनियम (1) में, शब्द "बुक बिल्डिंग" हट जाएँगे;

(17) विनियम 26य में, उप-विनियम (7) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(8) विज्ञापन स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) के अनुसार और बोर्ड द्वारा इस संबंध में जारी किए गए परिपत्रों (सर्कुलर) या दिशानिर्देशों के अनुसार ही दिए जाएँगे ।"

(18) विनियम 26यग में, उप-विनियम (1) के बाद और उप-विनियम (2) से पहले, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्, -

"(1क) यदि निर्धारित संख्या से अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त होते हैं (अति-अभिदान / ओवरसब्स्क्रिप्शन हो जाता है), तो ऐसे में एसएम रीट की स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज के जरिए जितनी यूनिटों का प्रस्ताव लाया गया था उससे ज्यादा यूनिटों का कोई आबंटन (अलॉटमेंट) नहीं किया जाएगा, और हर श्रेणी के निवेशकों को यूनिटें आबंटित (अलॉट) करते समय न्यूनतम बिड लॉट का ध्यान अवश्य रखा जाएगा, और बाकी की यूनिटें (यदि कोई हों) आनुपातिक आधार पर आबंटित (लॉटरी के जरिए) कर दी जाएँगी:

परंतु यह कि यदि निर्धारित संख्या से अधिक यूनिटों हेतु आवेदन प्राप्त होते हैं (ओवरसब्स्क्रिप्शन हो जाता है), तो ऐसे में 'पब्लिक' की श्रेणी में आने वाले शेयरधारकों को 'कुल मिलाकर किए जाने वाले प्रस्ताव' (नेट ऑफर) के एक प्रतिशत से अधिक का आबंटन (अलॉटमेंट) नहीं किया जा सकेगा;"

(19) विनियम 26यघ में, उप-विनियम (5) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(6) यदि निवेश प्रबंधक को छोड़कर किसी और व्यक्ति के पास आरंभिक प्रस्ताव (इनिशियल ऑफर) लाए जाने से पहले ही एसएम रीट की स्कीम की यूनिटें हों, तो ऐसे में वह व्यक्ति उन यूनिटों को यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से कम से कम एक वर्ष की अवधि तक अपने पास ही रखेगा, बशर्ते कि बोर्ड द्वारा जारी किए गए परिपत्रों (सर्कुलर) या दिशानिर्देशों का पालन किया जाए ।"

(20) विनियम 26यट में,

(क) उप-विनियम (2) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएँगे, अर्थात्,-

"(3) एसएम रीट की स्कीम द्वारा जितनी धनराशि बाँटे जाने की घोषणा की गई हो, उसमें से जितनी धनराशि के लिए दावा न किया गया हो या जितनी धनराशि का भुगतान न किया गया हो, उतनी धनराशि बोर्ड द्वारा अधिनियम की धारा 11 के अनुसार बनाई गई 'निवेशक संरक्षण और शिक्षण निधि' में उसी तरह जमा करवा दी जाएगी जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए:

परंतु यह कि 'निवेशक संरक्षण और शिक्षण निधि' में जमा करवाई गई धनराशि पर कोई ब्याज नहीं मिलेगा ।

(4) यदि किसी व्यक्ति द्वारा किसी धनराशि के लिए दावा करना रह गया हो या उसे कोई धनराशि अदा न की गई हो और वह धनराशि इस विनियम के उप-विनियम (3) के अनुसार 'निवेशक संरक्षण और शिक्षण निधि' में जमा भी करवाई जा चुकी हो, उसके संबंध में दावा उसी तरह किया जा सकेगा जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए ।"

(21) विनियम 26यड में, उप-विनियम (9) में, खंड (घ) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

"(ङ) इन विनियमों के विनियम 26न के उप-विनियम (2क) के अनुसार निवेश के संबंध में निर्धारित की गई शर्तों का पालन किए जाने हेतु निर्धारित की गई अवधि एक वर्ष तक बढ़ाए जाने के संबंध में।"

(22) अनुसूची-III के बाद और अनुसूची-IV से पहले, निम्नलिखित अनुसूची जोड़ी जाएगी, अर्थात्,-

**"अनुसूची-IIIक**

**[विनियम 26ध(1) देखें]**

**स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में अनिवार्य रूप से दी जाने वाली जानकारी**

**स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) तैयार किए जाने के संबंध में अनुदेश:**

(क) सभी पृष्ठ सफेद होने चाहिए और उन पर किसी तरह के वॉटरमार्क नहीं होने चाहिए।

(ख) पहले के 1-2 कवर पृष्ठों पर विषय सूची से पहले समस्त अहम जानकारी संक्षिप्त में दी जानी चाहिए, जैसे - एसएम रीट का नाम; एसएम रीट की स्कीम का नाम; एसएम रीट के रजिस्टर होने की स्थिति; कारोबार का मुख्य स्थान; संपर्क संख्या; अनुपालन अधिकारी (कंपलायन्स ऑफिसर) के ब्यौरे; ईमेल आईडी; एसएम रीट की वेबसाइट; स्कीम के लिए अलग से बनाया हुआ कोई वेबपेज (यदि बनाया हो); प्रस्ताव (ऑफर) के ब्यौरे [जिसमें शामिल है – प्रस्ताव के तहत कितनी रकम (रुपये में) जुटाई जानी है (ऑफर साइज़) और कितनी यूनिटें जारी की जाएँगी; किस तरह का प्रस्ताव (ऑफर) लाया जा रहा है; प्रस्ताव (ऑफर) के तहत कितनी नई यूनिटें जारी (इश्यू) की जा रही हैं और कितनी यूनिटों का ओएफएस लाया जा रहा है, साथ ही यह भी बताया जाए कि कितनी रकम (रुपये में) जुटाई जानी है और कितनी यूनिटें आबंटित की जाएँगी (जहाँ भी लागू हो)]; एसएम रीट के पक्षकारों (पार्टी) के ब्यौरे, किसे आरक्षण दिया जा रहा है और आबंटन (अलॉटमेंट) किस तरह किया जाएगा (क्यूआईबी को, छोटे निवेशकों को, आदि); आम तौर पर दिए जाने वाले दावात्याग (डिसक्लेमर) [इस संबंध में कि इश्यू (निर्गम) एसएम रीट द्वारा उस स्कीम के तहत पहली बार लाया जा रहा है]; अस्बा के ब्यौरे (इश्यू से जुड़ी प्रक्रिया वाले खंड के संदर्भ में); आम तौर पर सामने आने वाले जोखिमों से संबंधित खंड; इस संबंध में एक खंड कि पूरी-पूरी जिम्मेदारी निवेश प्रबंधक की होगी; उन स्टॉक एक्सचेंजों के नाम जहाँ सूचीबद्धता (लिस्टिंग) करवाई जानी है और उनसे ली जाने वाले सैद्धांतिक मंजूरी की स्थिति;

इश्यू से जुड़े रजिस्टर मध्यवर्तियों (इंटरमीडियरी) [जैसे बीआरएलएम, आरटीए, सीआरए आदि] का नाम, संपर्क संबंधी ब्यौरे और ईमेल; इश्यू के खुलने और बंद होने की प्रस्तावित तारीख, आदि ।

(ग) कवर पृष्ठ के बाद टिप्पणियों सहित विषय-सूची दी जाए ।

(घ) विषय-सूची के बाद एसएम रीट की स्कीम के ब्यौरे संक्षेप में सारणी में दिए जाएँ, जिनमें शामिल हैं:

| **क्र. सं.** | **विवरण** | **दी जाने वाली जानकारी** |
|---|---|---|
| 1. | एसएम रीट का नाम | |
| 2. | निवेश प्रबंधक और ट्रस्टी (न्यासी) का नाम | |
| 3. | निवेश प्रबंधक के संपर्क संबंधी ब्यौरे | |
| 4. | मर्चेंट बैंकर (बैंकरों) के संपर्क संबंधी ब्यौरे | |
| 5. | सूचीबद्धता (लिस्टिंग) [जिसमें शामिल है – उस स्टॉक एक्सचेंज का नाम (उन स्टॉक एक्सचेंजों के नाम), जहाँ उसे सूचीबद्ध (लिस्ट) किया जाना है और सूचीबद्धता (लिस्टिंग) की प्रक्रिया पूरी करने की समय-सीमा] । | |
| 6. | इश्यू कितनी रकम जुटाने के लिए लाया जाना है | |
| 7. | इश्यू के तहत एक यूनिट का भाव क्या रखा गया है | |
| 8. | प्रति यूनिट एनएवी | |
| 9. | कम से कम कितनी यूनिटों हेतु आवेदन करना होगा और उसके बाद उसी हिसाब से उतनी-उतनी और [●] यूनिटों के लिए आवेदन करना होगा | |
| 10. | इश्यू कितने बजे से कितने बजे तक खुला रहेगा | |
| 11. | इश्यू के खुलने की तारीख | |
| 12. | इश्यू के बंद होने की तारीख | |
| 13. | पे-इन की तारीख | |
| 14. | आबंटन (अलॉटमेंट) किस तारीख तक किए जाने का अनुमान है | |
| 15. | इन्सट्रूमेंट (लिखत) किस रूप में जारी किया जाएगा | |
| 16. | डिपॉज़िटरी (निक्षेपागार) | |
| 17. | इश्यू के उद्देश्य | |
| 18. | एसएम रीट की प्रत्येक स्कीम के तहत रखी जाने वाली संपत्तियों आदि (असेट) का संक्षिप्त विवरण | |
| 19. | एसएम रीट के तहत आने वाली प्रत्येक स्कीम का संक्षिप्त विवरण | |
| 20. | संबंधित वित्तीय अनुपात (फाइनेंशियल रेशियो) | |
| 21. | एसएम रीट की हर स्कीम के तहत आने वाली संपत्तियों आदि का कैपिटल स्ट्रक्चर (की पूँजी संरचना) | |

| | | |
|---|---|---|
| 22. | एसएम रीट की हर स्कीम के तहत आने वाली संपत्तियों के आकलन का संक्षिप्त विवरण | |
| 23. | आर.ओ.एफ.आर. (यदि कोई हो) का संक्षिप्त विवरण | |
| 24. | यूनिटधारकों (होल्डर) को धनराशि आदि बाँटे जाने (वितरण किए जाने) संबंधी नीति का संक्षिप्त विवरण | |
| 25. | एसएम रीट की हर स्कीम के तहत फीस और खर्च के तौर पर कितनी रकम ली गई है या ली जाएगी, इसका संक्षिप्त विवरण | |
| 26. | जो-जो जोखिम हो सकते हैं, उनमें से 5 सबसे बड़े जोखिमों का संक्षिप्त विवरण | |

(ङ) यह बताया जाए कि स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में कौन-कौन से अध्याय डाले जाएँगे तथा इसका भी साफ-साफ जिक्र किया जाए कि स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में जानकारी देने के लिए ऊपर जिन खंडों तथा उप-खंडों का जिक्र किया गया है उनमें से किन-किन खंडों व उप-खंडों के तहत जानकारी दी जाएगी। यदि कोई जानकारी ऊपर दिए गए खंडों तथा उप-खंडों के अंतर्गत न दी जा सके, तो उसे "अन्य जानकारी" वाले खंड में शामिल किया जाए।

(च) जो सारणियाँ एक से ज्यादा पृष्ठों पर आ रही हों, उनके लिए उस प्रत्येक पृष्ठ पर सारणी का शीर्षक डाला जाए जिस-जिस पृष्ठ पर सारणी आ रही हो।

(छ) नया अध्याय नए पृष्ठ से शुरू किया जाए और उसी पृष्ठ से न शुरू किया जाए जहाँ पिछला अध्याय समाप्त हो रहा हो।

(ज) स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में हाइपरलिंक दिए जा सकेंगे, ताकि संबंधित जानकारी देखी जा सके, जैसे कर से जुड़े प्रावधान, रियल इस्टेट से जुड़े कानूनी प्रावधान, आदि। जिस जानकारी का संदर्भ लिया जा रहा हो, उसे एसएम रीट की वेबसाइट पर डाला जाए। हाइपरलिंक के जरिए जो जानकारी दी जाए और जो डाटाबेस उपलब्ध करवाया जाए, उसमें बदलाव न किए जाएँ (वे स्टेटिक रहें )।

(झ) प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) में जहाँ भी जानकारी दी जाए, वहाँ संबंधित विनियमों (रेग्यूलेशन्स) और उनके तहत जारी किए गए परिपत्रों (सर्कुलर) का भी जिक्र किया जाए।

(ञ) स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) दाखिल करते समय, स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज (ऑफर डॉक्यूमेंट) की पीडीएफ फाइल भी लगाई जाए (जिसमें जानकारी सादे अक्षरों में हो और पृष्ठ संख्या का भी उल्लेख हो)

(ट) यदि स्कीम के प्रस्ताव दस्तावेज में कोई क्यूआर कोड दिया जाए, तो वह भी स्कीम का प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करते समय अलग से लगाया जाए।

**भाग क : केआईटी में कौन-कौन सी जानकारी देनी जरूरी है**

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 1. | **परिचय** | क. एसएम रीट का नाम, उसके रजिस्टर कार्यालय का पता, उसके पत्राचार का पता, उसके संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) के नाम, उसके संपर्क संबंधी ब्यौरे और उसका ईमेल आईडी;<br>ख. एसएम रीट को किस स्थान पर और किस तारीख को बनाया गया;<br>ग. एसएम रीट की सेबी के यहाँ रजिस्टर होने की तारीख और उसकी रजिस्ट्रीकरण संख्या। |
| 2. | **एसएम रीट के पक्षों (पार्टी) के ब्यौरे** | |
| | क. निवेश प्रबंधक | क. निवेश प्रबंधक के कार्य आदि के पिछले ब्यौरे, जिसमें रियल इस्टेट क्षेत्र में या रियल इस्टेट क्षेत्र से जुड़ी संपत्तियों आदि (असेट्स) में निवेश आदि करने (फंड मैनेजमेंट) के पिछले अनुभव के ब्यौरे भी दिए जाएँ;<br>यदि निवेश प्रबंधक उपरोक्त अपेक्षा को पूरा करने में असमर्थ हो, तो प्रबंध मंडल के उन मुख्य व्यक्तियों (की मैनेजरियल पर्सोनेल) के ब्यौरे दिए जाएँ जिनके पास रियल इस्टेट क्षेत्र में या रियल इस्टेट क्षेत्र से जुड़ी संपत्तियों आदि में निवेश आदि करने (फंड मैनेजमेंट) का कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव हो;<br>ख. निवेश प्रबंधक के कामकाज, उसके कर्तव्यों और उसकी जिम्मेदारियों की संक्षिप्त जानकारी;<br>ग. एसएम रीट के निवेश प्रबंधक के निदेशकों का संक्षिप्त प्रोफाइल और यह जानकारी कि उनके पास एसएम रीट की कितनी यूनिटें हैं (यदि कोई यूनिटें हों तो)। |
| | ख. ट्रस्टी (न्यासी) | क. ट्रस्टी (न्यासी) के कार्य आदि के पिछले ब्यौरे, जिसमें सेबी से रजिस्टर होने के ब्यौरे भी दिए जाएँ;<br>ख. निदेशकों के नाम और उनका प्रोफाइल;<br>ग. ट्रस्टी (न्यासियों) के कामकाज, उनके कर्तव्यों और उनकी जिम्मेदारियों की जानकारी। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 3. | एसएम रीट का संक्षिप्त ब्यौरा | क. शब्दों और संक्षेपाक्षरों की शब्दावली [केआईटी में दी गई जानकारी में से जो जानकारी यहाँ देनी जरूरी हो, वह भी दी जाए];<br><br>ख. एसएम रीट का ढाँचा और उसके विवरण [इस हिस्से में एसएम रीट के ढाँचे की जानकारी दी जाए, और उस स्कीम (उन स्कीमों) के बारे में जानकारी दी जाए जो उसके द्वारा समय-समय पर शुरू की जाएँगी];<br><br>ग. एसएम रीट को सेबी द्वारा प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र के ब्यौरे;<br><br>घ. एसएम रीट का पक्षकार (पार्टी) बनने हेतु पात्रता मानदंड क्या हैं, इसकी जानकारी (जैसा रीट संबंधी विनियमों के विनियम 26ञ में जिक्र किया गया है);<br><br>ङ. इश्युअर (निर्गमकर्ता) के पात्रता संबंधी ब्यौरे [जैसा इन विनियमों के विनियम 26त(1) में जिक्र किया गया है];<br><br>च. एसएम रीट की हर स्कीम के तहत संपत्ति आदि (असेट) का आकलन (वैल्यूएशन) करने के लिए आम तौर पर अपनाए जाने वाले सिद्धांत और हर स्कीम के तहत धनराशि आदि बाँटने के लिए आम तौर पर अपनाई जाने वाली प्रक्रिया;<br><br>छ. एसएम रीट द्वारा निवेशकों की शिकायतों के निवारण हेतु की गई व्यवस्था से संबंधित जानकारी। |
| 4. | मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि का माइग्रेशन | मौजूदा व्यक्तियों, एंटिटियों आदि के ब्यौरे के साथ-साथ उनके माइग्रेशन प्लान के ब्यौरे (जैसा इन विनियमों के विनियम 26ढ में जिक्र किया गया है)। |
| 5. | प्रस्ताव (ऑफर) की शर्तें आदि | वह जानकारी, जो निवेशकों हेतु सोच-समझकर निर्णय लेने के लिए जरूरी हो (इस हिस्से में केवल वही जानकारी दी जाए, जो एसएम रीट से संबंधित हो)।<br><br>इसके अलावा, इस हिस्से में यह भी बताया जाए कि प्रस्ताव (ऑफर) लाने की क्या शर्तें हैं [जैसा इन विनियमों के विनियम 26त(2) में जिक्र किया गया है], और साथ ही यह भी बताया जाए कि आम शेयरधारकों की श्रेणी में आने वाले शेयरधारकों के पास कम से कम कितनी यूनिटें होनी चाहिए (न्यूनतम सार्वजनिक यूनिटधारिता कितनी होनी चाहिए)। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 6. | **बाजार में एसएम रीट का दायरा** | यहाँ यह बताना होगा कि एसएम रीट का समूचे बाजार के कितने हिस्से / किस क्षेत्र में कारोबार करने का इरादा है। |
| 7. | **कारोबार के ब्यौरे और नीति** | |
| | क. निवेश कहाँ करेंगे | क. यहाँ इसका संक्षिप्त ब्यौरा दिया जाए कि एसएम रीट निवेश समूचे बाजार के किस-किस क्षेत्र / हिस्से में कर सकता है, जैसे कि कहाँ, किस तरह से, किन जगहों पर और कहाँ कितना-कितना। इसके अलावा, वे निवेश संबंधी शर्तें भी बताई जाएँ, जिनका जिक्र इन विनियमों के विनियम 26न में किया गया है।<br><br>ख. पूँजी (कैपिटल) और जोखिम को कम करने के लिए क्या तरीके अपनाए जाएँगे। |
| | ख. लीवरेज | एसएम रीट की उधार लेने से संबंधित नीति के ब्यौरे |
| 8. | **वित्तीय स्थिति की जानकारी** | एसएम रीट और निवेश प्रबंधक के पिछले 3 वित्तीय वर्षों के वित्तीय विवरणों की संक्षिप्त जानकारी (जो भी लागू हो) |
| 9. | **यूनिटधारकों के अधिकार** | क. <u>यूनिटधारकों के अधिकार</u><br>यूनिटधारकों के उन अधिकारों की जानकारी दी जाए, जो एसएम रीट के कामकाज से संबंधित हों।<br><br>*उदाहरण के लिए, एसएम रीट के सभी यूनिटधारकों के उन मताधिकारों की जानकारी दी जाए, जो एसएम रीट के निवेश प्रबंधक में बदलाव होने, निवेश नीति में बदलाव होने, आदि से संबंधित हों।*<br><br>ख. यूनिटधारकों को सीधे दी जाने वाली जानकारी या आम जनता के लिए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों की वेबसाइट पर डलवाई जाने वाली जानकारी (जो एसएम रीट के सभी यूनिटधरकों से संबंधित हो)।<br><br>ग. यूनिटधारकों की बैठकें कितनी बार की जाएँगी और किस तरह से की जाएँगी (उन मामलों के संबंध में जो एसएम रीट के सभी यूनिटधरकों से संबंधित हों)। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 10. | **यह जानकारी कि क्या मुकदमे चल रहे हैं और विनियामक (रेग्यूलेटर) द्वारा क्या कार्रवाइयाँ की गईं हैं** | एसएम रीट, निवेश प्रबंधक या उसके किसी सहयोगी (असोसिएट) और ट्रस्टी (न्यासी) के खिलाफ जो-जो अहम मुक़दमे चल रहे हों और जो-जो विनियामक कार्रवाइयाँ की जा रहीं हों उनके संक्षिप्त विवरण। |
| 11. | **एसएम रीट के कारोबार में क्या जोखिम हो सकते हैं** | |
| 12. | **एसएम रीट पर लगने वाले करों और उस पर लागू विनियामक (रेग्यूलेटरी) प्रावधानों का संक्षिप्त विवरण, ताकि निवेशक सोच-समझकर निर्णय ले सकें** | |
| 13. | **अन्य सामान्य जानकारी** | क. एसएम रीट से जुड़े महत्त्वपूर्ण करारों (एग्रीमेंट) की अहम शर्तें आदि, जिनमें निवेश प्रबंध करार (इनवेस्टमेंट मैनेजमेंट एग्रीमेंट), ट्रस्ट डीड (न्यास विलेख), त्रिपक्षीय करार (ट्राईपार्टाइट एग्रीमेंट) आदि तो शामिल हैं ही, किंतु दूसरे महत्त्वपूर्ण करारों की भी जानकारी दी जाए।<br>ख. लेखापरीक्षक (ऑडिटर) की नियुक्ति की नीति, लेखापरीक्षक (ऑडिटर) से संबंधित जानकारी और लेखापरीक्षा के संबंध में अपनाए जाने वाले मानकों की जानकारी।<br>ग. निवेशकों की शिकायतों के निवारण हेतु नीति और समय-सीमाएँ |
| 14. | **साथ में लगाए जाने वाले जरूरी दस्तावेज** | क. ऑडिटर (लेखापरीक्षक) की रिपोर्ट<br>ख. ऐसी कोई अन्य रिपोर्ट |
| 15. | **प्रस्ताव (ऑफर) की प्रक्रिया से जुड़ी सामान्य जानकारी** | क. प्रस्ताव (ऑफर) के संबंध में क्या प्रक्रिया अपनाई जाएगी – बुक-बिल्डिंग (बही-निर्माण) वाली प्रक्रिया या नियत कीमत (फिक्स्ड प्राइस) वाली प्रक्रिया, यानि कि भाव बोली की प्रक्रिया से तय होगा या फिर पहले से तय होगा<br>ख. बोली-सह-आवेदन फॉर्म से संबंधित जानकारी<br>ग. इस संबंध में जानकारी कि प्रस्ताव (ऑफर) में कौन-कौन बोली लगा सकता है<br>घ. एफपीआई / म्यूचुअल फंडों / बीमा कंपनियों, वीसीएफ, एआईएफ, बैंकिंग कंपनियों, पेंशन फंडों आदि द्वारा बोली लगाने से संबंधित शर्तें<br>ङ. बोली लगाने का तरीका और प्रकिया<br>च. अस्बा के जरिए बोली लगाने वाले रकम कैसे अदा कर सकते हैं<br>छ. यदि बोली तकनीकी कारणों की वजह से स्वीकार नहीं की जाती है, तो उन कारणों का उल्लेख किया जाए |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ज. बोलियाँ ऑनलाइन कैसे दर्ज की जाएँगी<br>झ. बुक-बिल्डिंग कैसे की जाएगी और लगाई गई बोलियों में बदलाव कैसे किया जाएगा<br>ञ. निर्धारित तारीखें और यूनिटों का आबंटन (अलॉटमेंट) कैसे किया जाएगा<br>ट. पैसा कैसे लौटाया (रिफंड किया) जाएगा<br>ठ. ऐसी कोई दूसरी जानकारी, जो देनी उचित समझी जाए |
| 16. | **आबंटन (अलॉटमेंट) करने और सूचीबद्ध (लिस्ट) करने की प्रक्रिया** | |
| 17. | **ऐसी कोई दूसरी जानकारी जो महत्त्वपूर्ण हो और निवेशकों हेतु सोच-समझकर निर्णय लेने के लिए जरूरी हो** | यहाँ यह पुष्टि की जाए कि केआईटी में जो जानकारी दी गई है, वह इन विनियमों के विनियम 26(ध)(1), (2), (3) एवं (4) के प्रावधानों के अनुसार यहाँ भी दी गई है। |
| 18. | **वे घोषणाएँ, जिन पर निवेश प्रबंधक के निदेशक मंडल के सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर किए जाएँगे** | |

**भाग ख : केआईएस में कौन-कौन सी जानकारी देनी जरूरी है**

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 1. | **परिचय** | इस संबंध में केआईटी में जो जिक्र किया गया है, उसका हवाला यहाँ दे दिया जाएगा |
| 2. | **एसएम रीट की स्कीम का संक्षिप्त ब्यौरा** | क. शब्दों और संक्षेपाक्षरों की शब्दावली [केआईएस में दी गई जानकारी में से जो जानकारी यहाँ देनी जरूरी हो, वह भी दी जाए];<br>ख. स्कीम का विवरण;<br>ग. एसएम रीट की अंडरलाइंग संपत्तियों आदि (असेट्स) का प्रबंधन करने के संबंध में किए गए इंतज़ाम करने या उनसे आने वाले किराए से संबंधित कामकाज (लीज़ मैनेजमेंट) करने या उनके संबंध में किए गए किन्हीं अन्य इंतजामों (अरेंजमेंट) से संबंधित ब्यौरे [केवल उन्हीं संपत्तियों आदि (असेट्स) से संबंधित जानकारी |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | दी जाए, जो स्कीम विशेष के तहत रखी गई हों], जो प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने से पहले अलग-अलग पक्षकारों (पार्टी) के साथ किए गए हों;<br><br>घ. यह जानकारी कि एसएम रीट की कितनी-कितनी यूनिटें किसके-किसके पास हैं, जिसमें शामिल है - यह जानकारी कि निवेश प्रबंधक के पास कितनी यूनिटें हैं और यह कि एसएम रीट की स्कीम की यूनिटों में से 5% से ज्यादा यूनिटें किनके-किनके पास हैं, और साथ ही ये ब्यौरे कि एसएम रीट के किन्हीं दूसरे पक्षों (पार्टी) के पास कितनी-कितनी यूनिटें हैं;<br><br>ङ. उपरोक्त पक्षों (पार्टी) के पास प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने के बाद कितनी-कितनी यूनिटें होंगी;<br><br>च. एसएम रीट की स्कीम से विभिन्न पक्षों (पार्टी) द्वारा फीस और खर्च के तौर पर कितनी रकम ली गई या ली जाएगी, जिसमें शामिल हैं - निवेश प्रबंधक, मूल्यांकक (वैल्यूअर), लेखापरीक्षक (ऑडिटर), ट्रस्टी (न्यासी) और किसी दूसरे पक्ष (पार्टी) द्वारा ली गई फीस और जिसमें स्कीम शुरू करने से संबंधित खर्च भी शामिल है;<br><br>छ. कुल खर्च अनुपात (टोटल एक्सपेंस रेशियो);<br><br>ज. उस मर्चेंट बैंकर (उन मर्चेंट बैंकरों) के ब्यौरे, जिन्हें स्कीम के लिए नियुक्ति किया गया हो;<br><br>झ. यहाँ यह पुष्टि की जाए कि लॉक-इन संबंधी अपेक्षाओं का पालन कर लिया गया है, और साथ ही उन यूनिटों के ब्यौरे दिए जाएँ जिन्हें निवेश प्रबंधक द्वारा यूनिटों के सूचीबद्ध (लिस्ट) होने की तारीख से लॉक-इन रखा जाएगा (जैसा कि इन विनियमों के विनियम 26यख में जिक्र किया गया है); |
| 3. | **प्रस्ताव (ऑफर) की शर्तें आदि** | क. स्कीम के प्रस्ताव (ऑफर) की शर्तों में शामिल हैं – यूनिटों की संख्या, कीमत, प्रस्ताव (ऑफर) के खुलने की तारीख, प्रस्ताव (ऑफर) के बंद होने की तारीख, शर्तें आदि और कोई दूसरी जानकारी जो निवेशकों हेतु सोच-समझकर निर्णय लेने के लिए जरूरी हो; |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ख. धनराशि आदि बाँटने (वितरण करने) से संबंधित नीति, जिसमें यह भी बताया जाए कि धनराशि आदि की गणना कैसे की जाएगी और वह कितने-कितने समय पर बाँटी जाएगी;<br><br>ग. यूनिटों की सूचीबद्धता (लिस्टिंग):<br><br>(i) उन स्टॉक एक्सचेंजों के नाम, जहाँ यूनिटों को सूचीबद्ध (लिस्ट) करवाया जाना है;<br><br>(ii) सूचीबद्धता (लिस्टिंग) की समय-सीमाएँ;<br><br>(iii) यह घोषणा कि स्टॉक एक्सचेंजों से पहले ही सैद्धांतिक मंजूरी ले ली गई है;<br><br>घ. इस हिस्से में एसएम रीट की स्कीम द्वारा लाए गए प्रस्ताव (ऑफर) के संबंध में पात्रता संबंधी ब्यौरे दिए जाएँ [जैसा कि इन विनियमों के विनियम 26त(2) में जिक्र किया गया है] । |
| 4. | **बाजार में स्कीम का दायरा** | यहाँ यह बताना होगा कि स्कीम का बाजार के सीमित दायरे के कितने हिस्से / किस क्षेत्र में निवेश करने का इरादा है [जैसे कि कहाँ और किस-किस तरह की संपत्ति आदि (असेट) में] । |
| 5. | **एसएम रीट की स्कीम के तहत आने वाली संपत्तियों आदि (असेट) का विवरण** | क. एसएम रीट की स्कीम की रियल इस्टेट वाली संपत्तियों आदि (असेट) का विवरण, जिसमें शामिल है यह जानकारी कि एसएम रीट की स्कीम के तहत आने वाली या उसके तहत खरीदी जाने वाली सभी संपत्तियाँ आदि (असेट्स) किस तरह की हैं, दूसरी संपत्तियों आदि से तुलनात्मक स्थिति क्या है और साथ ही उन संपत्तियों आदि की तस्वीरें भी लगाई जाएँगी ।<br><br>ख. संपत्तियों आदि (असेट्स) से संबंधित मुख्य-मुख्य जानकारी [संपत्ति आदि (असेट) किस तरह की है, उसका क्षेत्रफल कितना है, कितना हिस्सा इस्तेमाल में लाया जा रहा है, वह कहाँ स्थित है, यदि किराए पर दी गई है तो कितनी अवधि के लिए दी गई है, आदि]<br><br>ग. संपत्तियों की खास-खास बातें, यदि कोई हों |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | घ. उन एसपीवी के ब्यौरे, जिनके नाम से संपत्तियाँ हों या रखे जाने का प्रस्ताव हो, जिसमें शामिल हैं - मालिकाना हक की जानकारी (होल्डिंग पैटर्न), एसएम रीट की स्कीम की एसपीवी में कितनी हिस्सेदरी है, एसएम रीट की स्कीम के पास एसपीवी में कितने अधिकार हैं, आदि। इसके अलावा, यह भी बताना होगा कि संबंधित एसपीवी का कितना नियंत्रण (कंट्रोल) एसएम रीट की स्कीम के पास है और साथ ही साथ यह भी बताना होगा कि उस एसपीवी में कितने अधिकार केवल एसएम रीट के ही पास हैं।<br><br>ङ. ट्रस्टी (न्यासी) द्वारा यह पुष्टि की जाएगी कि पर्याप्त रकम का बीमा ले लिया गया है<br><br>च. किराए पर दी हुई संपत्तियों के संबंध में निम्नलिखित जानकारी भी दी जाए (प्रत्येक संपत्ति के अनुसार):<br><br>(i) किराएदारों की कुल संख्या;<br><br>(ii) सबसे ज्यादा किराया देने वाले 10 किराएदारों से किराए के तौर पर होने वाली आमदनी, जो कुल आमदनी के प्रतिशत के रूप में दिखाई जाए;<br><br>(iii) अगले पाँच वर्षों तक हर वर्ष के संबंध में यह जानकारी दी जाए कि किराए पर दी गई संपत्तियों की किराए की अवधि कब-कब पूरी होगी, जो किराए से होने वाली कुल आमदनी के प्रतिशत के रूप में दिखाई जाए;<br><br>(iv) संक्षिप्त में यह जानकारी दी जाए कि संपत्ति के किराएदार किन शर्तों आदि पर पट्टे पर दी हुई संपत्ति को दोबारा पट्टे पर दे सकते हैं या किराए पर चढ़ाई गई संपत्ति को दोबारा किराए पर चढ़ा सकते हैं (यदि ऐसा किया जा सकता हो), जिसमें यह भी बताया जाए कि संपत्ति की मरम्मत आदि का कार्य कौन करवाएगा;<br><br>(v) यह जानकारी दी जाए कि जो संपत्ति पूरी तरह से किराए पर चढ़ाई गई हो या जिसका कुछ हिस्सा किराए पर चढ़ाया गया हो, उससे हर महीने कर की रकम काटने से पहले किराए के तौर पर कितनी आमदनी हो रही है, और |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | साथ ही यदि किराए से होने वाली आमदनी में से कोई रकम खर्च की गई हो या बाँटी गई हो, तो उसकी जानकारी भी दी जाए;<br><br>(vi) यह जानकारी दी जाएगी कि जिस तारीख को संपत्ति के किराए का आकलन किया गया था यदि उसे उसी तारीख से किराए पर चढ़ा दिया जाता, तो बाजार की दरों के अनुसार अंदाजन हर महीने कितना किराया मिल सकता था;<br><br>(vii) संक्षिप्त में यह जानकारी दी जाए कि क्या किराया बढ़ाए जाने के कोई प्रावधान हैं;<br><br>(viii) यह जानकारी दी जाए कि संपत्तियों की कितनी साज-सज्जा की गई है, जिसमें यह भी बताया जाए कि क्या संपत्तियों की कोई भी साज-सज्जा नहीं की गई है या पूरी साज-सज्जा की गई है;<br><br>(ix) यह जानकारी दी जाए कि आस-पास के इलाकों में वैसी ही दूसरी संपत्तियों से किराए के तौर पर कितनी आमदनी हो रही है;<br><br>(x) क्या किराए पर देने हेतु किए गए करारों (एग्रीमेंट) में ऐसा कुछ जिक्र किया हुआ है कि ज्यादा किराया इसलिए लिया जा रहा है क्योंकि किराया अदा करने के लिए ज्यादा समय दिया गया है। यदि हाँ, तो ब्यौरे दिए जाएँ। |
| 6. | **कारोबार के ब्यौरे और नीति** | |
| | क. निवेश कहाँ करेंगे | क. यहाँ इसका संक्षिप्त ब्यौरा दिया जाए कि एसएम रीट बाजार के सीमित दायरे में निवेश किस-किस क्षेत्र / हिस्से में कर सकता है, जैसे कि कहाँ, किस तरह से, किन जगहों पर और कहाँ कितना-कितना;<br><br>ख. स्कीम के तहत आने वाली किन्हीं संपत्तियों के आर.ओ.एफ.आर. का विवरण; |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ग. पूँजी (कैपिटल) और जोखिम को कम करने के लिए क्या तरीके अपनाए जाएँगे। |
| | ख. जुटाई गई धनराशि (प्रोसीड्स) का इस्तेमाल | क. प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने का उद्देश्य;<br><br>ख. प्रस्ताव (ऑफर) लाने में होने वाले खर्चे। |
| | ग. लीवरेज | क. स्कीम के तहत आने वाली संपत्तियों आदि (असेट्स) का कैपिटल स्ट्रक्चर (की पूँजी संरचना), जिसमें यह भी बताया जाए कि क्या प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने से पहले और प्रस्ताव (ऑफर) लाए जाने के बाद उन संपत्तियों आदि के लिए कोई उधार लिए गए या किए जाने वाले किन्हीं भुगतानों को टाला गया;<br><br>ख. स्कीम के तहत रखी गई संपत्तियों आदि (असेट्स) के लिए उधार लेने संबंधी नीति;<br><br>ग. यह बताएँ कि क्या स्कीम के संबंध में इन विनियमों के विनियम 26प(2) के अनुसार लीवरेज लिया गया है या नहीं। यदि स्कीम के संबंध में कोई लीवरेज न लिया गया हो, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक यह वचन प्रस्तुत करेगा कि उस स्कीम के संबंध में भविष्य में कोई और लीवरेज नहीं लिया जाएगा। |
| 7. | **आकलन** | क. पूरा आकलन किए जाने संबंधी रिपोर्ट के अनुसार आकलन की संक्षिप्त जानकारी;<br><br>ख. आकलन करने के लिए क्या तरीका अपनाया गया;<br><br>ग. आकलन कितने-कितने समय में किया जाता है और एनएवी की घोषणा कितने-कितने समय में की जाती है। |
| 8. | **वित्तीय स्थिति की जानकारी** | क. यदि संपत्ति आदि (असेट) के संबंध में पिछले 3 वर्षों और स्टब अवधि (यदि लागू हो) के लिए अलग-अलग वित्तीय विवरण उपलब्ध हों, तो ऐसे में पिछले तीन वर्षों और स्टब अवधि (यदि लागू हो) के वित्तीय विवरण (सबको मिलाकर) दिए जाएँगे या ऐसी किसी छोटी अवधि के वित्तीय विवरण दिए जाएँगे, जिसके लिए वित्तीय विवरण उपलब्ध हों। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ख. यदि किसी स्कीम के तहत एक से ज्यादा एसपीवी खरीदे जा रहे हों और उनके लिए अलग-अलग वित्तीय विवरण उपलब्ध हों, तो ऐसे में पिछले तीन वर्षों और स्टब अवधि (जो भी लागू हो) के वित्तीय विवरण (सबको मिलाकर) भी दिए जाएँगे या ऐसी किसी छोटी अवधि के वित्तीय विवरण (सबको मिलाकर) दिए जाएँगे।<br><br>ग. यदि उपरोक्तानुसार पिछली अवधियों के अलग-अलग वित्तीय विवरण उपलब्ध न हों, तो ऐसे में निवेश प्रबंधक को खास तौर पर यह बताना होगा कि वे उपलब्ध क्यों नहीं हैं।<br><br>घ. यदि वित्तीय विवरण उपलब्ध ही न हों, तो ऐसे में यह जानकारी दी जाए कि स्कीम के तहत रखी गई संपत्तियों से पिछले तीन वर्षों और स्टब अवधि (यदि लागू हो) में किराए के तौर पर कुल कितनी आमदनी (प्रत्येक संपत्ति के अनुसार) हुई।<br><br>ङ. पुरानी वित्तीय जानकारी तैयार करने और उसका ऑडिट (उसकी लेखापरीक्षा) करने [जिसमें शामिल है - वित्तीय विवरण (सबको मिलाकर) तैयार करना या उनका ऑडिट (उनकी लेखापरीक्षा) करना] के मामले में जो मानदंड आदि रीट के मामले में लागू होते हैं, वही मानदंड एसएम रीट की स्कीम पर भी, *जरूरी बदलावों के साथ*, लागू होंगे।<br><br>च. यह जानकारी दी जाए कि अगले तीन वर्षों (जो मौजूदा वित्तीय वर्ष से शुरू होगा) में स्कीम को कितनी आमदनी होगी, जिसके संबंध में निवेश प्रबंधक और लेखापरीक्षक (ऑडिटर) द्वारा यह पुष्टि की जाए कि वह सही तरीके से निकाली गई है और सही-सही अनुमान लगाए गए हैं।<br><br>छ. केआईएस की तारीख तक की स्थिति के अनुसार कितनी आकस्मिक देनदारियाँ (कंटिनजेंट लायबिलिटी) रहीं; |
| 9. | **यूनिटधारकों के अधिकार** | क. <u>यूनिटधारकों के अधिकार</u><br>इनमें यूनिटधारकों के वे अधिकार शामिल हैं, जो संबंधित स्कीम से जुड़े मामलों से जुड़े हों। इसके अलावा, इनमें यूनिटधारकों के वे मताधिकार भी शामिल हैं, जिनमें मतदान करने का अधिकार केवल स्कीम के संबंधित यूनिटधारकों के पास ही होगा; |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ख. यूनिटधारकों को स्कीम के संबंध में क्या-क्या जानकारी दी जाएगी, फिर चाहे वह सीधे तौर पर दी जाए या आम जनता के लिए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों की वेबसाइट पर डलवाकर दी जाए;<br><br>ग. यूनिटधारकों की बैठक कितने-कितने समय में की जाएगी और किस तरह से की जाएगी (उन मामलों के संबंध में जो संबंधित स्कीम के सभी यूनिटधारकों से संबंधित हों)। |
| 10. | **यह जानकारी कि संपत्तियाँ किनके नाम पर हैं, क्या मुकदमे चल रहे हैं और विनियामक (रेग्यूलेटर) द्वारा क्या कार्रवाइयाँ की गई हैं** | क. संपत्तियों के हक (टाइटल) संबंधी जानकारी, जिसमें यह जानकारी भी शामिल है कि संपत्तियों को लेकर कौन-से बड़े मुकदमे चल रहे हैं (ऐसे मुकदमों से संबंधित जानकारी केआईएस की तारीख तक की स्थिति के अनुसार दी जाए);<br><br>ख. एसएम रीट की स्कीम के मूल्यांकक (वैल्यूअर) के खिलाफ चल रहे बड़े मुकदमों और की जा रही विनियामक (रेग्यूलेटरी) कार्रवाइयों, यदि कोई हों, की संक्षिप्त जानकारी। |
| 11. | **क्या जोखिम हो सकते हैं** | स्कीम की संपत्तियों आदि के संबंध में क्या-क्या जोखिम हो सकते हैं (चाहे अंदरूनी हों या बाहरी), फिर चाहे इन जोखिमों का संबंध इससे हो कि वे संपत्तियाँ आदि कहाँ स्थित हैं या फिर इसका संबंध इससे हो कि स्कीम सीमित दायरे वाले बाजार में अपना कारोबार चला रही है। |
| 12. | **लगने वाले करों और लागू विनियामक (रेग्यूलेटरी) प्रावधानों का संक्षिप्त विवरण, ताकि निवेशक सोच-समझकर निर्णय ले सकें** | यदि स्कीम के तहत रखी गई किसी संपत्ति आदि (असेट) पर कोई खास कर आदि लगता हो और विनियामक (रेग्यूलेटरी) प्रावधान खास तौर पर लागू होते हों, तो उनके बारे में इस खंड के अंतर्गत जानकारी दी जाए और/या केआईटी में जहाँ-जहाँ इस संबंध में जिक्र किया गया है, उसका हवाला यहाँ दिया जाए (साथ ही केआईएस में भी जहाँ-जहाँ इस संबंध में जिक्र किया गया है, उसका भी हवाला यहाँ दिया जाए)। |
| 13. | **अन्य सामान्य जानकारी** | स्कीम के तहत आने वाली संपत्तियों आदि (असेट्स) हेतु किए गए महत्त्वपूर्ण करारों (एग्रीमेंट) [जैसे संपत्ति का प्रबंधन करने के संबंध में किए गए करार, सेवाओं को साझा करने संबंधी करार, आदि] की अहम शर्तें |
| 14. | **साथ में लगाए जाने वाले जरूरी दस्तावेज** | क. बिना लीवरेज वाली स्कीम के मामले में निवेश प्रबंधक की ओर से प्रस्तुत किया गया वचन। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| | | ख. प्रत्येक एसपीवी के अलग-अलग वित्तीय परिणाम के संबंध में ऑडिटर (लेखापरीक्षक) द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट या फिर सभी एसपीवी के समेकित वित्तीय परिणामों के संबंध में ऑडिटर (लेखापरीक्षक) द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट (यदि लागू हो)।<br>ग. ऐसी कोई अन्य रिपोर्ट। |
| 15. | **प्रस्ताव (ऑफर) की प्रक्रिया** | क. यूनिटें बेचने के संबंध में लगी पाबंदी, यदि कोई हो<br><br>ख. कम से कम कितनी यूनिटों के लिए आवेदन करना होगा और कम से कम कितनी यूनिटों का आबंटन (अलॉटमेंट) किया जाएगा<br><br>ग. एक यूनिट की कीमत कैसे तय की जाएगी (प्राइस डिस्कवरी कैसे की जाएगी) [यदि लागू हो] और आबंटन (अलॉटमेंट) कैसे किया जाएगा<br><br>घ. आबंटन (अलॉटमेंट) का आधार क्या होगा<br><br>ङ. आबंटन (अलॉटमेंट) और सूचीबद्धता (लिस्टिंग) की समय-सीमाएँ क्या होंगी |
| 16. | **ऐसी कोई दूसरी जानकारी जो महत्त्वपूर्ण हो और निवेशकों हेतु सोच-समझकर निर्णय लेने के लिए जरूरी हो** | क. इस संबंध में जानकारी कि एसएम रीट की स्कीम के तहत जिन संपत्तियों को खरीदे जाने का प्रस्ताव हो, उस प्रत्येक संपत्ति से किराए के तौर पर कितनी आमदनी होगी, और साथ ही यह भी बताया जाए कि वैसी ही दूसरी संपत्तियों से किराए के तौर पर कितनी आमदनी होती है [यह जानकारी या तो किसी मूल्यांकक (वैल्यूअर) या किन्हीं दूसरे व्यक्तियों से ली जाए या फिर उनके द्वारा प्रमाणित की जाए]।<br><br>ख. यहाँ यह पुष्टि की जाए कि केआईएस में जो जानकारी दी गई है, वह इन विनियमों के विनियम 26(ध)(1), (2), (3) एवं (4) के प्रावधानों के अनुसार यहाँ भी दी गई है।<br><br>ग. यहाँ वह जानकारी दी जाए, जो स्कीम या स्कीम के तहत आने वाली संपत्ति आदि (असेट) से संबंधित हो तथा महत्त्वपूर्ण और उचित हो, और जो निवेशकों हेतु सोच-समझकर निर्णय लेने के लिए जरूरी हो। |

| क्र. सं. | किस बारे में जानकारी देनी है | क्या-क्या बताना है |
|---|---|---|
| 17. | **वे घोषणाएँ, जिन पर निवेश प्रबंधक के निदेशक मंडल के सदस्यों द्वारा हस्ताक्षर किए जाएँगे** | |
| 18. | **मूल्यांकक (वैल्यूअर) के ब्यौरे** | स्कीम के मूल्यांकक (मूल्यांककों) के निम्नलिखित ब्यौरे दिए जाएँ:<br>क. मूल्यांकक के पिछले ब्यौरे, जिसमें शामिल है - रियल इस्टेट के क्षेत्र में आकलन करने का पिछला अनुभव, खास तौर पर स्कीम की संपत्तियों जैसी दूसरी संपत्तियों के आकलन और स्कीम की संपत्तियाँ जहाँ मौजूद हैं वहाँ मौजूद दूसरी संपत्तियों के आकलन का अनुभव;<br>ख. नियुक्त किए जाने और हटाए जाने से संबंधित नीति। |
| 19. | **कौन से दस्तावेज साथ में लगाने हैं** | क. पूरा आकलन किए जाने के संबंध में रिपोर्ट<br>ख. ऑडिटर (लेखापरीक्षक) की रिपोर्ट<br>ग. पूरी सावधानी बरते जाने संबंधी प्रमाणपत्र (ड्यू डिलिजेंस सर्टिफिकेट)<br>घ. स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) की सैद्धांतिक मंजूरी से संबंधित दस्तावेज<br>ङ. स्कीम की संपत्ति (संपत्तियों) आदि (असेट) से संबंधित ऐसी कोई अन्य रिपोर्ट, जो भी लागू हो । |

(23) अनुसूची-X के बाद, निम्नलिखित अनुसूचियाँ जोड़ी जाएँगी, अर्थात्,-

**"अनुसूची-XI**

**क्या-क्या शर्तें पूरी करनी पड़ सकती हैं, उनका उदाहरण**

**[विनियम 18(5ख) देखें]**

क) रीट का कामकाज ऐसी संपत्तियों आदि (असेट्स) को पट्टे पर देने से जुड़ा होगा, न कि उनका इस्तेमाल आदि करने से जुड़ा होगा ।

ख) रीट और उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियाँ) और एसपीवी का संपत्ति आदि के इस्तेमाल आदि से जुड़े जोखिम या से होने वाले मुनाफे से किसी भी तरह का कोई भी सरोकार (चाहे प्रत्यक्ष रूप से या अप्रत्यक्ष रूप से) नहीं होगा ।

ग) ऐसी संपत्ति आदि से होने वाली आमदनी उसे किराए पर देकर मिलने वाले तय किराए की रकम के रूप में ही होगी और उसके इस्तेमाल से होने वाली आमदनी के तौर पर नहीं होगी ।

घ) ऐसी संपत्तियों आदि (असेट्स) को लंबी अवधि के लिए किराए (लीज़) पर दिया जाए।

ङ) ऐसी संपत्तियों आदि (असेट्स) का जितना हिस्सा किराए पर दिया जा सके, उतने हिस्से के अनुसार किराया आ जाए ।

च) ऐसी संपत्तियाँ आदि (असेट्स) या तो बिना साज-सज्जा के (यानि कि फर्निचर आदि के बिना ही) या फिर केवल मूलभूत सुविधाओं आदि के साथ ही किराए पर दी जाएँ।

छ) इन संपत्तियों आदि (असेट्स) का इस्तेमाल करने हेतु लाइसेंस रीट, होल्डिंग (नियंत्री) कंपनी (कंपनियों) या एसपीवी के नाम पर न हो ।

**अनुसूची-XII**

**ट्रस्टी (न्यासियों) की भूमिकाएँ और जिम्मेदारियाँ क्या-क्या हो सकती हैं, उनका उदाहरण**

**[विनियम 9(19) देखें]**

1. **संपत्ति आदि के प्रबंधन पर नज़र रखना:**

ट्रस्टी:

i. रीट की संपत्तियों आदि के निरीक्षण खुद वहाँ नियमित रूप से जाकर करेगा; और

ii. इस पर नज़र रखेगा कि सुरक्षा तथा इस्तेमाल आदि के संबंध में अपनाए जाने वाले मानदंडों के लिहाज से संपत्तियों आदि का रखरखाव किया जा रहा है या नहीं और उन मानदंडों का पालन किया जा रहा है या नहीं ।

2. **विनियमों (रेग्यूलेशन्स) के प्रावधानों का पालन और उनकी जानकारी देना:**

i. ट्रस्टी समय-समय पर सेबी को इस बात की पुष्टि करेगा कि ट्रस्टी रीट की जिन यूनिटों के प्रबंधन का कार्य देखते हैं उन यूनिटों से संबंधित कोई भी लेनदेन (ट्रांजेक्शन) उन्होंने नहीं किया है ।

ii. ट्रस्टी यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक उसे जानकारी आदि प्रस्तुत करे, जिसमें शामिल है:

क) यूनिटधारकों की सूची (हर तिमाही में);

ख) रीट के पास एसपीवी, होल्डिंग कंपनी (नियंत्री कंपनी) और इन्वेस्टमेंट एंटिटी के कितने शेयर पड़े हैं और यदि उसमें कोई बदलाव हुआ हो, तो उसकी जानकारी (हर तिमाही में);

ग) लीवरेज के संबंध में निर्धारित सीमा के पालन के संबंध में पुष्टि [हर तिमाही में और उस समय जब संपत्तियों आदि (असेट) को खरीदा और बेचा जा रहा हो];

घ) ट्रस्टी किसी खरीद के संबंध में पूरी सावधानी बरते जाने संबंधी रिपोर्ट (ड्यू डिलिजेंस रिपोर्ट) या ऐसी ही दूसरी जानकारी के लिए अनुरोध कर सकेगा;

ङ) प्रबंधक से नेटवर्थ (शुद्ध-मालियत) संबंधी अपेक्षाओं का पालन किए जाने संबंधी प्रमाणपत्र (हर छमाही में);

च) चार्टर्ड अकाउंटेंट से प्रायोजक (स्पॉन्सर) और प्रबंधक द्वारा नेटवर्थ (शुद्ध-मालियत) संबंधी अपेक्षाओं का पालन किए जाने संबंधी प्रमाणपत्र (हर वर्ष); और

छ) जो धनराशि बाँटी जानी हो, उसमें से पिछली तिमाही तक जितनी धनराशि के लिए दावे न किए गए हों उनके ब्यौरों के संबंध में पुष्टि;

iii. ट्रस्टी यह सुनिश्चित करेगा कि कुल मिलाकर जितनी धनराशि बाँटी जानी हो (जितना नेट डिस्ट्रीब्यूटेबल कैश फ्लो हो), वह प्रबंधक द्वारा इन विनियमों और ट्रस्ट डीड (न्यास विलेख) के अनुसार बाँट दी जाए।

iv. यदि ट्रस्टी का यह मानना हो कि रीट का कामकाज इन विनियमों के अनुसार नहीं चल रहा है, तो ऐसे में वह तुरंत जरूरी कदम उठाएगा, और इस मामले की जानकारी यूनिटधारकों तथा बोर्ड को तुरंत देते हुए यह भी बताएगा कि क्या उल्लंघन हुआ और उसने इस पर क्या कार्रवाई की ।

3. **प्रबंध-मंडल के कामकाज पर नज़र रखना:**

i. ट्रस्टी वार्षिक आधार पर या जब जरूरी लगे प्रबंधक के वरिष्ठ प्रबंध-मंडल और लेखापरीक्षा समिति के अध्यक्ष के साथ बैठक करेगा ।

4. **जरूरी जानकारी और दस्तावेज रखना:**

ट्रस्टी:

i. प्रबंधक से कामकाज के संबंध में, वित्तीय स्थिति के संबंध में, और पालन की स्थिति के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट एवं दस्तावेज मांगेगा और उनकी समीक्षा करेगा ।

ii. प्रबंधक से पूरी सावधानी बरते जाने संबंधी रिपोर्टें (ड्यू डिलिजेंस रिपोर्टें) प्रस्तुत करने, नेटवर्थ (शुद्ध-मालियत) संबंधी अपेक्षाओं के पालन संबंधी प्रमाणपत्र प्रस्तुत करने, और जो धनराशि बाँटे जाने की बात कही गई हो, उसमें से जितनी धनराशि के संबंध में दावे प्रस्तुत न किए गए हों उनके संबंध में पुष्टियाँ करने के लिए कहेगा ।

5. **रिकॉर्ड रखना:**

ट्रस्टी:

i. इन विनियमों (रेग्यूलेशन) के विनियम 26 के उप-विनियम (2) का पालन किए जाने के संबंध में प्रबंधक द्वारा रखे गए जरूरी रिकॉर्ड माँगेगा ।

ii. ट्रस्टी के समस्त कामकाज, न्यासी द्वारा लिए गए सभी निर्णयों और किए गए अहम लेनदेन (ट्रांजैक्शन) का व्यापक और व्यवस्थित रिकॉर्ड रखेगा, ताकि जवाबदेही तय की जा सके और लेखापरीक्षा (ऑडिट) करने में आसानी हो ।

6. **व्यवहार और हितों का टकराव (हित-विरोध):**

ट्रस्टी:

i. यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक किसी भी सहयोगी (सहयुक्त / असोसिएट) को किसी भी तरह का कोई अनुचित फायदा न पहुँचाए या प्रबंधक के किसी भी सहयोगी से इस तरह से डील न करे कि उसकी वजह से यूनिटधारकों के हितों को नुकसान पहुँचे;

ii. यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक अपनी नेटवर्थ (शुद्ध-मालियत) की रकम का इस तरह से निवेश करे कि उसकी वजह से यूनिटधारकों के हितों पर कोई आँच न आए;

iii. यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक रीट तथा एसएम रीट की स्कीमों को इस तरह से चलाए कि उनका प्रबंधक के दूसरे कार्यों आदि से कोई सरोकार न रहे और यह सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त कदम उठाए कि एसएम रीट की किसी एक स्कीम के निवेशकों के हितों पर एसएम रीट की किसी दूसरी स्कीम की वजह से अथवा रीट या प्रबंधक के किन्हीं दूसरे कार्यों आदि की वजह से कोई आँच न आए; और

iv. इन विनियमों की अनुसूची-VI में दी हुई आचार संहिता (कोड ऑफ कंडक्ट) का पालन करेगा।

**7. लेखापरीक्षा (ऑडिट) और वित्तीय विवरणों आदि की समीक्षा:**

ट्रस्टी:

i. इन विनियमों तथा ट्रस्ट डीड (न्यास विलेख) के प्रावधानों के अनुसार संबंधित रीट के फंड (पैसों) और संपत्तियों के लिए जिम्मेदार होगा, और उनका कस्टोडियन (अभिरक्षक) भी होगा, और जो उन्हें यूनिटधारकों के हित में ट्रस्ट में रखेगा; और

ii. प्रबंधक के नेटवर्थ (की शुद्ध-मालियत) की छमाही आधार पर समीक्षा करेगा, ताकि इन विनियमों में नेटवर्थ के संबंध में दी गई अपेक्षाओं का सदैव पालन होता रहे।

**8. पूरी सावधानी बरतना (ड्यू डिलिजेंस करना):**

i. न्यासी निम्नानुसार पूरी सावधानी बरतेगा (ड्यू डिलिजेंस करेगा):

**क. आम तौर पर बरती जाने वाली सावधानी:**

ट्रस्टी:

क) प्रबंधक के बोर्ड में निदेशकों की नियुक्ति सोच-विचारकर करेगा।

ख) यदि रीट के संबंध में या एसएम रीट की किसी स्कीम के संबंध में काफी ज्यादा गड़बड़ी देखने को मिले, तो ऐसे में यह समीक्षा करेगा कि उस प्रबंधक की कोई जरूरत है भी या नहीं, और साथ ही प्रबंधक को एसएम रीट की नई स्कीमें लाने की अनुमति नहीं देगा;

ग) यह सुनिश्चित करेगा कि ट्रस्ट की संपत्ति पर कोई आँच न आए, और जो सही लोगों के हाथों में रहे और वे उसे सही ढंग से संभालें, और साथ ही साथ इस काम के लिए जितने लोगों की जरूरत हो उतने लोग इस काम में लगाए जाएँ;

घ) यह सुनिश्चित करेगा कि सभी सेवा प्रदाताओं (सर्विस प्रोवाइडर) के पास या तो बोर्ड से या फिर संबंधित विनियामक प्राधिकरण (रेग्यूलेटरी अथॉरिटी) से मिले वे रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र अवश्य हों जो वही सेवाएँ प्रदान करने के संबंध में मिले हों जो सेवाएँ वे प्रदान करने वाले हों;

ङ) सेवाएँ लेने हेतु जो भी करार आदि (कॉण्ट्रैक्ट) किए जाएँ उन्हें जाँचने-परखने की व्यवस्था करेगा; और

च) ट्रस्ट के संबंध में यदि कुछ नया हो जाए, तो उसकी जानकारी बोर्ड को तुरंत दी जाए।

**ख. विशेष तौर पर बरती जाने वाली सावधानी:**

ट्रस्टी:

क) प्रबंधक द्वारा नियुक्त किए गए लेखापरीक्षकों (ऑडिटर) से प्रबंधक और रीट, उसकी होल्डिंग (नियंत्री) कंपनियों और एसपीवी की लेखापरीक्षा (ऑडिट) रिपोर्टें नियमित रूप से लेगा;

ख) कंपनी सचिव (कंपनी सेक्रेटरी) द्वारा दी जाने वाली अनुपालन रिपोर्टें (सेक्रेटेरियल कम्प्लायंस रिपोर्टें) प्रबंधक से लेगा;

ग) रीट के लेखापरीक्षक (ऑडिटर) से मिली रिपोर्टों और कंपनी सचिव (कंपनी सेक्रेटरी) द्वारा दी जाने वाली अनुपालन रिपोर्टों (सेक्रेटेरियल कम्प्लायंस रिपोर्ट) पर उनके बोर्ड की बैठकों में विचार-विमर्श करेगा, ताकि उनके संबंध में उचित कार्रवाई की जा सके;

घ) रीट के कामकाज की हर तिमाही में समीक्षा करेगा और उससे संबंधित रिपोर्ट उनके निदेशक मंडल के समक्ष प्रस्तुत करेगा;

ङ) प्रबंधक के लेखापरीक्षक (ऑडिटर) से मिली रिपोर्टों और पालन संबंधी रिपोर्टों पर उनके बोर्ड की बैठकों में विचार-विमर्श करेगा, ताकि उनके संबंध में उचित कार्रवाई की जा सके;

च) ट्रस्टी के निदेशक मंडल की उन बैठकों के रिकॉर्ड तथा उन बैठकों में हुई चर्चा/ लिए गए निर्णयों का ब्यौरा (का कार्यवृत्त / मिनट्स) रखेगा, जिन बैठकों में रीट से संबंधित जानकारी की समीक्षा की गई हो;

छ) ट्रस्टी के लिए, प्रबंधक के लिए और उसके कर्मचारियों के लिए सदाचार संहिता (कोड ऑफ एथिक्स) बनाएगा और उनका पालन सुनिचित करेगा; और

ज) पाई गई कमियों से प्रबंधक को लिखित में अवगत कराएगा और इस पर भी नज़र रखेगा कि उन कमियों को दूर करने के लिए प्रबंधक द्वारा जरूरी कदम उठाए जा रहे हैं या नहीं।

ii. ट्रस्टी उन मामलों के संबंध में भी पूरी सावधानी बरतेगा (ड्यू डिलिजेंस करेगा), जो बोर्ड द्वारा समय-समय पर बताए जाएँ।”

बबीता रायुडू, कार्यपालक निदेशक

[विज्ञापन-III/4/असा./41/2025-26]

<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. 6 मार्च, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (फीस का भुगतान और भुगतान का माध्यम) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/038, द्वारा

ग. 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

घ. 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

ङ. 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

च. 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

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

ज. 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

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

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

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

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

ड. 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

ढ. 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

ण. 18 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (शिकायत निवारण व्यवस्था को सुविधाजनक बनाना) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2023/146, द्वारा

त. 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

थ. 8 मार्च, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/166, द्वारा

द. 13 जुलाई, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/193, द्वारा

ध. 28 सितम्बर, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/208, द्वारा

न. 10 फरवरी, 2025 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (निवेशक चार्टर) (संशोधन) विनियम, 2025, फा. सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2025/228, द्वारा

संशोधित हुए थे ।

**SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA**

**NOTIFICATION**

Mumbai, the 22nd April, 2025

**SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) (AMENDMENT) REGULATIONS, 2025**

**F. No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/241**.—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, 2025.

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),

(a) after clause (g) and before clause (h), the following clause shall be inserted, namely, -

"(ga) "common infrastructure" includes facilities or amenities such as power plants, district or retail heating and cooling systems, water treatment or processing plants, waste treatment or processing plants and any facilities or amenities incidental to real estate business which exclusively supply or cater to, or are exclusively consumed by the REIT, its HoldCo(s) or SPV(s), irrespective of whether such facilities or amenities are co-located within any project of REIT or not:

Provided that in case of common infrastructure, any excess production or capacity, not consumed by the REIT, its HoldCo(s) or SPV(s), may be sold or supplied to a central or state grid or utility in accordance with the applicable laws, subject to the following conditions:

(i) the manager shall make adequate disclosures in the annual report to demonstrate that the excess production or capacity could not be consumed by the REIT, its HoldCo(s) and SPV(s);

(ii) the credits or payments received from such sale or supply of excess production or capacity are applied towards the payments to be made by the REIT, its HoldCo(s) or SPV(s); and

(iii) the manager shall make adequate disclosures related to sale or supply of such excess production or capacity in the annual report, including disclosures related to utilization of credits or payments received against such sale or supply, and the same shall be audited by the auditor of the REIT."

(b) in clause (ta), after the words "means cash," and before the words "fixed deposits of scheduled commercial banks", the words "units of overnight or liquid mutual fund schemes," shall be substituted with the words "units of overnight mutual fund schemes, units of liquid mutual fund schemes where credit risk value is at least 12 and which falls under the Class A-I in the potential risk class matrix as specified by the Board";

(c) in clause (zi), in the proviso, after the words "purpose of these regulations", the words "except if investment in the infrastructure asset is made in compliance with sub-regulation (5B) of regulation 18 of these regulations" shall be inserted;

(2) in regulation 4, in sub-regulation (2), in clause (e), in sub-clause (iv),

(i) the symbol ";" and the word "and" shall be substituted with the symbol ":"

(ii) the following proviso shall be inserted, namely, -

"Provided that if by a vacancy in the office of an independent director of the manager, the manager becomes non-compliant with the requirement, such vacancy shall be filled by the manager as follows-

A. if such vacancy arises due to expiry of the term of office of the independent director, then the resulting vacancy shall be filled not later than the date such office is vacated; or

B. if such vacancy arises due to any other reason, then the resulting vacancy shall be filled at the earliest and not later than three months from the date of such vacancy."

(3) in regulation 9,

(i) after sub-regulation (18), the following sub-regulations shall be inserted, namely,–

"(19) The trustee shall, -

(a) comply with the core principles defining its roles and responsibilities which shall encompass transparency, accountability, due diligence and compliance with these regulations; and

(b) act impartially in their fiduciary capacity, prioritize protection of the interests of unitholders, ensure effective management oversight over the manager and the REIT and maintain high standards of governance of the manager and the REIT.

***Explanation*: ─** For the purpose of this sub-regulation,-

(a) An illustrative list of roles and responsibilities to guide the trustee is specified in Schedule XII; and

(b) The trustee shall adopt additional measures or responsibilities crucial for meeting the overarching principles of their role and responsibilities:

Provided that this sub-regulation shall come into force on one-hundred eightieth day from the date of publication of the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2025 in the Official Gazette.

(20) For the purpose of ensuring compliance with sub-regulation (19), the trustee may engage external consultants during the period of eighteen months from the date of publication of the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2025 in the Official Gazette."

(4) in regulation 11, in sub-regulation (3A), the following provisos and explanation shall be inserted, namely, -

"Provided that locked-in units held by a sponsor or its sponsor group entities may be transferred only amongst such sponsor or its sponsor group entities subject to the condition that lock-in on such units shall continue for the remaining period with the transferee and such transferee shall not be eligible to transfer such units till the time the lock-in period has expired.

***Explanation:* ─** In case of a REIT with multiple sponsors, the locked in units held by a sponsor or its sponsor group entities can be transferred only amongst such sponsor or its own sponsor group entities and shall not be transferred to any other sponsor or their sponsor group entities:

Provided further that in case of change in sponsor, locked-in units held by the outgoing sponsor or its sponsor group entities may be transferred to the incoming sponsor or its sponsor group entities subject to the condition that the incoming sponsor or its group entities shall meet the minimum unitholding requirements after the transfer:

Provided further that in case of conversion to self-sponsored manager, locked-in units held by the outgoing sponsor or its sponsor group entities may be transferred to the self-sponsored manager or its shareholders or group entities of self-sponsored manager subject to the condition that the self-sponsored manager or its shareholders or group entities of self-sponsored manager shall meet the minimum unitholding requirements after the transfer."

(5) in regulation 18,

(a) in sub-regulation (5),

(i) in clause (da), in the proviso, the symbol "." shall be substituted by the symbol ":"

(ii) after the proviso, the following proviso shall be inserted, namely, –

"Provided further that no investment under this clause shall be made on and after the date of coming into effect of the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2025."

(iii) after clause (da) and before clause (e), the following clauses shall be inserted, namely, –

"(db) unlisted equity shares of a company which provides property management/ property maintenance/housekeeping and other incidental services subject to the following conditions:

i. such services are provided exclusively to the REIT, its HoldCo(s) and SPV(s);

Provided that in case of business parks, townships and other real estate projects, such services may be provided to other entities which are contiguous within the project subject to the following conditions:

a. revenue earned from other entities shall not exceed 20 per cent. of the total revenue of the company providing such services;

b. the basis for fees/charges charged to other entities and charged to the REIT and its HoldCo(s) and SPV(s) shall be identical and uniform; and

c. appropriate disclosures are made by the REIT in the annual report in this regard.

ii. the entire shareholding or interest in such company is held by REIT either directly or through its HoldCo(s) or SPV(s)."

(iv) after clause (h), the following clauses shall be inserted, namely, –

"(i) units of liquid mutual funds schemes where the credit risk value is at least 12 and which falls under the Class A-I in the potential risk class matrix as specified by the Board.

(j) interest rate derivatives, including interest rate futures, forward rate contract and interest rate swap, subject to the following conditions:

A. investment in interest rate derivative shall be solely to hedge an underlying interest rate risk in the existing borrowings which qualifies as an effective hedge as per the applicable Indian Accounting Standards;

B. that such investment shall only be made as a user or a client of such interest rate derivative, and shall not be in the nature of market making;

C. adequate disclosures regarding investment in interest rate derivative shall be made in the annual report;

D. for valuation of the investment in interest rate derivative, norms applicable for Mutual Funds shall be followed; and

E. the requirements applicable to the clients or users of interest rate derivatives, including those specified by the Reserve Bank of India, are complied with.

(k) equity shares of a company exclusively holding common infrastructure subject to the condition that the REIT, its HoldCo(s) and/or SPV(s) shall own entire shareholding and interest in such company."

(b) after sub-regulation (5A) and before sub-regulation (6), the following sub-regulation shall be inserted, namely, –

"(5B) A REIT may, either directly or through its HoldCo(s) or SPV(s), invest in assets falling under the purview of infrastructure if holding of such infrastructure asset is to earn fixed rental income from leasing out of such asset without assumption of any risk or reward arising out of or related to the operation of such asset.

***Explanation:* ─** The list of illustrative conditions to ensure conformity with the aforementioned principle have been specified in Schedule XI."

(c) in sub-regulation (16), after clause (b) and before clause (c), the following clause shall be inserted, namely,–

"(ba) cash flows generated by all REIT assets shall be considered;"

(6) in regulation 20, in sub-regulation (3), in clause (a), before the words "shall be obtained from", the words "credit rating" shall be substituted with the words "issuer credit rating of the REIT";

(7) in regulation 26A, in the Explanation, in clause (v), after the words "shall be read as "independent director", the words "except for the purpose of regulation 19(1) of Securities and Exchange Board of India (Listing Obligations and Disclosure Requirements) Regulations, 2015 as applicable to the manager under these regulations." shall be inserted;

(8) in regulation 26B, in sub-regulation (1),

(i) the symbol "." shall be substituted with the symbol ":"; and

(ii) the following proviso shall be inserted, namely,–

"Provided that if by a vacancy in the office of a director of the manager, the manager becomes non-compliant with the requirement, such vacancy shall be filled by the manager as follows -

A. if such vacancy arises due to expiry of the term of office of the director, then the resulting vacancy shall be filled not later than the date such office is vacated; or

B. if such vacancy arises due to any other reason, then the resulting vacancy shall be filled at the earliest and not later than three months from the date of such vacancy."

(9) in regulation 26H, after clause (a) and before clause (b), the following clauses shall be inserted, namely, -

"(aa) "KIS" means Key Information of the Scheme;

(ab) "KIT" means Key Information of the Trust;"

(10) in regulation 26J, sub-regulation (2), clause (d), sub-clause (iv),

(i) the symbol ";" shall be substituted with the symbol ":";

(ii) the word "and" shall be deleted; and

(iii) the following proviso shall be inserted -

"Provided that if by a vacancy in the office of an independent director of the investment manager, the investment manager becomes non-compliant with the requirement, such vacancy shall be filled by the investment manager as follows:

A. if such vacancy arises due to expiry of the term of office of the independent director, then the resulting vacancy shall be filled not later than the date such office is vacated; or

B. if such vacancy arises due to any other reason, then the resulting vacancy shall be filled at the earliest and not later than three months from the date of such vacancy."

(11) in regulation 26P, in sub-regulation (2), after clause (a) and before clause (b), the following shall be inserted as an explanation, namely, -

**"*Explanation:* ─** The requirement of ownership of assets may be complied at any point of time before allotment of units in accordance with the scheme offer document, subject to the following:

(a) there is a binding agreement with the relevant party(ies) that such requirements shall be fulfilled prior to such allotment of units; and

(b) a declaration to the Board and to the designated stock exchanges to that effect and adequate disclosures are made in this regard in the scheme offer document."

(12) in regulation 26R,

(a) after sub-regulation (1) and before sub-regulation (2), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -

"(1A) A scheme of SM REIT shall make an initial offer of its units by way of public issue only and in the manner as may be specified by the Board.

(1B) The initial offer shall be made by the scheme of SM REIT within a period of not more than one year from the date of issuance of observations by the Board:

Provided that if the initial offer is not made within the specified time period, a fresh draft scheme offer document shall be filed.

(1C) The minimum subscription amount shall be 90 per cent. of the fresh issue size as specified in the KIS in case of a scheme of SM REIT which opts to utilize leverage in accordance with these Regulations.

(1D) The minimum subscription amount shall be 100 per cent. of the fresh issue size as specified in the KIS in case of a scheme of SM REIT which does not opt to utilize leverage in accordance with these Regulations.

(1E) The amount for general purposes, including the issue expenses, the legal expenses and other eligible expenses, as the Board may specify, as mentioned in objects of the offer in the KIS filed with the Board, shall not exceed such amount as the Board may specify from time to time.

(1F) The investment manager shall deposit the amount to comply with the minimum unitholding requirement specified in sub-regulation (1) of regulation 26ZB of these regulations in a cash escrow bank account, two working days prior to the opening of the offer and the allotment of such units to the investment manager shall be a part of the asset acquisition transaction."

(b) after sub-regulation (2) and before sub-regulation (3), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -

"(2A) The scheme offer document shall consist of KIT and KIS.

(2B) The investment manager shall file a single draft KIT, common for all schemes, with the Board along with draft KIS at the time of initial offer of the first scheme of the SM REIT and the Board may issue observations on the draft KIT and the draft KIS.

(2C) For subsequent scheme offer documents, processing of KIT and KIS shall be done in the following manner ─

(i) if there is no change in the KIT vis-à-vis the KIT filed with the Board as part of previous scheme offer document and the investment manager has submitted a declaration in this regard, then the KIT shall be filed by the investment manager with the Board only for records along with draft KIS of subsequent schemes and the Board may issue observations only on the draft KIS; or

(ii) if there is any change in the draft KIT vis-à-vis the KIT filed with the Board as part of previous scheme offer document, then the investment manager shall file the draft KIT along with the draft KIS of subsequent schemes with the Board and the Board may issue observations on the draft KIT as well as on the draft KIS. "

(c) after sub-regulation (3) and before sub-regulation (4), the following sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(3A) The price of units of the scheme of SM REIT issued by way of public issue shall be determined through the book building process or any other process in accordance with the circulars or guidelines issued by the Board and in the manner as may be specified by the Board;"

(d) after sub-regulation (10), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -

"(11) The Board may specify, by issuance of guidelines or circulars, any other requirements, as it deems fit, pertaining to the issue and allotment of units by a scheme of SM REIT.

(12) The Board and the designated stock exchanges may specify any other requirements pertaining to listing and trading of units of the scheme of SM REIT by issuance of guidelines or circulars.

(13) The investment manager shall ensure that the issue proceeds shall be used only for the acquisition of assets as disclosed in the scheme offer document:

Provided that in case the SM REIT is unable to acquire one or more assets proposed to be acquired as disclosed in the scheme offer document, then the entire amount raised from the offer should be refunded to the investors in such manner and within such time as may be specified by the Board."

(13) in regulation 26S,

(a) in sub-regulation (1), after the words "as specified in" and before the words "and any other disclosures", the words "Schedule III" shall be substituted with the words "Schedule IIIA";

(b) after sub-regulation (9), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -

"(10) The investment manager shall ensure that all material changes, including the litigation and regulatory actions, in the KIT are made on an ongoing basis by way of an addendum which shall be disclosed on the website of SM REIT and shall file the addendum with the Board and the stock exchange(s) within seven days from the date of occurrence of the material event.

(11) The investment manager shall ─

(a) ensure that KIT is updated every six months;

(b) ensure that updated KIT is disclosed on the website of SM REIT within thirty days from the end of half year; and

(c) file updated KIT with the Board and the stock exchanges for records within thirty days from the end of half year.

(12) The Board may specify additional instructions and disclosure requirement, if any, for facilitating automated supervision and automated processing of data disclosed by the SM REIT schemes and the investment manager as part of continuous disclosure requirements."

(14) in regulation 26T,

(a) in sub-regulation (2),

(i) in the proviso, the symbol "." shall be replaced with the symbol ":"; and

(ii) after the proviso, the following proviso shall be inserted, namely –

"Provided further that up to five per cent. of the value of the schemes' assets may be invested in interest rate derivatives including interest rate futures, forward rate contract and interest rate swap, subject to the conditions as specified in clause (j) of sub-regulation (5) of regulation 18 of these regulations."

iii. after sub-regulation (2) and before sub-regulation (3), the following sub-regulation shall be inserted, namely, –

"(2A) The investment conditions specified in sub-regulation (2) of this regulation shall be monitored on a half-yearly basis and at the time of acquisition of an asset:

Provided that if such conditions are breached on account of market movements of the price of the underlying assets or securities or change in tenants or expiry of lease or sale of properties, the investment manager shall inform the same to the trustee and ensure that the conditions as specified in sub-regulation (2) of this regulation are satisfied within six months of such breach:

Provided further that the period may be extended by another six months subject to the approval from the unitholders in accordance with clause (e) of sub-regulation (9) of regulation 26ZM of these regulations:

Provided further that if such conditions as specified in sub-regulation (2) of this regulation are not satisfied within the permissible timeline, including extension of timeline approved by the unitholders, then the following shall be applicable ─

(i) the investment manager of SM REIT shall not float any new scheme of the SM REIT;

(ii) the promoters, directors and key managerial personnel of the investment manager shall be debarred from setting up another SM REIT or associate with any other SM REIT or float any new scheme of such other SM REIT;

(iii) the investment manager shall apply for delisting of the scheme of SM REIT; and

(iv) any other measures as may be specified by the Board."

(15) in regulation 26U,

(i) in sub-regulation (5), in clause (a), before the words "shall be obtained from", the words "credit rating" shall be substituted with the words "issuer credit rating of the scheme of SM REIT";

(ii) after sub-regulation (5), the following explanations shall be inserted, namely, -

"***Explanation** 1*. ─ Borrowings and deferred payments shall not include any refundable security deposits received from tenants and the refundable security deposits from tenants shall be invested in liquid assets as defined in regulation 2(1)(ta) of these regulations.

***Explanation 2***. ─ Investment by a scheme of SM REIT in overnight mutual funds, characterized by their investments in overnight securities, having maturity of one day, shall be considered as cash and cash equivalent."

***Explanation 3***. ─ The amount of cash and cash equivalent shall be excluded from the value of the assets of the scheme of SM REIT."

(iii) after sub-regulation (5), the following sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(6) If the leverage limit specified in sub-regulation (5) of this regulation is breached on account of decline in the price of the underlying assets or securities, the investment manager shall inform the same to the trustee and ensure that the conditions as specified in sub-regulation (5) of this regulation are satisfied within six months of such breach."

(16) in regulation 26Y, in sub-regulation (1), the words "book building" shall be omitted;

(17) in regulation 26Z, after sub-regulation (7), the following sub-regulation shall be inserted, namely, -

"(8) The advertisements shall be in accordance with the scheme offer document and any circulars or guidelines as may be specified by the Board in this regard."

(18) in regulation 26ZC, after sub-regulation (1) and before sub-regulation (2), the following sub-regulation shall be inserted, namely, -

"(1A) In case of oversubscription, the scheme of SM REIT shall not make any allotment in excess of the units offered through the scheme offer document and the allotment of units to each category of investors shall not be less than the minimum bid lot, and the remaining available units, if any, shall be allotted on a proportionate basis (to be selected by a lottery):

Provided that in case of oversubscription, an allotment of not more than one per cent. of the net offer to public may be made for the purpose of making allotment in minimum lots;"

(19) in regulation 26ZD, after sub-regulation (5), the following sub-regulation shall be inserted, namely, -

"(6) Any person other than the investment manager holding units of the scheme of SM REIT prior to initial offer shall hold the units for a period of not less than one year from the date of listing of the units, subject to circulars or guidelines as may be specified by the Board."

(20) in regulation 26ZK,

(a) after sub-regulation (2), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -

"(3) Any amount remaining unclaimed or unpaid out of the distributions declared by a scheme of SM REIT, shall be transferred to the 'Investor Protection and Education Fund' constituted by the Board in terms of section 11 of the Act, in such manner as may be specified by the Board:

Provided that the amount transferred to Investor Protection and Education Fund shall not bear any interest.

(4) The unclaimed or unpaid amount of a person that has been transferred to the Investor Protection and Education Fund in terms of sub-regulation (3) of this regulation, may be claimed in such manner as may be specified by the Board."

(21) in regulation 26ZM, in sub-regulation (9), after clause (d), the following clause shall be inserted, namely, -

"(e) increasing the period for compliance with investment conditions to one year in accordance with sub-regulation (2A) of regulation 26Tof these regulations."

(22) after Schedule III and before Schedule IV, the following schedule shall be inserted, namely, -

"**Schedule IIIA**

[See Regulation 26S (1)]

**MANDATORY DISCLOSURES IN SCHEME OFFER DOCUMENT**

**Instructions for preparation of scheme offer document:**

(a) Plain white backgrounds shall be used for all pages without watermarks.

(b) A summary of all key information shall be included within the first 1-2 cover pages, prior to the table of contents such as name of the SM REIT, name of the scheme of SM REIT, SM REIT registration status, principal place of business, contact number, compliance officer details, email ID, website of SM REIT, specific webpage for scheme (if any), details of offer (including offer size in rupees and in units, offer type, offer split into fresh issue vs OFS, both in rupees and units, wherever applicable), details of parties to the SM REIT, reservation and allotment patterns (QIB, retail etc.), standard disclaimers w.r.t the issue being the first issue by the SM REIT under that scheme, ASBA (with reference to Issue Procedure section), clause for General Risks, clause addressing Investment Manager's Absolute Responsibility, proposed stock exchanges for listing and status of in-principle approvals from them, names, contact details and email addresses of registered intermediaries connected to the issue (such as BRLMs, RTA, CRA etc.), proposed issue opening and closing dates, etc.

(c) The annotated table of contents shall be added after the cover page.

(d) A summary of the scheme of SM REIT in the tabular format mentioned below, covering the following details shall be included after the table of contents:

| **S. No.** | **Particulars** | **Contents** |
|---|---|---|
| 1. | Name of the SM REIT | |
| 2. | Name of the Investment Manager and Trustee | |
| 3. | Contact details of the Investment Manager | |
| 4. | Contact details of the Merchant Banker(s) | |
| 5. | Listing (including name of stock Exchange(s) where it will be listed and timeline for listing) | |
| 6. | Issue Size | |
| 7. | Issue Price | |
| 8. | NAV per unit | |
| 9. | Minimum Application and in multiples of [●] units thereafter | |
| 10. | Issue Timing | |
| 11. | Issue Opening Date | |
| 12. | Issue Closing Date | |
| 13. | Pay-in Date | |
| 14. | Expected Date of Allotment | |
| 15. | Issuance mode of the Instrument | |
| 16. | Depository | |
| 17. | Objects of the Issue | |
| 18. | Brief description of the assets under each scheme of the SM REIT | |
| 19. | Brief description of each scheme under the SM REIT | |
| 20. | Relevant Financial ratios | |
| 21. | Capital structure of the assets held under each scheme of the SM REIT | |
| 22. | Brief details of valuation of each asset under each scheme of the SM REIT | |
| 23. | Brief description of ROFR, if any | |
| 24. | Brief details of policy of distributions to the unit holders | |
| 25. | Brief details of fee and expenses charged or chargeable to the SM REIT under each scheme | |
| 26. | Details with respect to top 5 risk factors | |

(e) A standardized list of chapters with well-defined sections and sub-sections as mentioned above for disclosures in scheme offer document may be used while providing disclosure in the scheme offer document. Any information that doesn't fit within the pre-established structure can be included under an "Other Information" section.

(f) For long tables running into more than one page, repeated headers should be included.

(g) Fresh chapter should be started from a new page and not from the end of the previous chapters.

(h) Hyperlinks may be included in the scheme offer document in order to access the information relied upon such as relevant taxation provisions, laws relating to real estate, etc. The information being referenced should be uploaded in the website of SM REIT. The information and database accessed through the hyperlink should be static.

(i) The offer documents should include referencing of relevant Regulations and circulars issued thereunder wherever disclosures are mentioned

(j) PDF version of the scheme offer document in a plain text with page numbers formats shall be submitted separately while filing scheme offer document.

(k) QR codes, if any in the scheme offer document shall be submitted separately while filing scheme offer document.

**PART A: MANDATORY DISCLOSURES IN KIT**

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| 1. | **Introduction** | a. Name, registered office address, correspondence address, contact person (s), contact details and email id of the SM REIT;<br><br>b. Place and date of creation of the SM REIT;<br><br>c. Registration number and date of registration of the SM REIT with SEBI. |
| 2. | **Details of parties to the SM REIT** | |
| | a. Investment Manager | a. Background of the investment manager including past experience in real estate industry or real estate fund management;<br><br>In case investment manager is unable to meet the above requirement, details of key managerial personnel who possess not less than five years' experience in real estate industry or real estate fund management;<br><br>b. Brief functions, duties and responsibilities of the investment manager;<br><br>c. Brief profiles of the directors of the investment manager and units held by them in the SM REIT, if any. |
| | b. Trustee | a. Background of the trustee including details of registration with SEBI;<br><br>b. Names and profiles of the Directors;<br><br>c. Functions, duties and responsibilities of the Trustee. |
| 3. | **Brief background of the SM REIT** | a. Glossary of terms and abbreviations (relevant information which is present in the KIT shall be included here);<br><br>b. Structure and description of the SM REIT (this section shall include details with respect to the structure of the SM REIT and various scheme(s) which it may have from time to time); |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| | | c. Details with respect to the registration certificate granted by SEBI to the SM REIT;<br><br>d. Information with respect to the eligibility criteria of the parties to the SM REIT (as required under Regulation 26J of the REIT Regulations);<br>l<br>e. Eligibility details in relation to the issuer (as required under Regulation 26P(1) of these Regulations);<br><br>f. General principles related to valuation of each asset and general distribution mechanism followed under each scheme of the SM REIT;<br><br>g. Information with respect to the investor grievance redressal mechanism setup by the SM REIT. |
| 4. | **Migration of existing persons, entities or structures** | Migration plan along with details of existing persons, entities or structures as required in Regulation 26N of these Regulations. |
| 5. | **Terms of the Offer** | Information as may be required for the investor to make an informed decision (only such information will be included in this portion which are relevant to the SM REIT).<br><br>Further, eligibility details with respect to the offer made by the SM REIT would be included in this section, as required under Regulation 26P(2) of these Regulations, along with details related to minimum public unitholding. |
| 6. | **Market overview** | General overview of the SM REIT with respect to the macro market which is being targeted by the SM REIT. |
| 7. | **Business details and Strategy** | |
| | a. Investment Strategy | a. Description of investment strategy (the relevant strategy related to the macro markets which are targeted by the SM REIT) including category, type, location, allocation to each type, along with the investment conditions specified under Regulation 26T of these Regulations.<br><br>b. Capital and risk management strategy. |
| | b. Leverage | Details with respect to the borrowing policy of the SM REIT |
| 8. | **Financials** | Summary of the financial statements of the SM REIT and investment manager for the previous 3 financial years, as applicable |
| 9. | **Rights of the Unit Holders** | a. Rights of the Unitholders<br>It shall include such rights of the unitholders which are related to the functioning of the SM REIT.<br><br>*For example, the voting rights of all the unitholders of the SM REIT which are linked to the change in the Investment Manager, change in the investment strategy of the SM REIT, etc.*<br><br>b. Proposed disclosures to the unit holders either directly or by public dissemination on the Designated Stock Exchanges website (which pertain to all the unitholders of the SM REIT).<br><br>c. Frequency and manner of meetings of unit holders (for those matters which pertain to all the unitholders of the SM REIT). |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| 10. | **Litigations and regulatory actions** | Brief description of the material litigations and regulatory actions which are pending, against the SM REIT, investment manager or any of its associates and the trustee, if any. |
| 11. | **Risk Factors pertaining to the SM REIT** | |
| 12. | **Brief details on taxation and regulatory aspects related to the SM REIT to enable the investors to make an informed decision** | |
| 13. | **Other general information** | a. Key terms of material agreements relating to the SM REIT including but not limited to the investment management agreement, trust deed, tripartite agreements etc.<br>b. Policy of appointment of auditor, information with respect to the auditor and auditing standards to be followed.<br>c. Policy and timelines for redresses of complaints by the investors |
| 14. | **Supporting Documents** | a. Auditors report<br>b. Any other such report |
| 15. | **General Information regarding offer procedure** | a. Offer Procedure - Book Building Process or Fixed Price Process<br>b. Information with respect to Bid cum Application Form<br>c. Information with respect to who can bid in the offer<br>d. Conditions for Bids by FPIs/ MFs/ Insurance Companies, VCFs, AIFs, Banking Companies, PFs etc.<br>e. Method and process of Bidding<br>f. Payment Mechanism for ASBA Bidders<br>g. Grounds for Technical Rejections<br>h. Electronic Registration of Bids<br>i. Build-up of the book and revision of Bid<br>j. Designated Dates and Allotment of Units<br>k. Mode of Refunds<br>l. Such other information as considered appropriate |
| 16. | **Process for Allotment and Listing** | |
| 17. | **Such other information as is material and appropriate to enable the investors to make an informed decision** | Relevant confirmations with respect to the disclosures included in the KIT shall be included here, as required under Regulation 26(S) (1), (2), (3) and (4) of these Regulations. |
| 18. | **Declarations which shall be signed by the board of directors of the investment manager** | |

**PART B: MANDATORY DISCLOSURES IN KIS**

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| 1. | **Introduction** | Cross reference to the KIT shall be included here. |
| 2. | **Brief background of the scheme of SM REIT** | a. Glossary of terms and abbreviations (relevant information which is present in the KIS would be included here);<br>b. Description of the Scheme;<br>c. Details of Property Management or Lease Management or any other arrangements pertaining to underlying SM REIT assets (disclosure shall be limited to only the assets under the specific scheme), entered into with various parties prior to the offer; |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| | | d. Holding structure of the scheme of SM REIT prior to the offer including breakup of the units held by the investment manager and any other unit holder holding greater than 5% of the units of the scheme of SM REIT, along with details of any other party to the SM REIT under the holding structure;<br>e. Proposed holding structure by the aforesaid parties post-offer;<br>f. Fee and expenses charged or chargeable to the scheme of SM REIT by various parties including fees charged by the investment manager, valuer, auditor, trustees and any other third party and shall also include any set-up costs for the scheme;<br>g. Total expense ratio;<br>h. Details with respect to merchant banker(s) appointed for the scheme;<br>i Confirmation with respect to the lock-in requirements, along with details of units which would be locked-in by the investment manager from the date of listing of units (as required in Regulation 26ZB of these Regulations); |
| 3. | **Terms of the Offer** | a. Terms of the offer for the scheme including number of units, price, offer opening date, offer closing date, terms and conditions and any other information as may be required for the investor to make an informed decision;<br>b. Policy of distribution including method of calculation and the frequency for distribution for the scheme;<br>c. Listing of units:<br>(i) Names of the Stock Exchanges where units are proposed to be listed;<br>(ii) Timelines for listing;<br>(iii) Declaration that prior in-principle approval has been obtained from the Stock Exchanges;<br>d. Eligibility details with respect to the offer made by the scheme of SM REIT shall be included in this section (as required under Regulation 26P(2) of these Regulations). |
| 4. | **Market overview** | General overview of the scheme and the micro market where the scheme is targeting its investments (basis location and type of asset). |
| 5. | **Description of the assets under the scheme of SM REIT** | a. Description of real estate assets of the scheme of SM REIT including the general character and competitive conditions of all the properties held or intended to be acquired by the scheme of SM REIT and pictures of the properties.<br>b. Key statistics of the properties (type of property, area, occupancy, location, lease expiry (if any), etc.)<br>c. Special features of the properties, if any<br>d. Details of the SPVs through which the properties are held or proposed to be held including holding pattern, holding of scheme of SM REIT in the SPV, rights of scheme of SM REIT in the |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| | | SPV, etc. Further, disclosures pertaining to the scheme of SM REIT's control over the relevant SPVs, along with the exclusive rights in the SPV shall be given.<br><br>e. Confirmation of adequate Insurance by the Trustee<br><br>f. For leased out properties, the following additional disclosures shall be made (property-wise):<br><br>(i) Total number of tenants;<br><br>(ii) Rental income as a percentage of total gross income in aggregate for the top 10 tenants;<br><br>(iii) Lease-maturity profile, in terms of the percentage of total gross rental income, for each of the next five years;<br><br>(iv) a summary of the terms of sub-leases or tenancies, if any, including repair obligation, granted to the tenants of the property;<br><br>(v) the existing monthly rental income before tax from the property which is wholly or partly let, together with the amount and a description of any outgoings or disbursements from the rent;<br><br>(vi) the estimated current monthly market rental obtainable, on the basis that the property was available to let on the effective date at which the property was valued;<br><br>(vii) a summary of any rent review provisions;<br><br>(viii) Level of furnishing of the properties including whether the properties are cold-shell properties or fully furnished;<br><br>(ix) Comparable lease rental income of similar properties in the vicinity or adjoining areas;<br><br>(x) Whether any clause exists in rental agreements providing high grace period in lieu of higher rental values. If yes, details shall be provided. |
| 6. | **Business details and Strategy** | |
| | a. Investment Strategy | a. Description of investment strategy (the relevant strategy would be related to the micro markets which are being targeted by the scheme) including category, type, location, allocation to each type;<br><br>b. Description of ROFR with respect to any properties under the scheme;<br><br>c. Capital and risk management strategy of the scheme. |
| | b. Use of proceeds | a. Purpose of the offer;<br><br>b. Offer expenses. |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| | c. Leverage | a. Capital structure of the assets under the scheme including any borrowings or deferred payments with respect to the such assets prior to the offer and post-offer;<br><br>b. Borrowing policy of the assets under the scheme;<br><br>c. State whether the scheme is with leverage or without leverage in accordance with Regulation 26U(2) of these Regulations. In case of a scheme with no leverage, the investment manager shall submit an undertaking that the particular scheme shall not utilize any leverage in future. |
| 7. | **Valuation** | a. Summary of valuation as per the full valuation report;<br><br>b. Valuation methodology;<br><br>c. Frequency of valuation and declaration of NAV. |
| 8. | **Financials** | a. If discrete financial statements are available for the assets for previous 3 years and stub period (if applicable), then historical financial statements shall be disclosed for last three years and stub period (if applicable) or for such shorter period for which the financial statements are available.<br><br>b. In case more than one SPV is being acquired under a scheme and discrete financial statements are available for the SPVs, then combined financial statements shall also be disclosed for last three years and stub period (if applicable) or for such shorter period for which the financial statements are available.<br><br>c. If discrete financial statements as per above are not available for past periods, the investment manager shall disclose specific reasons for non-availability of such information;<br><br>d. In case of non-availability of financial statements, total rental income from the properties (property-wise) under the scheme for the previous three years and stub period (if applicable) shall be disclosed;<br><br>e. Guidance on preparation and audit of historical financial information (including preparation or audit of combined financial statements) as applicable for REITs shall be applicable *mutatis mutandis* for scheme of SM REIT<br><br>f. Projections of income of the scheme over next three years beginning the current financial year certified by the investment manager and the auditor with respect to calculation and assumption;<br><br>g. Contingent Liabilities as on the date of KIS; |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| 9. | **Rights of the Unit Holders** | a. Rights of the Unitholders<br>It shall include such rights of the unitholders which are related to the matters pertaining to the relevant scheme. Further, it shall include voting rights of the unitholders where only the relevant unitholders under the scheme would have the right to vote;<br><br>b. Proposed disclosures to the unit holders pertaining to the scheme, either directly or by public dissemination on the Designated Stock Exchanges website;<br><br>c. Frequency and manner of meetings of unit holders (for those matters which pertain to the unitholders of the relevant scheme). |
| 10. | **Title disclosures, litigations and regulatory actions** | a. Title disclosure of the properties including any material litigations pertaining to the properties (details of such litigation shall be updated as on date of the KIS);<br><br>b. Brief description of the material litigations and regulatory actions which are pending against the valuer of the scheme of SM REIT, if any. |
| 11. | **Risk Factors** | Risk factors (internal and external) which pertain to the schemes' assets or properties, their location or the micro market in which the scheme operates. |
| 12. | **Brief details on taxation and regulatory aspects to enable the investors to make an informed decision** | In the event where an asset under a scheme is governed under a specific tax and regulatory regime, then relevant disclosures related to such aspects shall be included in this section and / or a cross reference to the KIT shall be included in this section of the KIS. |
| 13. | **Other general information** | Key terms of material agreements relating to the assets held under the scheme, such as the property management agreement, shared services agreement etc. |
| 14. | **Supporting Documents** | a. Undertaking by the investment manager in case of scheme with no leverage.<br><br>b. Auditor's report prepared on a standalone basis for each SPV or on combined financial statements, if applicable.<br><br>c. Any other such report. |
| 15. | **Offer procedure** | a. Selling restriction, if any<br><br>b. Minimum Subscription and Minimum Allotment<br><br>c. Price Discovery (if applicable) and Allocation<br><br>d. Basis of allotment<br><br>e. Timelines for allotment and listing |
| 16. | **Such other information as is material and appropriate to** | a. Information with respect to lease rental income for each property proposed to be acquired by the scheme of the SM REIT, along with the comparable lease rental income of other similar |

| Sr. No. | Disclosure Requirement | Details which shall be disclosed |
|---|---|---|
| | **enable the investors to make an informed decision** | properties (such comparable disclosures shall be sourced from or certified by a valuer or any other persons).<br><br>b. Relevant confirmations with respect to the disclosures included in the KIS shall be included here, as required under Regulation 26(S) (1), (2), (3) and (4) of these Regulations.<br><br>c. Relevant material and appropriate information which is related to the scheme or the asset held under the scheme and which would enable the investors to make an informed decisions shall be included herein. |
| 17. | **Declarations which shall be signed by the board of directors of the investment manager** | |
| 18. | **Details of the Valuer** | Following details of valuer(s) for the scheme shall be included:<br><br>a. Background of the valuer including past experience in valuation in real estate, especially in valuation of similar assets by nature and location;<br><br>b. Policy of appointment and removal. |
| 19. | **Documents to be annexed** | a. Full Valuation Report<br>b. Auditors Report<br>c. Due Diligence Certificate<br>d. In-principal approval from stock exchange(s)<br>e. such other report in connection with schemes' asset(s), as applicable. |

(23) After Schedule – X, the following shall be inserted as schedules, namely,–

"**Schedule – XI**

**Illustrative List of conditions**

**[See Regulation 18 (5B)]**

a) The business of REIT shall be leasing out such assets and not operating such assets.

b) REIT along with its HoldCo(s) and SPV(s) shall carry no risk or return of the operating model directly or indirectly in any form or manner.

c) The income from such asset should be fixed rental income from leasing out such asset and not operating income from such asset.

d) The lease tenure on such assets should be long term in nature.

e) The rentals generated on such assets should be based on leasable area.

f) The assets should be leased out in cold shell conditions or in warm shell conditions with basic utilities only.

g) The license for operation of such assets shall not be in the name of the REIT, its HoldCo or SPV.

**Schedule XII**

**Illustrative Roles and Responsibilities of Trustees**

**[See regulation 9(19)]**

1. **Asset Management Oversight:**

   The trustee shall:

   i. conduct regular physical inspections of REIT assets; and

   ii. supervise the maintenance and compliance of assets with safety and operational standards.

2. **Regulatory Compliance and Reporting:**

   i. The trustee shall provide periodic confirmations to SEBI that trustees have not engaged in transactions involving the units of the REIT they manage.

   ii. The trustee shall ensure that the manager submits information to the trustees including:

      a) List of unitholders on quarterly basis;

      b) Shareholding of REIT in SPV, HoldCo and Investment entity and changes if any on a quarterly basis;

      c) Confirmation on compliance with leverage limit on a quarterly basis and at the time of acquisition and disposal of assets;

      d) Trustee may request for due diligence report or such other information in respect of any acquisition;

      e) Net worth compliance certificate from manager on a half yearly basis;

      f) Net worth compliance certificate of sponsor and manager from practicing Chartered Accountant on an annual basis; and

      g) Confirmation on the details of unclaimed distributions till the previous quarter.

   iii. The trustee shall ensure that the distribution of net distributable cash flow has been made by the manager in accordance with these regulations and the trust deed.

   iv. Where the trustee has reason to believe that the conduct of business of the REIT is not in accordance with these regulations they shall forthwith take such remedial steps as are necessary by them and shall immediately inform the unitholders and the Board of the violation and the action taken by them.

3. **Managerial Oversight:**

   i. The trustee shall hold annual and as-needed meetings with the manager's senior management and the chairperson of the audit committee.

4. **Information and Documentation:**

   The trustee shall:

   i. request and review detailed reports and documents from the manager regarding the operational, financial, and compliance status.

   ii. require managers to provide due diligence reports, net worth compliance certificates, and confirmations of unclaimed distributions.

5. **Record-Keeping:**

   The trustee shall:

   i. seek necessary records maintained by the manager for compliance with sub-regulation (2) of regulation 26 of these regulations.

   ii. maintain comprehensive and systematic records of all trustee activities, decisions, and notable transactions to ensure accountability and ease of audit.

6. **Ethics and Conflict of Interest:**

The trustee shall:

i. ensure that the manager has not given any undue or unfair advantage to any associates or dealt with any of the associates of the manager in any manner detrimental to interest of the unitholders;

ii. ensure that there is no conflict of interest between the manner of deployment of its net worth by the manager and the interest of the unitholders;

iii. ensure that the manager manages the REIT and schemes of SM REIT independently of other activities and have taken adequate steps to ensure that the interest of investors of one scheme of SM REIT are not being compromised with those of any other scheme of SM REIT or of other activities of the REIT or the Manager; and

iv. abide by the Code of Conduct as specified in the Schedule VI of these regulations.

7. **Auditing and Financial Review:**

The trustee shall:

i. be accountable for, and be the custodian of, the funds and property of the respective REIT and shall hold the same in trust for the benefit of the unitholders in accordance with these regulations and the provisions of trust deed; and

ii. review the net worth of the manager on a half-yearly basis to ensure compliance with the threshold provided in these regulations on a continuous basis.

8. **Due Diligence:**

i. The trustee shall exercise due diligence as under:

**A. General Due Diligence:**

The trustee shall:

a) be discerning in the appointment of the directors on the Board of the manager;

b) review the desirability or continuance of the manager if substantial irregularities are observed in the REIT or any of the schemes of SM REIT and shall not allow the manager to float new schemes of SM REIT;

c) ensure that the trust property is properly protected, held and administered by proper persons and by a proper number of such persons;

d) ensure that all service providers are holding appropriate registrations from the Board or the concerned regulatory authority;

e) arrange for test checks of service contracts; and

f) immediately report to the Board of any special developments in the trust.

**B. Specific due diligence:**

The trustee shall:

a) obtain audit reports of the manager and the REIT, its HoldCos and SPVs at regular intervals from auditors appointed by the manager;

b) obtain secretarial compliance reports from the manager;

c) consider the reports of the auditor and secretarial compliance reports of REIT at their board meetings for appropriate action;

d) review the activity of the REIT on a quarterly basis and place the report of the same before their Board of directors;

e) consider the reports of the auditor and compliance reports of manager at their board meetings for appropriate action;

f) maintain records and minutes of the Board of directors' meetings of the trustee for the review of information pertaining to the REIT;

g) prescribe and adhere to a code of ethics by the trustee, manager and its personnel; and

h) communicate in writing to the manager of the deficiencies and check on necessary measures taken by manager for the rectification of deficiencies.

ii. The trustee shall also exercise due diligence on such matters as may be specified by the Board from time to time."

BABITHA RAYUDU, Executive Director

[ADVT.-III/4/Exty./41/2025-26]

**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 (Payment of Fees and Mode of Payment) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/38, with effect from March 6, 2017.

   c. 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.

   d. 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.

   e. 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.

   f. 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.

   g. 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.

   h. 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.

   i. 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.

   j. 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

   k. 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.

   l. 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.

   m. 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.

n. 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.

o. Securities and Exchange Board of India (Facilitation of Grievance Redressal Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/146 with effect from August 18, 2023.

p. 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.

q. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/166 with effect from March 8, 2024.

r. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/193 with effect from July 13, 2024.

s. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/208 with effect from September 28, 2024.

t. Securities and Exchange Board of India (Investor Charter) (Amendment) Regulations, 2025 vide notification F No. SEBI/LAD-NRO/GN/2025/228 with effect from February 10, 2025.

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.