रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

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

सं. 279] नई दिल्ली, शुक्रवार, सितम्बर 26, 2014/आश्विन 4, 1936
No. 279] NEW DELHI, FRIDAY, SEPTEMBER 26, 2014/ASVINA 4, 1936

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुम्बई, **26** सितम्बर, **2014**

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

सं. एल.ए.डी./एन.आर.ओ./जी.एन./2014-15/11/1576.—भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 11 तथा 12 के साथ पठित धारा 30 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद्वारा, रियल इस्टेट (स्थावर संपदा) निवेश (विनिधान) न्यासों और उनके रजिस्ट्रीकरण तथा विनियमन के लिए ढाँचा निर्धारित करते हुए, निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्, -

अध्याय-I

प्रारंभिक

संक्षिप्त नाम और प्रारंभ

1. (1) इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 कहा जा सकेगा।

(2) ये विनियम राजपत्र में उनकी अधिसूचना की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

परिभाषाएँ

2. (1) इन विनियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इनमें परिभाषित शब्दों के वही अर्थ होंगे जो नीचे उनके लिए नियत हैं, और उनके सजातीय पदों का अर्थ तदनुसार लगाया जायेगा, -

(क) "अधिनियम" से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) अभिप्रेत है;

(ख) किसी व्यक्ति के "सहयुक्त" में,-

(i) उक्त व्यक्ति द्वारा, प्रत्यक्षतः या अप्रत्यक्षतः, नियंत्रित कोई व्यक्ति सम्मिलित है;

(ii) कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जो, प्रत्यक्षतः या अप्रत्यक्षतः, उक्त व्यक्ति को नियंत्रित करता है;

(iii) जहाँ उक्त व्यक्ति कंपनी या निगमित निकाय हो, तो वहाँ ऐसा कोई व्यक्ति जो कंपनी / निगमित निकाय के संप्रवर्तक (संप्रवर्तकों) के रूप में पदाभिहित हो (हों) और कोई अन्य कंपनी / निगमित निकाय जिसका वही संप्रवर्तक हो (जिसके वही संप्रवर्तक हों) सम्मिलित है;

(iv) जहाँ उक्त व्यक्ति एक व्यष्टि हो, तो वहाँ व्यष्टि का कोई नातेदार सम्मिलित है;

(v) जहाँ उक्त व्यक्ति कंपनी है या निगमित निकाय है या सीमित दायित्व भागीदारी है, तो वहाँ इसकी समूह कंपनियाँ सम्मिलित हैं;

(vi) एक ही प्रबंध के अधीन कंपनियाँ / सीमित दायित्व भागीदारियाँ सम्मिलित हैं;

(vii) जहाँ उक्त व्यक्ति रियल इस्टेट निवेश न्यास है, तो वहाँ रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबद्ध पक्षकार सम्मिलित हैं;

(viii) कोई कंपनी या सीमित दायित्व भागीदारी या निगमित निकाय सम्मिलित है जिसमें व्यक्ति या इसका (इसके) निदेशक / भागीदार, या तो व्यक्तिगत रूप से या सामूहिक रूप से, यथास्थिति, इसकी समादत्त इक्विटी शेयर पूँजी या इसके भागीदारी हित का पंद्रह प्रतिशत से अधिक धारण करता हो (करते हों);

(ग) "बोर्ड" से अधिनियम की धारा 3 के अधीन स्थापित भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अभिप्रेत है;

(घ) "निगमित निकाय" (बॉडी कॉरपोरेट) का वही अर्थ होगा जो कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 की उप-धारा (11) में या के अधीन इसके लिए नियत है;

(ङ) "बोनस निर्गम" से उक्त प्रयोजनार्थ नियत की गयी अभिलिखित तारीख (रिकॉर्ड डेट) को यूनिट धारकों को आबंटित की गयी अतिरिक्त यूनिटें अभिप्रेत हैं, जिसके लिए यूनिट धारक को कोई खर्च नहीं उठाना होगा;

(च) "प्रमाणपत्र" से इन विनियमों के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र अभिप्रेत है;

(छ) कंपनी या सीमित दायित्व भागीदारी या निगमित निकाय के संबंध में "नियंत्रण में परिवर्तन" से अभिप्रेत हैः

(i) कंपनी या निगमित निकाय के मामले में, नियंत्रण में परिवर्तन जहाँ 'नियंत्रण' का वही अर्थ होगा जैसा कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 की उप-धारा (27) में उपबंधित है;

(ii) किसी अन्य मामले में, नियंत्रक हित में परिवर्तन;

स्पष्टीकरण – उप-खंड (ii) के प्रयोजनार्थ, पद "नियंत्रक हित" से हित, चाहे प्रत्यक्ष हो या अप्रत्यक्ष, मताधिकारों या हित के पचास प्रतिशत से अधिक तक का, अभिप्रेत है;

(ज) "कंपनी" से कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 की उप-धारा (20) के अधीन यथा परिभाषित कंपनी अभिप्रेत है;

(झ) "पूरी तरह से तैयार संपत्ति" (कम्पलीटिड प्रॉपर्टी) से वह संपत्ति अभिप्रेत है जिसके लिए सुसंगत प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाणपत्र (ऑक्यूपेन्सी सर्टिफिकेट) प्राप्त किया जा चुका हो;

(ञ) "साख निधार्रण एजेंसी" से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (साख निर्धारण एजेंसियाँ) विनियम, 1999 के अधीन बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत साख निधार्रण एजेंसी अभिप्रेत होगी;

(ट) "अभिरक्षक" से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (प्रतिभूति अभिरक्षक) विनियम, 1996 के अधीन बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत व्यक्ति अभिप्रेत है;

(ठ) "नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज" से वह मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज अभिप्रेत है जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें सूचीबद्ध हैं या सूचीबद्ध किये जाने के लिए प्रस्तावित हैं और जिसे रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा इन विनियमों के अधीन रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के विशिष्ट निर्गम के प्रयोजनार्थ नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के रूप में चुना जाता है:

परंतु यह कि जहाँ ऐसे स्टॉक एक्सचेंजों में से एक स्टॉक एक्सचेंज या एक से अधिक स्टॉक एक्सचेंजों के राष्ट्रव्यापी व्यापारिक (ट्रेडिंग) टर्मिनल हों, तो रियल इस्टेट निवेश न्यास उनमें से एक को नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के रूप में चुनेगा:

परंतु यह और कि इस खंड के उपबंधों के अध्यधीन, रियल इस्टेट निवेश न्यास इन विनियमों के अधीन रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के किसी बाद के निर्गम के लिए नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के रूप में किसी भिन्न मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज को चुन सकेगा;

(ड) "फ्लोर स्पेस इंडेक्स" या "एफएसआई" से किसी भू-खंड (प्लॉट ऑफ लैंड) पर निर्माणयोग्य क्षेत्र (बिल्डएबल एरिया), जैसा सक्षम प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये, अभिप्रेत होगा;

(ढ) "बाद वाले प्रस्ताव" (फॉलो-ऑन ऑफर) से अभिदान के लिए जनता को सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का प्रस्ताव अभिप्रेत है और जिसके अंतर्गत मौजूदा यूनिट धारक द्वारा जनता को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के विक्रय के लिए प्रस्ताव सम्मिलित है;

(ण) "बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेज" (फॉलो-ऑन ऑफर डॉक्यूमेंट) से कोई ऐसा या ऐसे दस्तावेज अभिप्रेत हैं जिससे या जिनसे जनता को बाद वाला प्रस्ताव किया जाता है;

(त) "प्ररूप" से इन विनियमों की अनुसूची-I में दिये हुए प्ररूपों में से कोई प्ररूप अभिप्रेत है;

(थ) सीमित दायित्व भागीदारी के मामले में "शासी बोर्ड" से सीमित दायित्व भागीदारी द्वारा नियत किया गया सदस्यों का ऐसा समूह अभिप्रेत होगा जो उसी प्रकार से कार्य करे जैसा कि कंपनी के मामले में निदेशक बोर्ड करता है;

(द) "आरंभिक प्रस्ताव" से अभिदान के लिए जनता को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का पहला प्रस्ताव अभिप्रेत है और जिसके अंतर्गत रियल इस्टेट निवेश न्यास में मौजूदा यूनिट धारक द्वारा जनता को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के विक्रय के लिए प्रस्ताव सम्मिलित है;

(ध) "आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज" से कोई ऐसा दस्तावेज अभिप्रेत है (ऐसे दस्तावेज अभिप्रेत हैं) जिससे (जिनसे) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा जनता को आरंभिक प्रस्ताव किया जाता है;

(न) "निरीक्षण अधिकारी" से इन विनियमों के अध्याय-VII के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने के लिए बोर्ड द्वारा नियुक्त कोई एक व्यक्ति या अधिक व्यक्ति अभिप्रेत हैं;

(प) "निवेश प्रबंध करार" से न्यासी और प्रबंधक के बीच वह करार अभिप्रेत है, जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रति प्रबंधक की भूमिकाएँ और दायित्व अधिकथित हों;

(फ) "सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास" से वह रियल इस्टेट निवेश न्यास अभिप्रेत है जिसकी यूनिटें मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध हों;

(ब) "सीमित दायित्व भागीदारी" से सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 के अधीन यथा परिभाषित सीमित दायित्व भागीदारी अभिप्रेत है;

(भ) "प्रबंधक" से भारत में निगमित कोई कंपनी या सीमित दायित्व भागीदारी या निगमित निकाय अभिप्रेत है जो रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों और उसके निवेशों का प्रबंधन करता हो और रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रचालन-संबंधी क्रियाकलाप करता हो;

(म) "शुद्ध आस्ति मूल्य" से, किसी विशिष्ट तारीख को, रियल इस्टेट निवेश न्यास का मूल्य, जिसे बकाया यूनिटों की संख्या से विभाजित किया जाये, अभिप्रेत है;

(य) कंपनी या निगमित निकाय के संबंध में "शुद्ध-मालियत" का वही अर्थ होगा जो कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 2 की उप-धारा (57) में या के अधीन इसके लिए नियत हो;

(यक) "अधिभोग प्रमाणपत्र" (ऑक्यूपेंसी सर्टिफिकेट) से, यथास्थिति, पूरी तरह से तैयार कर लिये जाने संबंधी प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाणपत्र अभिप्रेत है, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा किसी संपत्ति के अधिभोग की अनुज्ञा देते हुए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन जारी किया गया हो;

(यख) "प्रस्ताव दस्तावेज" से प्रस्ताव दस्तावेज के रूप में वर्णित या जारी किया गया कोई दस्तावेज, जिसमें कोई सूचना, परिपत्र, विज्ञापन या अन्य दस्तावेज, जिसके माध्यम से रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के अभिदान या क्रय के लिए जनता से प्रस्ताव आमंत्रित किये जाते हों, सम्मिलित है, अभिप्रेत है और जिसमें आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज, बाद वाला प्रस्ताव दस्तावेज और कोई अन्य दस्तावेज जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये सम्मिलित हैं;

(यग) "रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार" में प्रायोजक, पुनः पदाभिहित प्रायोजक, प्रबंधक और न्यासी सम्मिलित होंगे;

(यघ) "अधिमानी निर्गम" (प्रेफरेंशियल इश्यू) से निजी स्थानन (प्राइवेट प्लेसमेंट) आधार पर किसी चुनिंदा व्यक्ति या व्यक्तियों के समूह को सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनिटों का निर्गम अभिप्रेत है और जिसमें सार्वजनिक निर्गम (पब्लिक इश्यू), साधिकार निर्गम (राइट्स इश्यू), बोनस निर्गम, अर्हित संस्था नियोजन (क्वालिफाइड इंस्टिट्यूशन प्लेसमेंट) या किसी अन्य निर्गम जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये के माध्यम से किया गया यूनिटों का प्रस्ताव सम्मिलित नहीं हैं;

(यङ) यूनिटों के प्रस्ताव तथा इनकी सूचीबद्धता के प्रयोजनार्थ "जनता" से रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबद्ध पक्षकार से भिन्न कोई व्यक्ति, या कोई अन्य व्यक्ति जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये अभिप्रेत है :

परंतु यह कि यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास का कोई संबद्ध पक्षकार अर्हित संस्थागत क्रेता हो, तो ऐसा व्यक्ति 'जनता' शब्द में सम्मिलित होगा;

(यच) "सार्वजनिक निर्गम" (पब्लिक इश्यू) से आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाला प्रस्ताव या जनता के लिए लाया गया कोई अन्य निर्गम जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये अभिप्रेत है;

(यछ) "अर्हित संस्थागत क्रेता" (क्वालीफाइड इंस्टिट्यूशनल बायर) का वही अर्थ होगा जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (पूँजी का निर्गमन और प्रकटीकरण अपेक्षाएँ) विनियम, 2009 के विनियम 2 के उप-विनियम (1) के खंड (यघ) के अधीन इसके लिए नियत है;

(यज) "अर्हित संस्था नियोजन" (क्वालीफाइड इंस्टिट्यूशनल प्लेसमेंट) से इन विनियमों के अनुसार निजी स्थानन आधार पर सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अर्हित संस्थागत क्रेताओं (क्वालीफाइड इंस्टिट्यूशनल बायर्स) को यूनिटों का आबंटन अभिप्रेत है;

(यझ) "रियल इस्टेट" (स्थावर संपदा) या "संपत्ति" से भूमि, चाहे पट्टाधृत (लीज़होल्ड) हो या पूर्ण स्वामित्व वाली (फ्रीहोल्ड) हो, तथा स्थायी रूप से भूबद्ध कोई अभिवृद्धि (इम्प्रूमेंट्स) अभिप्रेत हैं, और जिसमें भवन, शेड, गैराज, बाड़ (फेंस), फिटिंग, फिक्सचर, भांडागार (वेयरहाउस), कार पार्क आदि तथा रियल इस्टेट के स्वामित्व से आनुषंगिक कोई अन्य आस्तियाँ सम्मिलित हैं किंतु जिसमें बंधक (मॉर्गेज) सम्मिलित नहीं है:

परंतु यह कि वित्त मंत्रालय की तारीख 7 अक्तूबर, 2013 की अधिसूचना द्वारा यथा परिभाषित 'अवसंरचना' के दायरे के अंतर्गत आने वाली किसी आस्ति जिसके अंतर्गत उसमें किये गये कोई संशोधन / परिवर्धन सम्मिलित हैं को इन विनियमों के प्रयोजनार्थ 'रियल इस्टेट' या 'संपत्ति' नहीं माना जायेगा;

(यञ) "रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों" से रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्वामित्वाधीन, चाहे प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम (स्पेशल पर्पज वीहिकल) के जरिये, संपत्तियाँ अभिप्रेत हैं;

(यट) "मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज" से कोई वह स्टॉक एक्सचेंज अभिप्रेत है जो प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 (1956 का 42) की धारा 4 के अधीन मान्यताप्राप्त हो;

(यठ) "पुनः पदाभिहित प्रायोजक" से कोई वह व्यक्ति अभिप्रेत है जिसने इस विनियम के उप-विनियम (1) के खंड (यन) के अधीन यथा पदाभिहित व्यक्ति से या तत्पश्चात् किसी पुनः पदाभिहित प्रायोजक से विनियम 11 के अधीन यथा उपबंधित प्रायोजक (प्रायोजकों) की जिम्मेदारी हाथ में ली हो;

(यड) "रियल इस्टेट निवेश न्यास" से इन विनियमों के अधीन ऐसी हैसियत से रजिस्ट्रीकृत न्यास अभिप्रेत होगा;

(यढ) "रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों" से रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्वामित्वाधीन, चाहे प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम के माध्यम से, रियल इस्टेट संबंधी आस्तियाँ और कोई अन्य आस्तियाँ अभिप्रेत हैं;

(यण) "रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबद्ध पक्षकारों" में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:

(i) रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार;

(ii) कोई यूनिट धारक जो, प्रत्यक्षतः या अप्रत्यक्षतः, रियल इस्टेट निवेश न्यास की बीस प्रतिशत से अधिक यूनिटें धारण करता हो;

(iii) ऊपर (i) तथा (ii) में उल्लिखित व्यक्तियों के सहयुक्त, प्रायोजक, निदेशक और भागीदार;

(यत) "किराया-जनित संपत्ति" से वह संपत्ति अभिप्रेत है जो इस प्रयोजनार्थ किये गये करार के अनुसार पट्टे पर या किराये पर दी गयी हो;

(यथ) "साधिकार निर्गम" (राइट्स इश्यू) से उक्त प्रयोजनार्थ नियत की गयी अभिलिखित तारीख (रिकॉर्ड डेट) को सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास के यूनिट धारकों को यूनिटों का प्रस्ताव अभिप्रेत है;

(यद) रियल इस्टेट निवेश न्यास के "पहले इंकार के अधिकार" से वह अधिकार अभिप्रेत है जो रियल इस्टेट निवेश न्यास को किसी व्यक्ति द्वारा उसके साथ संव्यवहार करने के लिए दिया जाता है, इससे पहले कि वह व्यक्ति किसी अन्य पक्षकार के साथ वह संव्यवहार करने का हकदार हो;

(यध) "विशेष प्रयोजन माध्यम" (स्पेशल पर्पज व्हीकल) से कोई ऐसी कंपनी या सीमित दायित्व भागीदारी अभिप्रेत हैः

(i) जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास नियंत्रक हित धारण करता हो या धारण करने का प्रस्ताव करता हो और इक्विटी शेयर पूँजी या हित का कम से कम पचास प्रतिशत धारण करता हो या धारण करने का प्रस्ताव करता हो;

(ii) जो अपनी आस्तियों का कम से कम अस्सी प्रतिशत प्रत्यक्षतः संपत्तियों में धारण करती हो और अन्य विशेष प्रयोजन माध्यमों में निवेश न करती हो; और

(iii) जो संपत्ति को धारण करने तथा उसका निर्माण करने से भिन्न किसी अन्य क्रियाकलाप और ऐसी धारिता (होल्डिंग) या ऐसे निर्माण से आनुषंगिक किसी अन्य क्रियाकलाप में न लगी हुई हो;

(यन) "प्रायोजक" से कोई वह व्यक्ति अभिप्रेत है (वे व्यक्ति अभिप्रेत हैं) जो रियल इस्टेट निवेश न्यास का गठन करता हो (करते हों) और बोर्ड को किये गये आवेदन के समय ऐसी हैसियत से पदाभिहित हो (हों);

(यप) "अंतरणीय विकास अधिकार" (टीडीआर) से, स्वामी या डेवलपर द्वारा अथवा सरकार या प्राधिकरण द्वारा घोषित प्रोत्साहनों के माध्यम से त्यागे गये या अभ्यर्पित किये गये क्षेत्र के बदले में, सुसंगत विधियों के अधीन सक्षम प्राधिकरण द्वारा जारी विकास अधिकार अभिप्रेत होंगे;

(यफ) "न्यासी" से वह व्यक्ति अभिप्रेत है जो, इन विनियमों के अनुसार, यूनिट धारकों के फायदे के लिए रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों को न्यास में धारण करता हो;

(यब) "निर्माणाधीन संपत्ति" से वह संपत्ति अभिप्रेत है जिसका निर्माण पूरा न हुआ हो और अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त न हुआ हो;

(यभ) "यूनिट" से रियल इस्टेट निवेश न्यास का फायदाप्रद हित (बेनिफिशियल इंटरेस्ट) अभिप्रेत है;

(यम) "यूनिट धारक" से कोई वह व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों पर स्वामित्व हो;

(यय) "मूल्यांकक" से कोई वह व्यक्ति अभिप्रेत है जो कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 247 के अधीन एक "रजिस्ट्रीकृत मूल्यांकक" है और जिसे प्रबंधक द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों का मूल्यांकन करने के लिए नियुक्त किया गया हो:

परंतु यह कि ऐसी तारीख तक, जिस तारीख को कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 247 प्रवृत्त हो जाती है, मूल्यांकक से बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत स्वतंत्र मर्चेंट बैंककार या व्यवसाय में लगा हुआ स्वतंत्र चार्टर्ड एकाउंटेंट जिसका दस वर्षों का न्यूनतम अनुभव हो अभिप्रेत होगा;

(ययक) "रियल इस्टेट निवेश न्यास के मूल्य" से रियल इस्टेट निवेश न्यास का वह मूल्य अभिप्रेत है जैसा लेखापरीक्षक (ऑडिटर) द्वारा प्रमाणित हो, जो प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये धारित रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य, उनके किसी ऋण / दायित्वों को छोड़कर, पर आधारित हो;

(ययख) "रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य" से रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन समस्त आस्तियों का संकलित मूल्य, मूल्यांकक द्वारा यथा निर्धारित, अभिप्रेत है।

(2) इन विनियमों में उपयोग किये गये तथा अपरिभाषित किंतु अधिनियम, प्रतिभूति संविदा (विनियमन) अधिनियम, 1956 (1956 का 42), कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18), अथवा उनके अधीन बनाये गये किन्हीं नियमों या विनियमों में परिभाषित शब्दों और पदों के वही अर्थ होंगे जो, यथास्थिति, उन अधिनियमों, उनके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों अथवा उनके किसी कानूनी उपांतर या उनकी पुनःअधिनियमिति में क्रमशः उनके लिए नियत हों।

अध्याय-II

रियल इस्टेट निवेश न्यासों का रजिस्ट्रीकरण

रियल इस्टेट निवेश न्यासों का रजिस्ट्रीकरण

3. (1) कोई भी व्यक्ति रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में तब तक कार्य नहीं करेगा जब तक कि वह इन विनियमों के अधीन बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं हो जाता।

(2) रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के लिए आवेदन, प्रायोजक द्वारा इन विनियमों की अनुसूची- I में यथा विनिर्दिष्ट प्ररूप क में किया जायेगा और जिसके साथ ऐसी रकम की अप्रतिदेय आवेदन फीस संलग्न होगी तथा जो ऐसी रीति से देय होगी जैसा इन विनियमों की अनुसूची- II में विनिर्दिष्ट किया जाये।

(3) बोर्ड, निवेशकों (विनिधानकर्ताओं) के हितों का संरक्षण करने के लिए, आवेदक के अभिलेखों (रिकॉर्ड), दस्तावेजों को सुपुर्दगी में लेने के लिए किसी व्यक्ति को नियुक्त कर सकेगा और इस प्रयोजनार्थ, ऐसी नियुक्ति के निबंधन और शर्तें भी अवधारित कर सकेगा ।

(4) बोर्ड रजिस्ट्रीकरण प्रदान किये जाने पर विचार करने के प्रयोजनार्थ इन विनियमों में यथा विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं पर विचार करेगा ।

पात्रता मानदंड

4. (1) आवेदक को प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के प्रयोजनार्थ, बोर्ड रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से सुसंगत सभी मामलों पर विचार करेगा ।

(2) पूर्वगामी उपबंधों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड निम्नलिखित पर विचार करेगा, अर्थात्,-

(क) आवेदक न्यास है और न्यास की लिखत रजिस्ट्रीकरण अधिनियम,1908 के उपबंधों के अधीन भारत में सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत विलेख के रूप में है;

(ख) न्यास विलेख का मुख्य उद्देश्य इन विनियमों के अनुसार रियल इस्टेट निवेश न्यास का क्रियाकलाप करना है और इसमें विनियम 9 के अनुसार न्यासी की जिम्मेदारियाँ सम्मिलित हैं;

(ग) व्यक्तियों को इन विनियमों के अधीन प्रायोजक (प्रायोजकों), प्रबंधक (प्रबंधकों) और न्यासी के रूप में पदाभिहित किया गया है और सभी ऐसे व्यक्ति पृथक एंटिटियाँ हैं;

(घ) प्रायोजक (प्रायोजकों) के संबंध में,-

(i) प्रायोजकों की संख्या अधिक से अधिक तीन है, जिनमें से प्रत्येक, आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की संख्या का कम से कम पाँच प्रतिशत धारण करता है या धारण करने का प्रस्ताव करता है;

(ii) प्रायोजक (प्रायोजकों) की, सामूहिक आधार पर, शुद्ध-मालियत कम से कम एक सौ करोड़ रुपये की हो:

परंतु यह कि प्रत्येक प्रायोजक की शुद्ध-मालियत कम से कम बीस करोड़ रुपये की हो; और

(iii) प्रायोजक या उसके सहयुक्त (सहयुक्तों) के पास रियल इस्टेट के निर्माण में या रियल इस्टेट उद्योग में निधि प्रबंधन में कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव है :

परंतु यह कि जहाँ प्रायोजक डेवलपर हो, तो वहाँ प्रायोजक की कम से कम दो परियोजनाएँ पूरी हो गयी हों;

(ङ) प्रबंधक के संबंध में,-

(i) प्रबंधक की शुद्ध-मालियत कम से कम दस करोड़ रुपये की है, यदि प्रबंधक एक निगमित निकाय या एक कंपनी है अथवा उसकी शुद्ध मूर्त आस्तियाँ कम से कम दस करोड़ रुपये के मूल्य की हैं, यदि प्रबंधक एक सीमित दायित्व भागीदारी है;

(ii) प्रबंधक या उसके सहयुक्त के पास रियल इस्टेट उद्योग में निधि प्रबंधन / सलाहकार सेवाओं / संपत्ति प्रबंधन में या रियल इस्टेट के निर्माण में कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव है;

(iii) प्रबंधक के पास कम से कम दो मुख्य कार्मिक है, जिनमें से प्रत्येक के पास रियल इस्टेट उद्योग में निधि प्रबंधन/ सलाहकार सेवाओं / संपत्ति प्रबंधन में या रियल इस्टेट के निर्माण में कम से कम पाँच वर्षो का अनुभव है;

(iv) प्रबंधक के कम से कम आधे निदेशक (कंपनी के मामले में) या शासी बोर्ड के कम से कम आधे सदस्य (सीमित दायित्व भागीदारी के मामले में) स्वतंत्र हैं और किसी अन्य रियल इस्टेट निवेश न्यास के निदेशक / शासी बोर्ड के सदस्य नहीं हैं; और

(v) प्रबंधक ने न्यासी के साथ निवेश प्रबंध करार किया है जो इन विनियमों के विनियम 10 के अनुसार प्रबंधक की जिम्मेदारियों का उपबंध करता हो;

(च) न्यासी के संबंध में,-

(i) न्यासी बोर्ड के पास भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (डिबेंचर न्यासी) विनियम, 1993 के अधीन रजिस्ट्रीकृत है और वह प्रायोजक (प्रायोजकों) / प्रबंधक का सहयुक्त नहीं है; और

(ii) न्यासी के पास अवसंरचना, कार्मिक, आदि की बाबत ऐसे साधन हैं, बोर्ड के समाधानप्रद रूप में और परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों के अनुसार, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये;

(छ) रियल इस्टेट निवेश न्यास का कोई भी यूनिट धारक, किसी अन्य यूनिट धारक की तुलना में, अधिमानी (प्रेफ्रेंशियल) मताधिकारों या किन्हीं अन्य अधिकारों का उपभोग नहीं करता है;

(ज) रियल इस्टेट निवेश न्यासों की यूनिटों के कोई भी अनेक वर्ग नहीं हैं;

(झ) आवेदक ने रजिस्ट्रीकरण के समय, रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रस्तावित क्रियाकलापों से संबंधित ब्यौरों का स्पष्ट रूप से वर्णन किया है;

(ञ) आवेदक और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्ती) विनियम, 2008 की अनुसूची- II में यथा विनिर्दिष्ट मानदंडों के आधार पर उपयुक्त तथा उचित व्यक्ति हैं;

(ट) क्या आवेदक या किसी संबद्ध पक्षकार द्वारा प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के लिए पहले कभी किया गया कोई आवेदन बोर्ड द्वारा नामंजूर किया गया है;

(ठ) क्या बोर्ड या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण द्वारा आवेदक या किसी संबद्ध पक्षकार के खिलाफ किसी अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाये गये विनियमों या परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों (गाइडलाइन्स) के अधीन कोई अनुशासनिक कार्रवाई की गयी है ।

अतिरिक्त जानकारी, स्पष्टीकरण देना और व्यक्तिगत प्रतिनिधित्व

5. (1) बोर्ड आवेदक से कोई ऐसी जानकारी या स्पष्टीकरण देने की अपेक्षा कर सकेगा जैसी आवेदन पर कार्यवाही करने के प्रयोजनार्थ बोर्ड द्वारा अपेक्षित की जाये ।

(2) बोर्ड, यदि वह ऐसा चाहे तो, आवेदक या किसी प्राधिकृत प्रतिनिधि से, प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के संबंध में व्यक्तिगत प्रतिनिधित्व के लिए बोर्ड के समक्ष हाजिर होने की अपेक्षा कर सकेगा ।

प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के लिए प्रक्रिया

6. (1) बोर्ड यह समाधान हो जाने पर कि आवेदक विनियम 4 में विनिर्दिष्ट अपेक्षाओं को पूरा करता है, आवेदक को सूचना भेजेगा और अनुसूची-II में यथा विनिर्दिष्ट रजिस्ट्रीकरण फीस का भुगतान प्राप्त हो जाने पर, अनुसूची-I के अधीन प्ररूप ख में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान करेगा ।

(2) रजिस्ट्रीकरण ऐसी शर्तों पर प्रदान किया जा सकेगा जैसा बोर्ड द्वारा समुचित समझा जाये ।

प्रमाणपत्र की शर्तें

7. विनियम 6 के अधीन प्रदान किया गया प्रमाणपत्र, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित शर्तों के अध्यधीन होगा, अर्थात्,-

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास अधिनियम और इन विनियमों के उपबंधों का पालन करेगा;

(ख) यदि बोर्ड को पहले प्रस्तुत की गयी कोई जानकारी या विशिष्टियाँ किसी तात्विक विशिष्टि में मिथ्या या भ्रामक पायी जाती हैं या यदि पहले ही से प्रस्तुत की गयी जानकारी में कोई तात्विक परिवर्तन होता है, तो रियल इस्टेट निवेश न्यास तुरंत बोर्ड को लिखित रूप में सूचित करेगा;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार सभी समयों पर विनियम 4 में विनिर्दिष्ट शर्तों को पूरा करेंगे;

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार, सभी समयों पर, अनुसूची-VI में यथा विनिर्दिष्ट आचार संहिता, जहाँ कहीं भी लागू हो, का अनुपालन करेंगे ।

प्रक्रिया जहाँ रजिस्ट्रीकरण से इंकार किया जाता है

8. (1) विनियम 3 के अधीन किये गये आवेदन पर विचार करने के पश्चात्, यदि बोर्ड की यह राय हो कि आवेदक को प्रमाणपत्र प्रदान नहीं किया जाना चाहिये, तो यह आवेदक को सुने जाने का उचित अवसर देने के पश्चात् आवेदन नामंजूर कर सकेगा ।

(2) आवेदन को नामंजूर करने का बोर्ड का विनिश्चय ऐसे विनिश्चय के तीस दिनों के भीतर आवेदक को संसूचित किया जायेगा ।

अध्याय-III

रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों, मूल्यांकक और लेखापरीक्षक के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

न्यासी के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

9. (1) न्यासी, न्याय विलेख और इन विनियमों के अनुसार, यूनिट धारकों के फायदे के लिए रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों को न्यास में धारण करेगा ।

(2) न्यासी रियल इस्टेट निवेश न्यास की ओर से प्रबंधक के साथ निवेश प्रबंध करार करेगा ।

(3) न्यासी यूनिट धारकों के हित में प्रबंधक के क्रियाकलापों पर निगरानी रखेगा, यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक विनियम 10 का अनुपालन करता है और तिमाही आधार पर प्ररूप, जैसा विनिर्दिष्ट किया जाये, में प्रबंधक से अनुपालन संबंधी प्रमाणपत्र प्राप्त करेगा ।

(4) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक इन विनियमों के अनुसार रिपोर्टिंग तथा प्रकटीकरण संबंधी अपेक्षाओं का अनुपालन करता है और किसी विलंब या फर्क के मामले में, प्रबंधक से यह अपेक्षा करेगा कि वह अत्यावश्यक आधार पर उन्हें सुधारे ।

(5) न्यासी प्रबंधक तथा इसके सहयुक्तों के बीच हुए संव्यवहारों (लेनदेनों) का पुनर्विलोकन करेगा और जहाँ प्रबंधक ने यह सलाह दी हो कि हित विरोध हो सकता है, तो वहाँ न्यासी व्यवसाय में लगे हुए चार्टर्ड एकाउंटेंट से पुष्टीकरण अभिप्राप्त करेगा कि ऐसे संव्यवहार के संबंध में समुचित दूरी बनाये रखी गयी है ।

(6) न्यासी सामयिक रूप से यूनिट धारकों की शिकायतों और प्रबंधक द्वारा किये गये उनके निवारण की स्थिति की समीक्षा करेगा ।

(7) न्यासी विनियम 18 के उप-विनियम (16) के अनुसार वितरण करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक यूनिट धारकों को वितरणों की घोषणा समय के भीतर करता है ।

(8) न्यासी प्रबंधक से यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह ऐसी प्रणालियाँ निर्धारित करे और न्यासियों को ऐसी रिपोर्टें प्रस्तुत करे, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास के कार्य-निष्पादन और कार्यप्रणाली के प्रभावी अनुश्रवण के लिए आवश्यक हों ।

(9) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि अभिदान की रकम एक पृथक बैंक खाते में रियल इस्टेट निवेश न्यास के नाम से रखी जाती है और उसका उपयोग केवल आवेदकों को यूनिटों के आबंटन या धन-वापसी (रिफंड) के प्रति समायोजन के लिए ही, ऐसी यूनिटों के सूचीबद्ध होने तक, किया जायेगा ।

(10) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि मूल्यांकक का पारिश्रमिक, मूल्यांकित की जाने वाली आस्ति के मूल्य से संबद्ध या पर आधारित नहीं होगा ।

(11) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि प्रबंधक इन विनियमों के अनुसार यूनिट धारकों की बैठक बुलाता है और यूनिट धारकों द्वारा मतदान पर निगरानी रखेगा और मतदान के परिणाम घोषित करेगा ।

(12) न्यासी भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड के पास या नामनिर्दिष्ट स्टाक एक्सचेंज के पास, कोई मामला, जो वार्षिक बैठक/विशेष बैठक में अनुमोदित किया गया हो, उठायेगा, यदि उस मामले के संबंध में ऐसी कार्रवाई अपेक्षित हो ।

(13) हटाये जाने के कारण या अन्य किसी कारण से प्रबंधक में हुए किसी परिवर्तन के मामले में :

(क) ऐसे परिवर्तन से पूर्व, न्यासी यूनिट धारकों से इन विनियमों के विनियम 22 के अनुसार अनुमोदन और बोर्ड से अनुमोदन अभिप्राप्त करेगा;

(ख) न्यासी पिछले निवेश प्रबंध करार के समाप्त होने की तारीख से तीन महीनों के भीतर नये प्रबंधक को नियुक्त करेगा;

(ग) पिछला प्रबंधक, न्यासी के विवेकानुसार उस हैसियत से कार्य करना जारी रखेगा, नये प्रबंधक को नियुक्त किये जाने तक;

(घ) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि नया प्रबंधक उन समस्त दस्तावेजों में एक पक्षकार के रूप में प्रतिस्थापित हो जाये, जिनमें पिछला प्रबंधक एक पक्षकार था;

(ङ) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि इस प्रकार नियुक्ति समाप्त हो जाने पर भी पिछला प्रबंधक अपनी समस्त लोप तथा करण त्रुटियों के लिए दायी रहे ।

(14) न्यासी प्रबंधक के नियंत्रण में परिवर्तन के मामले में इन विनियमों के विनियम 22 के अनुसार यूनिट धारकों से और बोर्ड से पूर्व अनुमोदन अभिप्राप्त करेगा ।

(15) न्यासी और उसके सहयुक्त उस रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों में निवेश नहीं करेंगे, जिसमें वह न्यासी के रूप में पदाभिहित हो ।

(16) न्यासी यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास का क्रियाकलाप न्यास विलेख, इन विनियमों, प्रस्ताव दस्तावेज के उपबंधों के अनुसार चल रहा हो, और यदि किसी फर्क का पता चले, तो वह उसकी सूचना बोर्ड को तुरंत लिखित रूप में देगा ।

(17) न्यासी बोर्ड को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को ऐसी जानकारी उपलब्ध करायेगा जो रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप के संबंध में बोर्ड द्वारा या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा माँगी जाये ।

(18) यदि ऐसी कोई गतिविधि देखने में आये, जो यूनिट धारकों के हित के लिए हानिकारक हो, तो न्यासी बोर्ड को तुरंत सूचित करेगा ।

प्रबंधक के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

10. (1) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास की अंडरलाइंग आस्तियों की बाबत निवेश संबंधी निर्णय लेगा (विनिश्चय करेगा), जिसमें आस्तियों का कोई अतिरिक्त निवेश या निर्निहितीकरण शामिल है ।

(2) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास / विशेष प्रयोजन माध्यम की रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के उपयुक्त विधिक और विपण्य हक हों और यह कि समस्त महत्त्वपूर्ण संविदाएँ (मैटीरियल कॉण्ट्रेक्ट) जिनमें रियल इस्टेट निवेश न्यासों / विशेष प्रयोजन माध्यम की ओर से किराये संबंधी करार (रेंट एग्रीमेंट) / पट्टा करार (लीज़ एग्रीमेंट) सम्मिलित हैं, रियल इस्टेट निवेश न्यास / विशेष प्रयोजन माध्यम द्वारा तथा उनकी ओर से वैध, विधिमान्य, बाध्यकारी और प्रवर्तनीय हों ।

(3) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा किये गये निवेश विनियम 18 में विनिर्दिष्ट निवेश संबंधी शर्तों के अनुसार और रियल इस्टेट निवेश न्यास की निवेश संबंधी युक्ति के अनुसार हों ।

(4) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों का प्रबंधन, जिनमें पट्टा प्रबंधन (लीज़ मैनेजमेंट), आस्तियों का अनुरक्षण (मेनटेनेंस), नियमित रूप से संरचनात्मक लेखापरीक्षाएँ, नियमित रूप से सुरक्षा संबंधी लेखापरीक्षाएँ, आदि सम्मिलित हैं, या तो प्रत्यक्ष रूप से या समुचित एजेंटों की नियुक्ति और पर्यवेक्षण के जरिये करेगा ।

(5) प्रबंधक, न्यासी के परामर्श से, समयबद्ध रूप से और इन विनियमों के अनुसार, रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों का प्रबंधन करने के लिए या इसकी यूनिटों के प्रस्ताव तथा इनकी सूचीबद्धता या रियल इस्टेट निवेश न्यास से संबंधित किसी अन्य क्रियाकलाप के लिए मूल्यांकक (मूल्यांककों), लेखापरीक्षक, रजिस्ट्रार और अंतरण अभिकर्ता, मर्चेंट बैंककार, अभिरक्षक और किसी अन्य मध्यवर्ती / सेवा प्रदाता / एजेंट को नियुक्त करेगा ।

(6) प्रबंधक अधिक से अधिक लगातार पाँच वर्षों की अवधि के लिए एक लेखापरीक्षक को नियुक्त करेगा:

परंतु यह कि लेखापरीक्षक, जो व्यष्टि न हो, की पुनः नियुक्ति लगातार पाँच वर्षों की अन्य_अवधि के लिए की जा सकेगी, वार्षिक बैठक में यूनिट-धारकों के अनुमोदन के अध्यधीन ।

(7) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास की रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के लिए पर्याप्त बीमा कवरेज की व्यवस्था करेगा:

परंतु यह कि विशेष प्रयोजन माध्यम द्वारा धारित आस्तियों के मामले में, प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों का पर्याप्त रूप से बीमा किया हुआ हो ।

(8) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास इन विनियमों के अनुसार निर्माणाधीन संपत्तियों में निवेश करता है, तो प्रबंधक :

(क) संपत्तियों का निर्माण, या तो प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये कर सकेगा, या ऐसी संपत्तियों के निर्माण के लिए किसी अन्य व्यक्ति को नियुक्त कर सकेगा; और

(ख) पूरी तरह से तैयार होने तक संपत्तियों के निर्माण की प्रगति, अनुमोदन की स्थिति और अन्य पहलुओं पर निगरानी रखेगा ।

(9) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि उसके पास सभी समयों पर रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रबंधन करने के लिए पर्याप्त अवसंरचना हो और यथोचित अनुभव तथा अर्हता रखने वाले मुख्य कार्मिक पर्याप्त संख्या में हों ।

(10) प्रबंधक,-

(क) बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के पास विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर प्रारूप (ड्राफ्ट) और अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करने;

(ख) नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों से सैद्धांतिक अनुमोदन अभिप्राप्त करने;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के निर्गम और उनकी सूचीबद्धता, जैसा अध्याय-IV में विनिर्दिष्ट है, से संबंधित सभी मामलों के संबंध में कार्यवाही करने, के लिए जिम्मेदार होगा ।

(11) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि प्रस्ताव दस्तावेज या किसी अन्य दस्तावेज में किये गये प्रकटीकरण, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये, महत्त्वपूर्ण, सत्य, सही और पर्याप्त प्रकटीकरणों से युक्त हों और इन विनियमों तथा इनके अधीन जारी मार्गदर्शक सिद्धाँतों / परिपत्रों के अनुसार हों ।

(12) प्रबंधक, विनियम 18 के उप-विनियम 16 के अनुसार, यूनिट धारकों को वितरणों की घोषणा करेगा ।

(13) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से संबंधित सभी यूनिट धारकों की शिकायतों को यथोचित और समय के भीतर दूर किया जाये ।

(14) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि यूनिट धारकों, बोर्ड, न्यासियों और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को प्रकटीकरण पर्याप्त हों, समय के भीतर हों और इन विनियमों तथा इनके अधीन जारी मार्गदर्शक सिद्धाँतों/परिपत्रों के अनुसार हों ।

(15) प्रबंधक बोर्ड को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को कोई ऐसी जानकारी उपलब्ध करायेगा जो रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के संबंध में बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा माँगी जाये ।

(16) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रबंधक के रूप में इसके क्रियाकलाप का इसके अन्य क्रियाकलापों से पृथक्करण सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त नियंत्रण हो ।

(17) प्रबंधक या इसके सहयुक्त कोई कमीशन या रिबेट या कोई अन्य पारिश्रमिक, चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो, अभिप्राप्त नहीं करेंगे, जो प्रस्ताव दस्तावेज / किसी अन्य दस्तावेज, जो बोर्ड द्वारा यूनिटों के निर्गमन के प्रयोजनार्थ विनिर्दिष्ट किया जाये, में यथा विनिर्दिष्ट संव्यवहारों से भिन्न रियल इस्टेट निवेश न्यास से संबंधित संव्यवहारों से उद्भूत हों ।

(18) प्रबंधक न्यासी को,-

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के संबंध में तिमाही रिपोर्टें, जिनमें उसके द्वारा प्राप्त समस्त निधियों (फंड्स) और किये गये समस्त भुगतानों की रसीदें, इन विनियमों के अनुपालन संबंधी स्थिति, जिसमें विनिर्दिष्ट रूप से विनियम 18, 19 तथा 20 का अनुपालन सम्मिलित है, कार्य-निष्पादन संबंधी रिपोर्ट, निर्माणाधीन संपत्तियों की प्रगति की स्थिति सम्मिलित है, ऐसी तिमाही की समाप्ति के तीस दिनों के भीतर ;

(ख) मूल्यांकक से मूल्यांकन रिपोर्ट की प्राप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर इन विनियमों के अधीन यथा अपेक्षित मूल्यांकन रिपोर्टें;

(ग) किसी आस्ति का अर्जन करने या विक्रय करने या निर्माण करने अथवा पूरी तरह से तैयार मौजूदा संपत्तियों का विस्तार करने का निर्णय (विनिश्चय), इसके तर्काधार सहित;

(घ) किसी ऐसी कार्रवाई के ब्यौरे, जिसके लिए यूनिट धारकों से अनुमोदन अपेक्षित हो, जैसा विनियमों के अधीन अपेक्षित हो;

(ङ) किसी अन्य महत्त्वपूर्ण तथ्य, जिसमें उसके निदेशकों में परिवर्तन, कोई विधिक कार्यवाहियाँ, जिनका रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप से महत्त्वपूर्ण संबंध हो, सम्मिलित हैं, के ब्यौरे ऐसी कार्रवाई के सात कार्य-दिवसों के भीतर; प्रस्तुत करेगा ।

(19) यदि प्रबंधक न्यासी को उपरोक्त उप-विनियम (18) या विनियम (9) के उप-विनियम (8) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट जानकारी / रिपोर्टें समय के भीतर प्रस्तुत करने में असफल रहता है, तो न्यासी इसकी सूचना बोर्ड को देगा और बोर्ड, जैसा यह उचित समझे, कार्रवाई कर सकेगा ।

(20) प्रबंधक न्यासी के साथ, जैसा आवश्यक हो, रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रचालनों के संबंध में समन्वय करेगा ।

(21) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों का मूल्यांकन मूल्यांकक (मूल्यांककों) द्वारा विनियम 21 के अनुसार किया जाता है ।

(22) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास के शुद्ध आस्ति मूल्य (एनएवी) की संगणना मूल्यांकक द्वारा किये गये मूल्यांकन पर आधारित है तथा जिसकी घोषणा मूल्यांकन की तारीख से पंद्रह दिनों के अपश्चात् की जाती है और ऐसी संगणना कम से कम प्रत्येक छह महीनों में एक बार की जायेगी तथा घोषित की जायेगी ।

(23) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि लेखापरीक्षक द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास के लेखों की लेखापरीक्षा वर्ष में कम से कम दो बार की जाती है और ऐसी रिपोर्ट नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को 31 मार्च को समाप्त होने वाले ऐसे वित्तीय वर्ष तथा 30 सितम्बर को समाप्त होने वाली छमाही की समाप्ति के पैंतालिस दिनों के भीतर प्रस्तुत की जाती है ।

(24) प्रबंधक ऐसी अभिरक्षा सेवाएँ प्रदान करने के लिए एक अभिरक्षक को नियुक्त कर सकेगा, जैसा न्यासी प्राधिकृत करें, और ऐसे अभिरक्षक के क्रियाकलापों पर निगरानी रख सकेगा ।

(25) प्रबंधक, कंपनी के मामले में इसके निदेशक बोर्ड या सीमित दायित्व भागीदारी के मामले में शासी बोर्ड के समक्ष, प्रत्येक तीन महीनों में रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप और कार्य-निष्पादन संबंधी रिपोर्ट रखेगा ।

(26) प्रबंधक इन विनियमों और इनके अधीन जारी किये गये परिपत्रों के अनुपालन का अनुश्रवण (को मॉनीटर करने) और किसी अतिक्रमण के मामले में बोर्ड को सूचित करने के लिए एक कर्मचारी / निदेशक को अनुपालन अधिकारी के रूप में पदाभिहित करेगा ।

(27) प्रबंधक विनियम 22 के अनुसार यूनिट धारकों की बैठकें बुलायेगा और विनियम 26 के अनुसार बैठकों से संबंधित अभिलेख (रिकॉर्ड) बनाये रखेगा ।

(28) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप की बाबत राज्य या स्थानीय निकाय की विधियों, जो लागू हों, जिनमें बिल्डिंग संबंधी स्थानीय विधियाँ शामिल हैं, का अनुपालन सुनिश्चित करेगा ।

(29) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों के प्रबंधन के समस्त क्रियाकलाप और प्रबंधक द्वारा नियुक्त किये गये मध्यवर्तियों (इंटरमीडियरीज़) / एजेंटों / सेवा प्रदाताओं (सर्विस प्रोवाइडर्स) के क्रियाकलाप इन विनियमों और इनके अधीन जारी किये गये परिपत्रों के अनुसार हों ।

प्रायोजक (प्रायोजकों) के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

11. (1) प्रायोजक रियल इस्टेट निवेश न्यास का गठन करेगा (करेंगे) और रियल इस्टेट निवेश न्यास के न्यासी को नियुक्त करेगा (करेंगे) ।

(2) प्रायोजक, बाध्यकारी करार और आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज में पर्याप्त प्रकटीकरणों के अध्यधीन, विशेष प्रयोजन माध्यम में अपनी संपूर्ण शेयरधारिता / हित या रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों का संपूर्ण स्वामित्व, आवेदकों को रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के आबंटन से पूर्व, रियल इस्टेट निवेश न्यास को अंतरित करेगा (करेंगे) या अंतरित करने का वचन देगा (देंगे):

परंतु यह कि यह विशेष प्रयोजन माध्यम में प्रायोजक (प्रायोजकों) द्वारा शेयरों या हित की किसी अनिवार्य धारिता (होल्डिंग) की सीमा तक लागू नहीं होगा, जैसा किसी अधिनियम अथवा सरकार या विनियामक प्राधिकरण के किन्हीं विनियमों या परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों, समय-समय पर यथा विनिर्दिष्ट, के अधीन अपेक्षित हो ।

(3) रियल इस्टेट निवेश न्यास में यूनिटों को धारण किये जाने के संबंध में, प्रायोजक,-

(क) निर्गम-पश्चात् (पोस्ट-इश्यू) आधार पर आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास की कुल यूनिटों का न्यूनतम पच्चीस प्रतिशत धारण करेगा (करेंगे):

परंतु यह कि इस खंड में विनिर्दिष्ट न्यूनतम प्रायोजक धारिता (स्पॉनसर होल्डिंग) ऐसी यूनिटों की सूचीबद्धता की तारीख से कम से कम तीन वर्षों की अवधि के लिए धारण की जायेगी :

परंतु यह और कि इस खंड में यथा विनिर्दिष्ट न्यूनतम धारिता से अधिक प्रायोजक की कोई धारिता (होल्डिंग) ऐसी यूनिटों की सूचीबद्धता की तारीख से कम से कम एक वर्ष की अवधि के लिए धारण की जायेगी ;

(ख) एक साथ सभी समयों पर सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों का कम से कम पंद्रह प्रतिशत धारण करेगा (करेंगे);

(ग) व्यक्तिगत रूप से, सभी समयों पर सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों का कम से कम पाँच प्रतिशत धारण करेगा (करेंगे) ।

(4) यदि प्रायोजक इस विनियम के उप-विनियम (3) के खंड (ख) या (ग) में विनिर्दिष्ट सीमा से कम अपनी यूनिटों को बेचने का प्रस्ताव करता है (करते हैं), तो :

(क) ऐसी यूनिटें यूनिटों की सूचीबद्धता की तारीख से केवल तीन वर्षों की अवधि के पश्चात् ही बेची जायेंगी;

(ख) ऐसी यूनिटों की बिक्री से पूर्व, प्रायोजक अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों) / एंटिटी (एंटिटियों) की व्यवस्था पुन: पदाभिहित प्रायोजक (प्रायोजकों) के रूप में कार्य करने के लिए करेगा (करेंगें), जहाँ पुन: पदाभिहित प्रायोजक, प्रायोजक के लिए विनियम 3 के अधीन यथा विनिर्दिष्ट पात्रता मानदंडों को पूरा करेगा :

परंतु यह कि ऐसी यूनिटें मौजूदा प्रायोजक को भी बेची जा सकेंगी;

(ग) प्रायोजक / प्रस्तावित पुन:पदाभिहित प्रायोजक मार्गदर्शक सिद्धाँतों के अनुसार यूनिट धारकों से अनुमोदन अभिप्राप्त करेगा (करेंगे) या यूनिट धारकों को निकास का विकल्प प्रदान करेगा (करेंगे), जैसा विनिर्दिष्ट किया जाये :

परंतु यह कि यह खंड वहाँ लागू नहीं होगा जहाँ यूनिटें मौजूदा प्रायोजक को बेची जानी प्रस्तावित हों।

(5) यदि पुनःपदाभिहित प्रायोजक अपनी यूनिटें किसी अन्य व्यक्ति को बेचने का प्रस्ताव करता है (करते हैं), तो उप-विनियम (4) के खंड (ख) तथा (ग) के अधीन विनिर्दिष्ट शर्तों का अनुपालन किया जायेगा।

मूल्यांकक के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

12. मूल्यांकक सभी समयों पर निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन करेगा (करेंगे),-

(क) मूल्यांकक यह सुनिश्चित करेगा (करेंगे) कि रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों का मूल्यांकन निष्पक्ष, सही तथा उचित हो और विनियम 21 के अनुसार हो ;

(ख) मूल्यांकक अपनी मूल्यांकन रिपोर्टों की समग्रता सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त तथा सुदृढ़ आंतरिक नियंत्रण सुनिश्चित करेगा (करेंगे);

(ग) मूल्यांकक यह सुनिश्चित करेगा (करेंगे) कि उसके (उनके) पास सभी समयों पर संपत्ति के मूल्यांकन करने के लिए यथोचित अनुभव तथा अर्हता रखने वाले मुख्य कार्मिक पर्याप्त संख्या में हों;

(घ) मूल्यांकक यह सुनिश्चित करेगा (करेंगे) कि उसके (उनके) पास पर्याप्त वित्तीय संसाधन हों, जो इसे अपने कारबार का निष्पादन प्रभावी रूप से करने और अपनी दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बना सकें;

(ङ) मूल्यांकक और उसके कर्मचारियों में से कोई कर्मचारी, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों का मूल्यांकन करने में शामिल हो (हों),-

(i) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों में या मूल्यांकित की जाने वाली आस्तियों में निवेश; और

(ii) मूल्यांकक के रूप में नियुक्त किये जाने से पूर्व धारित रियल इस्टेट निवेश न्यासों की आस्तियों / यूनिटों की बिक्री,

ऐसे रियल इस्टेट निवेश न्यास के मूल्यांकक के रूप में ऐसे व्यक्ति के पदाभिहित होने तक और रियल इस्टेट निवेश न्यास का मूल्यांकक न रहने के पश्चात् कम से कम छह महीनों तक नहीं करेगा (करेंगे);

(च) मूल्यांकक रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों का मूल्यांकन पारदर्शिता और औचित्य के साथ करेगा (करेंगे) और, सभी समयों पर, उच्च स्तरीय सेवा देगा (देंगे), सम्यक् तत्परता बरतेगा (बरतेंगे), समुचित सावधानी सुनिश्चित करेगा (करेंगे) और स्वतंत्र वृत्तिक निर्णय लेगा (लेंगे);

(छ) मूल्यांकक मूल्यांकन करते समय स्वतंत्र रूप से, वस्तुपरक रूप से और निष्पक्ष रूप से कार्य करेगा (करेंगे);

(ज) मूल्यांकक, दिये गये कार्य को पूरा करने के लिए अपने ज्ञान, कौशल और अनुभव का यथासंभव उपयोग करते हुए, दक्षतापूर्ण रूप से और सक्षमता से रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रति अपने कर्तव्यों का निर्वहन करेगा (करेंगे);

(झ) मूल्यांकक रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों का मूल्यांकन करने के लिए रियल इस्टेट निवेश न्यास या इसके प्राधिकृत प्रतिनिधि से भिन्न किसी व्यक्ति से किसी भी रूप में, पारिश्रमिक स्वीकार नहीं करेगा (करेंगे);

(ञ) मूल्यांकक कोई कार्य स्वीकार करने से पूर्व, रियल इस्टेट निवेश न्यास को ऐसे किसी प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष प्रतिफल को प्रकट करेगा (करेंगे), जो मूल्यांकक को ऐसे कार्य की बाबत हो सकता हो ;

(ट) मूल्यांकक न्यासी को, कारबार संबंधी किन्हीं लंबित संव्यवहारों, प्रबंधक या किसी अन्य पक्षकार, जिसके साथ रियल इस्टेट निवेश न्यास संविदा करता है, के साथ संविदाओं जिन पर बातचीत चल रही हो तथा अन्य इंतजामों और किन्हीं अन्य कारकों, जो संपत्ति के स्वतंत्र तथा विशेषज्ञ मूल्यांकन देने में मूल्यांकक की योग्यता में हस्तक्षेप कर सकते हों, को प्रकट करेगा;

(ठ) मूल्यांकक कार्यों को प्राप्त करने के लिए मिथ्या, भ्रामक या बढ़ा-चढ़ा कर दावे नहीं करेगा (करेंगे);

(ड) मूल्यांकक, या तो गलत जानकारी उपलब्ध करवाकर या सुसंगत जानकारी को रोककर, भ्रामक मूल्यांकन प्रदान नहीं करेगा (करेंगे);

(ढ) मूल्यांकक ऐसा कार्य स्वीकार नहीं करेगा (करेंगे) जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अपेक्षित, पूर्व-निर्धारित राय तथा निष्कर्षों पर आधारित, परिणाम की रिपोर्टिंग सम्मिलित है;

(ण) मूल्यांकक, मूल्यांकन करने से पूर्व, स्वयं ऐसे मूल्यांकन से संबद्ध समस्त विधियों / विनियमों से परिचित होगा (होंगे)।

लेखापरीक्षक के अधिकार और जिम्मेदारियाँ

13. (1) लेखापरीक्षक रियल इस्टेट निवेश न्यास के लेखों की लेखापरीक्षा करेगा और उसके द्वारा परीक्षित लेखों के आधार पर तथा सुसंगत लेखा एवं लेखापरीक्षा मानकों पर विचार करने के पश्चात् लेखापरीक्षा रिपोर्ट तैयार करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।

(2) लेखापरीक्षक, अपनी पूरी जानकारी और पूरे ज्ञान से, यह सुनिश्चित करेगा कि लेखे और वित्तीय विवरण, जिनमें संबंधित अवधि हेतु लाभ या हानि एवं नकदी प्रवाह और ऐसे अन्य मामले, जो विनिर्दिष्ट किये जायें, सम्मिलित हैं, कार्यकलाप की स्थिति का सही और ऋजु चित्र प्रस्तुत करते हैं।

(3) लेखापरीक्षक को, सभी समयों पर, रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से संबंधित लेखाबहियों और वाउचरों तक पहुँच रखने का अधिकार होगा।

(4) लेखापरीक्षक के पास रियल इस्टेट निवेश न्यास के कर्मचारियों या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या विशेष प्रयोजन माध्यम या ऐसी जानकारी रखने वाले किसी अन्य व्यक्ति से रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से संबंधित ऐसी जानकारी और स्पष्टीकरण की अपेक्षा करने का अधिकार होगा, जैसा वह लेखापरीक्षक के रूप में अपने कर्तव्यों के पालन के लिए आवश्यक समझे।

अध्याय–IV

यूनिटों का निर्गम और इनकी सूचीबद्धता

यूनिटों का निर्गम और इनका आबंटन

14. (1) रियल इस्टेट निवेश न्यास अपनी यूनिटों का आरंभिक प्रस्ताव केवल सार्वजनिक निर्गम (पब्लिक इश्यू) के माध्यम से लायेगा ।

(2) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनिटों का कोई भी आरंभिक प्रस्ताव तब तक नहीं लाया जायेगा जब तक कि,-

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास इन विनियमों के अधीन बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत न हो;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्वामित्वाधीन सभी आस्तियों का मूल्य पाँच सौ करोड़ रुपये से कम न हो;

स्पष्टीकरण: ऐसे मूल्य से अंडरलाइंग आस्तियों / विशेष प्रयोजन माध्यमों में रियल इस्टेट निवेश न्यास की धारिता (होल्डिंग) के विशिष्ट हिस्से का मूल्य अभिप्रेत होगा;

(ग) जनता को प्रस्ताव किये जाने के लिए प्रस्तावित यूनिटें रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों और प्रस्ताव दस्तावेज के माध्यम से प्रस्तावित की जा रही यूनिटों के योग की कम से कम पच्चीस प्रतिशत हों :

परंतु यह कि पाँच सौ करोड़ रुपये से अधिक मूल्य के आरंभिक प्रस्ताव के लिए, यदि आरंभिक प्रस्ताव से पूर्व, रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें जनता द्वारा धारित हों, तो जनता को प्रस्ताव किये जाने के लिए प्रस्तावित यूनिटों की गणना ऐसी मौजूदा यूनिटों को घटाने के पश्चात् की जायेगी, उपरोक्त प्रतिशत अपेक्षा को पूरा करने के लिए;

(घ) प्रस्ताव का आकार कम से कम दो सौ पचास करोड़ रुपये का न हो :

परंतु यह कि खंड (ख) के अधीन आस्तियों के स्वामित्व और खंड (घ) के अधीन रियल इस्टेट निवेश न्यास के आकार की अपेक्षा का अनुपालन आरंभिक प्रस्ताव के बाद किया जा सकेगा, संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों) के साथ बाध्यकारी करार, कि यूनिटों के आबंटन से पूर्व अपेक्षाओं को पूरा किया जायेगा, बोर्ड तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को उस आशय की घोषणा और आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज में इस संबंध में पर्याप्त प्रकटीकरणों के अध्यधीन ।

(3) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनिटों का कोई बाद का निर्गम बाद वाले प्रस्ताव, अधिमानी आबंटन (प्रेफरेंशियल अलॉटमेंट), अर्हित संस्थागत नियोजन (क्वॉलिफाइड इंस्टिट्यूशनल प्लेसमेंट), साधिकार निर्गम (राइट्स इश्यू), बोनस निर्गम, विक्रय के लिए प्रस्ताव या किसी अन्य व्यवस्था और उस रीति में, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये, के माध्यम से हो सकेगा ।

(4) रियल इस्टेट निवेश न्यास, प्रबंधक के माध्यम से, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज (एक्सचेंजों) और बोर्ड के पास प्रारूप (ड्राफ्ट) प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करेगा, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज के पास अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किये जाने के कम से कम इक्कीस कार्य-दिवस पूर्व ।

(5) बोर्ड के पास दाखिल किये गये प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज को, टिप्पणियों के लिए, यदि कोई हों, जो बोर्ड को प्रस्तुत की जानी होंगी, कम से कम दस दिनों की अवधि के भीतर, इसे बोर्ड, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और निर्गम से सहयुक्त मर्चेंट बैंककारों के वेबसाइटों पर डालते हुए सार्वजनिक किया जायेगा ।

(6) प्रारूप तथा अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज के साथ प्रबंधक और अग्रणी मर्चेंट बैंककार द्वारा हस्ताक्षरित सम्यक् तत्परता प्रमाणपत्र संलग्न होगा ।

(7) बोर्ड अपनी टिप्पणियाँ अग्रणी मर्चेंट बैंककार को संसूचित कर सकेगा और, निवेशकों के हित में, अग्रणी मर्चेंट बैंककार से यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज में ऐसे परिवर्तन करे, जैसा यह ठीक समझे ।

(8) अग्रणी मर्चेंट बैंककार यह सुनिश्चित करेगा कि प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज के संबंध में बोर्ड से प्राप्त सभी टिप्पणियों पर उपयुक्त रूप से विचार किया जाये, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के पास प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल करने से पूर्व ।

(9) यदि बोर्ड द्वारा प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज में, अग्रणी मर्चेंट बैंककारों / प्रबंधक से समाधानप्रद उत्तर की प्राप्ति की तारीख से इक्कीस कार्य-दिवसों के भीतर, कोई परिवर्तन नहीं सुझाए जाते हैं, तो रियल इस्टेट निवेश न्यास जनता को अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाला प्रस्ताव दस्तावेज जारी कर सकेगा :

परंतु यह कि ऐसे अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज को जारी करने से पूर्व, इसे नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के पास और बोर्ड के पास दाखिल किया जायेगा ।

(10) अंतिम प्रस्ताव दस्तावेज नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों तथा बोर्ड के पास, प्रस्ताव के खुलने के कम से कम पाँच कार्य-दिवस पूर्व दाखिल किया जायेगा और बोर्ड के पास इसे दाखिल करते समय, दाखिल किये जाने संबंधी फीस (अनुसूची-II के अधीन यथा विनिर्दिष्ट), संलग्न की जायेगी ।

(11) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाला प्रस्ताव, बोर्ड द्वारा सबसे अंत में संप्रेक्षण, यदि कोई हों, जारी किये जाने की तारीख से अधिक से अधिक छह महीनों की अवधि के भीतर या यदि बोर्ड द्वारा कोई भी संप्रेक्षण जारी न किये गये हों, तो नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के पास प्रस्ताव दस्तावेज को दाखिल किये जाने की तारीख से अधिक से अधिक छह महीनों की अवधि के भीतर, लाया जायेगा:

परंतु यह कि यदि आरंभिक प्रस्ताव या बाद वाला प्रस्ताव विहित अवधि के भीतर नहीं लाया जाता है, तो नया प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किया जायेगा ।

(12) रियल इस्टेट निवेश न्यास अभिदान के लिए आमंत्रित कर सकेगा और किसी भी व्यक्ति, चाहे निवासी हो या विदेशी हो, को यूनिटें आबंटित कर सकेगा:

परंतु यह कि विदेशी निवेशकों के मामले में, ऐसा निवेश मार्गदर्शक सिद्धाँतों, जो भारतीय रिज़र्व बैंक और सरकार द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किये जायें, के अध्यधीन होगा।

(13) अभिदान के लिए आवेदन के साथ विवरण भी संलग्न होगा, जो प्रस्ताव दस्तावेज के संक्षिप्त रूप से युक्त होगा, जिसमें जोखिम कारकों का ब्यौरा और निर्गम के निबंधनों का सारांश होगा ।

(14) आरंभिक प्रस्ताव और बाद वाले सार्वजनिक प्रस्ताव दोनों के अधीन, रियल इस्टेट निवेश न्यास आवेदक से दो लाख रुपये से कम की रकम का अभिदान स्वीकार नहीं करेगा ।

(15) आरंभिक प्रस्ताव और बाद वाला प्रस्ताव तीस दिनों से अधिक की अवधि के लिए अभिदान हेतु खुला नहीं रहेगा ।

(16) अति-अभिदानों के मामले में, रियल इस्टेट निवेश न्यास आवेदकों को यूनिटों का आबंटन आनुपातिक आधार पर, निकटतम पूर्णांक तक पूर्णांकित, करेगा, इसके अध्यधीन कि प्रति अभिदाता न्यूनतम अभिदान की रकम, उप-विनियम (14) में यथा विनिर्दिष्ट, हो ।

(17) रियल इस्टेट निवेश न्यास, निर्गम के बंद होने की तारीख से बारह कार्य-दिवसों के भीतर, यथास्थिति, यूनिटों का आबंटन करेगा या आवेदन की धनराशि लौटायेगा ।

(18) रियल इस्टेट निवेश न्यास सभी आवेदकों को केवल गैर-कागज़ी रूप में (डीमैटीरियलाइज्ड) ही यूनिटों का निर्गम करेगा ।

(19) सार्वजनिक निर्गम के तौर पर निर्गमित रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की कीमत बही निर्माण प्रक्रिया या बोर्ड द्वारा जारी परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों के अनुसार किसी अन्य प्रक्रिया के माध्यम से और उस रीति से अवधारित की जायेगी, जैसी बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये ।

(20) रियल इस्टेट निवेश न्यास, -

(क) सभी आवेदकों को धन-वापसी (रिफंड) करेगा, यदि यह, आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेज में यथा विनिर्दिष्ट, निर्गम के आकार के पचहत्तर प्रतिशत से अधिक अभिदान की रकम एकत्र करने में असफल रहता है;

(ख) आवेदकों को अति-अभिदान की सीमा तक धन-वापसी (रिफंड) करेगा, यदि प्राप्त धनराशि, आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेज में यथा विनिर्दिष्ट, अति-अभिदान की सीमा से अधिक हो:

परंतु यह कि ऐसे अति-अभिदान को रखे रहने का अधिकार निर्गम के आकार के पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं हो सकता;

(ग) सभी आवेदकों को धन-वापसी (रिफंड) करेगा, यदि आरंभिक प्रस्ताव के अभिदाताओं, जो जनता के भाग हों, की संख्या दो सौ से कम हो ।

(21) यदि प्रबंधक विनिर्दिष्ट समय के भीतर यूनिटों का आबंटन या इन्हें सूचीबद्ध करने में या धन-वापसी (रिफंड) करने में असफल रहता है, तो प्रबंधक यूनिट धारकों को पंद्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज, ऐसा आबंटन / ऐसी सूचीबद्धता / ऐसी धन-वापसी (रिफंड) होने तक, अदा करेगा और ऐसे ब्याज की वसूली रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा प्रबंधक को देय फीस के रूप में या किसी अन्य रूप में नहीं की जायेगी ।

(22) यूनिटों का प्रस्ताव जनता को विक्रय के लिए किया जा सकेगा,-

(क) यदि ऐसी यूनिटें बोर्ड के पास प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज को दाखिल किये जाने से कम से कम एक वर्ष पूर्व की अवधि हेतु मौजूदा यूनिट धारकों द्वारा धारण की गयी हों :

परंतु यह कि विशेष प्रयोजन माध्यम में इक्विटी शेयरों / भागीदारी हित, जिसके प्रति ऐसी यूनिटें प्राप्त हुई हों, को धारण करने की अवधि पर इस उप-विनियम में निर्दिष्ट एक वर्ष की अवधि की गणना के प्रयोजनार्थ विचार किया जायेगा;

(ख) अन्य परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों के अध्यधीन जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें ।

(23) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकरण की तारीख से तीन वर्षों के भीतर अपना आरंभिक प्रस्ताव लाने में असफल रहता है, तो वह अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र बोर्ड को अभ्यर्पित कर देगा और रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में कार्य करना छोड़ देगा:

परंतु यह कि बोर्ड, यदि यह ठीक समझे, तो अवधि को एक और वर्ष तक बढ़ा सकेगा ।

परंतु यह और कि रियल इस्टेट निवेश न्यास, यदि यह ऐसा चाहे तो, बाद में रजिस्ट्रीकरण के लिए पुन: आवेदन कर सकेगा ।

(24) बोर्ड मार्गदर्शक सिद्धाँतों / परिपत्रों को जारी करके रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनिटों के निर्गम और इनके आबंटन के संबंध में कोई अन्य अपेक्षाएँ, जैसा यह ठीक समझे, विनिर्दिष्ट कर सकेगा ।

प्रस्ताव दस्तावेज और विज्ञापन

15. (1) रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रस्ताव दस्तावेज महत्त्वपूर्ण, सत्य, सही और पर्याप्त प्रकटीकरणों से युक्त होगा, ताकि निवेशक सोच-समझ कर निर्णय ले (विनिश्चय कर) सकें ।

(2) उप-विनियम (1) की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्रस्ताव दस्तावेज,-

(i) में इन विनियमों की अनुसूची-III के अधीन यथा विनिर्दिष्ट या इस संबंध में बोर्ड द्वारा जारी किन्हीं परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों में यथा विनिर्दिष्ट समस्त जानकारी सम्मिलित होगी;

(ii) भ्रामक नहीं होगा और किन्हीं असत्य कथनों या अशुद्ध कथनों से युक्त नहीं होगा;

(iii) में निवेशकों के लिए किसी गारंटीकृत प्रतिफल का उपबंध नहीं होगा;

(iv) में ऐसे अन्य प्रकटीकरण सम्मिलित होंगे जो बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(3) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के किसी निर्गम से संबंधित कोई विज्ञापन सामग्री भ्रामक नहीं होगी और उसमें प्रस्ताव दस्तावेज की विषय-वस्तु से बाहर की कोई भी बात अंतर्विष्ट नहीं होगी।

(4) यदि विज्ञापन में सकारात्मक मुख्य बातें (हाइलाइट्स) अंतर्विष्ट होती हैं, तो इसमें जोखिम कारकों को भी सभी प्रकार से समान महत्त्व देते हुए अंतर्विष्ट किया जायेगा, जिनमें प्रिंट का आकार भी सम्मिलित है।

(5) विज्ञापन प्रस्ताव दस्तावेज और किन्हीं परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों, जो इस संबंध में बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें, के अनुसार होंगे।

यूनिटों की सूचीबद्धता और इनका व्यापार

16. (1) आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात्, रियल इस्टेट निवेश न्यासों की सभी यूनिटों के लिए यह अनिवार्य होगा कि वे प्रस्ताव के बंद होने की तारीख से बारह कार्य-दिवसों की अवधि के भीतर राष्ट्रव्यापी व्यापारिक टर्मिनलों वाले मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध हों।

(2) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की सूचीबद्धता रियल इस्टेट निवेश न्यास और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के बीच हुए सूचीबद्धता करार के अनुसार होगी।

(3) मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों में सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का व्यापार, समाशोधन और निपटान संबंधित स्टॉक एक्सचेंजों की उप-विधियों और ऐसी शर्तों, जो बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट की जायें, के अनुसार किया जायेगा।

(4) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के व्यापार (की ट्रेडिंग) के प्रयोजनार्थ व्यापारिक (ट्रेडिंग) लॉट एक लाख रुपये होगा।

(5) रियल इस्टेट निवेश न्यास केवल क्रय द्वारा वापस लेने (बाय-बैक) के माध्यम से या यूनिटों की असूचीबद्धता के समय ही यूनिटों का मोचन करेगा।

(6) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों में तब तक सूचीबद्ध रहेंगी जब तक कि विनियम 17 के अधीन असूचीबद्ध न हो जायें।

(7) सूचीबद्ध रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के लिए न्यूनतम सार्वजनिक धारिता (पब्लिक होल्डिंग), सभी समयों पर, बकाया यूनिटों की कुल संख्या की पच्चीस प्रतिशत होगी, और रियल इस्टेट निवेश न्यास के यूनिट धारकों, जो जनता का भाग हों, की संख्या, सभी समयों पर, दो सौ होगी, ऐसा न होने पर कार्रवाई की जा सकेगी, जैसा बोर्ड द्वारा और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये, जिसमें विनियम 17 के अधीन यूनिटों की असूचीबद्धता (डीलिस्टिंग) सम्मिलित है:

परंतु यह कि इस उप-विनियम में विनिर्दिष्ट शर्तों के भंग के मामले में, न्यासी उसे सुधारने के लिए प्रबंधक को छह महीनों की अवधि प्रदान कर सकेगा, ऐसा न किये जाने पर प्रबंधक विनियम 17 के अधीन असूचीबद्धता के लिए आवेदन करेगा।

(8) प्रायोजक (प्रायोजकों) से भिन्न कोई व्यक्ति, जो आरंभिक प्रस्ताव से पूर्व रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें धारण करता हो, यूनिटों की सूचीबद्धता की तारीख से कम से कम एक वर्ष की अवधि के लिए यूनिटें मार्गदर्शक सिद्धांतों के अध्यधीन धारण करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।

(9) बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की सूचीबद्धता और इनके व्यापार (इनकी ट्रेडिंग) से संबंधित किन्हीं अन्य अपेक्षाओं को मार्गदर्शक सिद्धाँतों या परिपत्रों को जारी करके विनिर्दिष्ट कर सकेंगे।

यूनिटों की असूचीबद्धता

17. (1) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की असूचीबद्धता के लिए बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को आवेदन करेगा यदि,-

(क) सार्वजनिक धारिता (पब्लिक होल्डिंग) विनियम 16 के उप-विनियम (7) के अधीन विनिर्दिष्ट सीमा से नीचे आ जाती है;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास के यूनिट धारकों, जो जनता का भाग हों, की संख्या दो सौ से कम हो जाती है;

(ग) यदि छह महीनों से अधिक की अवधि से रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन कोई भी परियोजना / आस्ति नहीं है और रियल इस्टेट निवेश न्यास भविष्य में किसी भी परियोजना में निवेश करने का प्रस्ताव नहीं करता है:

परंतु यह कि, अवधि अतिरिक्त छह महीनों तक बढ़ायी जा सकेगी, विनियम 22 में यथा विनिर्दिष्ट रीति से यूनिटधारकों के अनुमोदन से;

(घ) बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज सूचीबद्धता करार या इन विनियमों या अधिनियम के अतिक्रमण के लिए ऐसी असूचीबद्धता की अपेक्षा करते हों;

(ङ) प्रायोजक या न्यासी ऐसी असूचीबद्धता के लिए अनुरोध करता हो और ऐसे अनुरोध को विनियम 22 के उप-विनियम (6) के अनुसार यूनिट धारकों द्वारा अनुमोदित किया गया हो;

(च) यूनिट धारक विनियम 22 के अनुसार ऐसी असूचीबद्धता के लिए आवेदन करते हों;

(छ) बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज सूचीबद्धता करार, इन विनियमों या अधिनियम के अतिक्रमण के लिए या यूनिट धारकों के हित में ऐसी असूचीबद्धता की अपेक्षा करते हों ।

(2) बोर्ड और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंज ऐसे आवेदन को अनुमोदित या नामंजूर किये जाने के संबंध में विचार कर सकेंगे, जैसा यूनिट धारकों के हित में समुचित हो ।

(3) बोर्ड, यूनिटों की असूचीबद्धता की अपेक्षा करने के बजाय, यदि यह ठीक समझे, रियल इस्टेट निवेश न्यास या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों को विनियमों का अनुपालन करने के लिए अतिरिक्त समय दे सकेगा ।

(4) बोर्ड असूचीबद्धता के आवेदन को नामंजूर कर सकेगा और कोई अन्य कार्रवाई कर सकेगा, जैसा यह ठीक समझे, इन विनियमों या अधिनियम के अधीन, सूचीबद्धता करार या इन विनियमों या अधिनियम के अतिक्रमण के लिए ।

(5) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की असूचीबद्धता की प्रक्रिया, जिसमें यूनिट धारकों के लिए निकास के विकल्प का उपबंध सम्मिलित है, सूचीबद्धता करार के अनुसार और ऐसी प्रक्रिया के अनुसार होगी, जो बोर्ड द्वारा और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट की जाये ।

(6) बोर्ड रियल इस्टेट निवेश न्यास से यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह यूनिटों की असूचीबद्धता के प्रयोजनार्थ यूनिट धारकों की यूनिटों का मोचन (रिडेंप्शन) करने के लिए अपनी आस्तियों का परिसमापन करे या विक्रय करे और बोर्ड परिपत्रों या मार्गदर्शक सिद्धाँतों के माध्यम से ऐसे परिसमापन या विक्रय की रीति विनिर्दिष्ट कर सकेगा ।

(7) अपनी यूनिटों की असूचीबद्धता के पश्चात्, रियल इस्टेट निवेश न्यास भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड को अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र अभ्यर्पित करेगा और उसके बाद से रियल इस्टेट निवेश न्यास का क्रियाकलाप नहीं करेगा:

परंतु यह कि रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार ऐसे अभ्यर्पण के होते हुए भी रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों की बाबत अपनी समस्त लोप तथा करण त्रुटियों के दायी रहेंगे ।

अध्याय–V

निवेश संबंधी शर्तें, संबद्ध पक्षकार संव्यवहार, उधार लेना और आस्तियों का मूल्यांकन

निवेश संबंधी शर्तें और वितरण नीति

18. (1) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा निवेश इन विनियमों के अनुसार और निवेश युक्ति, जैसा प्रस्ताव दस्तावेज में ब्यौरा दिया गया है तथा जैसे उसमें संशोधन किये गये हैं, के अनुसार केवल भारत में विशेष प्रयोजन माध्यमों या संपत्तियों या प्रतिभूतियों या अंतरणीय विकास अधिकारों (ट्रांसफरेबल डेवलपमेंट राइट्स) में होगा।

(2) रियल इस्टेट निवेश न्यास खाली भूमि या कृषि भूमि या बंधक समर्थित प्रतिभूतियों से भिन्न बंधकों में निवेश नहीं करेगा: परंतु यह कि यह किसी ऐसी भूमि पर लागू नहीं होगा जो संलग्न हो और चरणों में कार्यान्वित की जा रही मौजूदा परियोजना (प्रोजेक्ट) का विस्तार हो।

(3) रियल इस्टेट निवेश न्यास विशेष प्रयोजन माध्यमों के जरिये संपत्तियों में निम्नलिखित के अध्यधीन निवेश कर सकेगा,-

(क) विशेष प्रयोजन माध्यम के किसी भी अन्य शेयरधारक या भागीदार को, ऐसे कोई अधिकार नहीं होंगे जो रियल इस्टेट निवेश न्यास को इन विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करने से रोकते हों;

(ख) प्रबंधक, न्यासी के परामर्श से, ऐसे विशेष प्रयोजन माध्यमों के निदेशक बोर्ड / शासी बोर्ड में कम से कम एक प्राधिकृत प्रतिनिधि को नियुक्त करेगा;

(ग) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक बैठक, जिसमें विशेष प्रयोजन माध्यम की वार्षिक साधारण बैठक सम्मिलित है, में, रियल इस्टेट निवेश न्यास के मतदान का प्रयोग कंपनी अधिनियम, 2013 के उपबंधों के अध्यधीन किया जाता है।

(4) रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों के मूल्य के कम से कम अस्सी प्रतिशत का निवेश पूरी तरह से तैयार तथा किराया-जनित संपत्तियों में रियल इस्टेट निवेश न्यासों की धारिता (होल्डिंग) के आनुपातिक रूप में निम्नलिखित के अध्यधीन किया जायेगा,-

(क) यदि निवेश विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये किया गया हो, चाहे इक्विटी या ऋण (डैट) या इक्विटी संबद्ध लिखतों या भागीदारी हित के रूप में, तो इस उप-विनियम के अधीन केवल ऐसे विशेष प्रयोजन माध्यमों द्वारा संपत्तियों में प्रत्यक्ष निवेशों के हिस्से पर विचार किया जायेगा और शेष हिस्से को उप-विनियम (5) के अधीन सम्मिलित किया जायेगा;

(ख) यदि कोई परियोजना चरणों में कार्यान्वित की जाती है, तो परियोजना का जो भाग पूरी तरह से तैयार हो गया हो तथा किराया-जनित कर रहा हो, उस भाग पर इस उप-विनियम के अधीन विचार किया जायेगा और शेष हिस्से, जिसमें उप-विनियम (2) के परंतुक के अधीन यथा विनिर्दिष्ट कोई संलग्न भूमि सम्मिलित है, को उप-विनियम (5) के खंड (क) के अधीन सम्मिलित किया जायेगा।

(5) रियल इस्टेट निवेश न्यास की आस्तियों के मूल्य के कम से कम बीस प्रतिशत का निवेश उप-विनियम (4) में यथा उपबंधित से भिन्न आस्तियों में रियल इस्टेट निवेश न्यासों की धारिता (होल्डिंग) के आनुपातिक रूप में किया जायेगा और ऐसा अन्य निवेश केवल निम्नलिखित में ही किया जायेगा,-

(क) संपत्तियाँ, जिनमें रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के अधिक से अधिक दस प्रतिशत का निवेश किया जायेगा, जो निम्नानुसार हैं:

(i) निर्माणाधीन संपत्तियाँ जिन्हें रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा पूरी तरह से तैयार होने के पश्चात् कम से कम तीन वर्षों के लिए धारण किया जायेगा;

(ii) निर्माणाधीन संपत्तियाँ जो रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्वामित्वाधीन मौजूदा आय-जनित संपत्तियों की भाग हों जिन्हें रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा पूरी तरह से तैयार होने के पश्चात् कम से कम तीन वर्षों के लिए धारण किया जायेगा;

(iii) पूरी तरह से तैयार और किराया-जनित न करने वाली संपत्तियाँ जिन्हें रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा क्रय की तारीख से कम से कम तीन वर्षों के लिए धारण किया जायेगा;

(ख) रियल इस्टेट क्षेत्र (सेक्टर) में कंपनियों या निगमित निकाय का सूचीबद्ध या असूचीगत ऋण (डैट):
परंतु यह कि इसमें विशेष प्रयोजन माध्यम के ऋण (डैट) में किया गया कोई निवेश सम्मिलित नहीं होगा;

(ग) बंधक समर्थित प्रतिभूतियाँ;

(घ) भारत में मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंज में सूचीबद्ध कंपनियों के इक्विटी शेयर जो पिछले वित्तीय वर्ष के लेखापरीक्षित लेखों के अनुसार अपनी प्रचालन आय (ऑपरेटिंग इनकम) का कम से कम पचहत्तर प्रतिशत रियल इस्टेट संबंधी क्रियाकलाप से प्राप्त करती हैं;

(ङ) सरकारी प्रतिभूतियाँ;

(च) किसी परियोजना का उपयोग में न लाया गया एफएसआई जहाँ इसने पहले से ही निवेश किया हो;

(छ) किसी परियोजना के संबंध में उपयोग के प्रयोजनार्थ अर्जित अंतरणीय विकास अधिकार (ट्रांसफरेबल डेवलपमेंट राइट्स) जहाँ इसने पहले से ही निवेश किया हो;

(ज) मुद्रा बाजार (मनी मार्केट) संबंधी लिखतों (इंस्ट्रूमेंट्स) या नकदी समतुल्य ।

(6) संपत्तियों के व्ययन से उद्भूत अभिलाभों से भिन्न, रियल इस्टेट निवेश न्यास और विशेष प्रयोजन माध्यम की आमदनी का कम से कम पचहत्तर प्रतिशत, सभी समयों पर, रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के किराये संबंधी, पट्टे पर देने संबंधी तथा भाड़े पर देने संबंधी या ऐसी आस्तियों को पट्टे पर देने (लीजींग) से आनुषंगिक किसी अन्य आय से होगा ।

(7) रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य का कम से कम पचहत्तर प्रतिशत, आनुपातिक रूप से समेकित आधार पर, किराया-जनित होगा ।

(8) रियल इस्टेट निवेश न्यास के पास, प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये, कम से कम दो परियोजनाएँ (प्रोजेक्ट्स) होंगी, और साथ ही एक परियोजना में आस्तियों का मूल्य, आनुपातिक रूप से समेकित आधार पर, अधिक से अधिक साठ प्रतिशत होगा।

(9) उप-विनियम (4), (5), (6), (7) तथा (8) में विनिर्दिष्ट शर्तों का अनुश्रवण छमाही आधार पर और आस्ति के अर्जन के समय किया जायेगा:

परंतु यह कि यदि अंडरलाइंग आस्तियों / प्रतिभूतियों की कीमत के संबंध में बाजार में आये उतार-चढ़ावों या किरायेदारों के बदलने / पट्टे के समाप्त होने या संपत्तियों के व्ययन के कारण ऐसी शर्तों का भंग होता है, तो प्रबंधक इसकी सूचना न्यासी को देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इस विनियम में यथा विनिर्दिष्ट शर्तें ऐसे भंग के 6 महीनों के भीतर पूरी कर ली जायें:

परंतु यह और कि अवधि छह महीनों तक और बढ़ायी जा सकेगी, विनियम 22 के अनुसार निवेशकों के अनुमोदन के अध्यधीन ।

(10) रियल इस्टेट निवेश न्यास कोई पूरी तरह से तैयार और किराया-जनित संपत्ति, चाहे प्रत्यक्ष रूप से या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये, रियल इस्टेट निवेश न्यास / विशेष प्रयोजन माध्यम द्वारा ऐसी संपत्ति के क्रय की तारीख से कम से कम तीन वर्षों की अवधि के लिए धारण करेगा।

(11) संपत्ति की किसी ब्रिक्री के लिए, चाहे रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा या विशेष प्रयोजन माध्यम के जरिये, अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा विशेष प्रयोजन माध्यम में शेयरों / हित की बिक्री के लिए, जो एक वित्तीय वर्ष में रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के दस प्रतिशत से अधिक हो, प्रबंधक विनियम 22 के अनुसार यूनिट धारकों से अनुमोदन अभिप्राप्त करेगा।

(12) रियल इस्टेट निवेश न्यास अन्य रियल इस्टेट निवेश न्यासों की यूनिटों में निवेश नहीं करेगा।

(13) रियल इस्टेट निवेश न्यास किसी व्यक्ति को उधार नहीं देगा:

परंतु यह कि ऋण प्रतिभूतियों (डैट सिक्यूरिटीज़) में निवेश को उधार देना नहीं माना जायेगा।

(14) पट्टे पर ली गई संपत्तियों में निवेश के संबंध में, प्रबंधक पट्टे की शेष अवधि, रियल इस्टेट निवेश न्यास के उद्देश्यों, रियल इस्टेट निवेश न्यास की मौजूदा रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के पट्टे संबंधी प्रोफाइल और किन्हीं अन्य कारकों, जो सुसंगत हों, पर, ऐसा निवेश करने से पूर्व, विचार करेगा।

(15) किसी संव्यवहार में किसी व्यक्ति (व्यक्तियों) के साथ किसी सह-निवेश के मामले में,-

(क) अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों) द्वारा निवेश ऐसे निबंधनों पर नहीं होंगे, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास हेतु निर्धारित निबंधनों की अपेक्षा अधिक अनुकूल हों;

(ख) निवेश व्यक्ति (व्यक्तियों) को कोई ऐसे अधिकार नहीं देगा जो रियल इस्टेट निवेश न्यास को इन विनियमों के उपबंधों का अनुपालन करने से रोकेंगे;

(ग) ऐसे व्यक्ति (व्यक्तियों) के साथ करार में वितरणयोग्य नकदी प्रवाहों (कैश फ्लो) जिनका वितरण किया जायेगा का न्यूनतम प्रतिशत, कम से कम आनुपातिक वितरणों को प्राप्त करने की रियल इस्टेट निवेश न्यास की हकदारी और रियल इस्टेट निवेश न्यास तथा अन्य व्यक्ति (व्यक्तियों) के बीच किन्हीं विवादों के निवारण का ढंग सम्मिलित होगा।

(16) रियल इस्टेट निवेश न्यास और विशेष प्रयोजन माध्यम के द्वारा किये गये वितरणों के संबंध में,-

(क) विशेष प्रयोजन माध्यम के शुद्ध वितरणयोग्य नकदी प्रवाहों के कम से कम नब्बे प्रतिशत का वितरण, रियल इस्टेट निवेश न्यास को विशेष प्रयोजन माध्यम में उसकी धारिता (होल्डिंग) के अनुपात में, कंपनी अधिनियम, 2013 या सीमित दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 में लागू उपबंधों के अध्यधीन किया जायेगा;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास के शुद्ध वितरणयोग्य नकदी प्रवाहों के कम से कम नब्बे प्रतिशत का वितरण यूनिट धारकों को किया जायेगा;

(ग) ऐसे वितरण घोषित किये जायेंगे तथा प्रत्येक वित्तीय वर्ष में हर छह महीनों में कम से कम एक बार किये जायेंगे और ऐसी घोषणा की तारीख से पंद्रह दिनों के अपश्चात् किये जायेंगे;

(घ) यदि कोई संपत्ति रियल इस्टेट निवेश न्यास / विशेष प्रयोजन माध्यम (एसपीवी) द्वारा बेची जाती है, तो,-

(i) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास विक्रय आगमों, यदि कोई हों, का दूसरी संपत्ति में, पुनःनिवेश करने का प्रस्ताव करता है, तो इससे यह अपेक्षित नहीं होगा कि वह ऐसी बिक्री से आयी किन्हीं विक्रय आगमों का वितरण यूनिटधारकों को करे; और यदि विशेष प्रयोजन माध्यम विक्रय आगमों, यदि कोई हों, का

दूसरी संपत्ति में, पुनःनिवेश करने का प्रस्ताव करता है, तो इससे यह अपेक्षित नहीं होगा कि वह ऐसी बिक्री से आयी किन्हीं विक्रय आगमों का वितरण रियल इस्टेट निवेश न्यास को करे;

(ii) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास / विशेष प्रयोजन माध्यम विक्रय आगमों को किसी अन्य संपत्ति में निवेश न करने का प्रस्ताव करता है, तो इससे यह अपेक्षित होगा कि वह उपरोक्त खंड (क) तथा (ख) के अनुसार विक्रय आगमों का कम से कम नब्बे प्रतिशत वितरण करें;

(ङ) यदि वितरण घोषणा के पंद्रह दिनों के भीतर नहीं किये जाते हैं, तो प्रबंधक यूनिटधारकों को पंद्रह प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज, वितरण किये जाने तक, अदा करने का दायी होगा और ऐसे ब्याज की वसूली रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा प्रबंधक को देय फीस के रूप में या किसी अन्य रूप में नहीं की जायेगी ।

(17) कोई भी स्कीम रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन आरंभ नहीं की जायेगी ।

(18) बोर्ड रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा निवेशों के लिए कोई अतिरिक्त शर्तें विनिर्दिष्ट कर सकेगा, जैसा यह ठीक समझे ।

संबद्ध पक्षकार (पार्टी) के संव्यवहार

19. (1) संबद्ध पक्षकार के सभी संव्यवहारों में, यूनिट धारकों के हित में, रियल इस्टेट निवेश न्यास की युक्ति एवं निवेश के उद्देश्यों के अनुरूप समुचित दूरी बनी रहेगी और जो नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों तथा यूनिट धारकों को सूचीबद्धता करार तथा इन विनियमों के अनुसार सामयिक रूप से प्रकट किये जायेंगे ।

(2) रियल इस्टेट निवेश न्यास, इसके नीचे विनिर्दिष्ट शर्तों के अध्यधीन,-

(क) संबद्ध पक्षकारों से आस्तियाँ अर्जित कर सकेगा;

(ख) संबद्ध पक्षकारों को आस्तियों या प्रतिभूतियों का विक्रय कर सकेगा;

(ग) संबद्ध पक्षकारों को आस्तियाँ पट्टे पर दे सकेगा;

(घ) संबद्ध पक्षकारों से आस्तियाँ पट्टे पर ले सकेगा;

(ङ) संबद्ध पक्षकारों द्वारा निर्गमित प्रतिभूतियों में निवेश कर सकेगा;

(च) संबद्ध पक्षकारों से उधार ले सकेगा ।

(3) आरंभिक प्रस्ताव से पूर्व और के पश्चात् संपत्तियों के क्रय या विक्रय दोनों के संबंध में,-

(क) दो भिन्न-भिन्न मूल्यांककों, जो एक दूसरे से स्वतंत्र हों, से दो मूल्यांकन रिपोर्टें अभिप्राप्त की जायेंगी;

(ख) ऐसे मूल्यांकक खरीदे / बेचे जाने के लिए प्रस्तावित आस्तियों का पूर्ण मूल्यांकन करेंगे जैसा विनियम 21 के अधीन विनिर्दिष्ट है;

(ग) ऐसी आस्तियों के क्रय के संव्यवहार, दो स्वतंत्र मूल्यांकनों के औसत से अधिक कीमत पर नहीं होंगे, और ऐसी आस्तियों के विक्रय के संव्यवहार, दो स्वतंत्र मूल्यांकनों के औसत से कम कीमत पर नहीं होंगे ।

(4) आरंभिक प्रस्ताव लाने से पूर्व किये गये किन्हीं संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों के मामले में,-

(क) आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज में उस आशय के पर्याप्त प्रकटीकरण किये जायेंगे जिनमें उपरोक्त उप-विनियम (3) के खंड (क) के अनुसार ऐसी समस्त आस्तियों की समेकित पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट सम्मिलित है, जो लागू हो;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज में उल्लिखित कीमत / ब्याज दर / किराया मूल्य पर ऐसे संबद्ध पक्षकारों के साथ समुचित और विधिमान्य करार करेगा;

(ग) यदि संव्यवहार इस शर्त पर हों कि रियल इस्टेट निवेश न्यास अभिदान की न्यूनतम रकम प्राप्त करे, तो प्रस्ताव दस्तावेज और करारों में उस आशय के पर्याप्त प्रकटीकरण किये जायेंगे ।

(5) आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् किये गये किन्हीं संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों के मामले में,-

(क) यूनिट धारकों को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को पर्याप्त प्रकटीकरण किये जायेंगे;

(ख) यदि,-

(i) एक वित्तीय वर्ष में, संपत्तियों के अर्जन / विक्रय या प्रतिभूतियों में निवेशों से संबंधित सभी संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों का कुल मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास के मूल्य के दस प्रतिशत से अधिक हो जाता है; या

(ii) एक वित्तीय वर्ष में, संबद्ध पक्षकारों से उधार ली गयी निधियों का मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास के कुल समेकित लिये गये उधारों के दस प्रतिशत से अधिक हो जाता है,

तो किसी संबद्ध पक्षकार के साथ बाद में कोई ऐसा संव्यवहार करने से पूर्व यूनिट धारकों से अनुमोदन अभिप्राप्त किया जायेगा;

(ग) ऐसे संव्यवहारों के लिए अनुमोदन अभिप्राप्त करने के प्रयोजनार्थ, प्रबंधक विनियम 22 के अनुसार यूनिट धारकों से अनुमोदन अभिप्राप्त करेगा और ऐसे अनुमोदन के अनुरोध के साथ संव्यवहार संबंधी दस्तावेज संलग्न होगा ।

(6) प्रस्ताव दस्तावेज और संव्यवहार संबंधी दस्तावेज के अंतर्गत प्रकटीकरणों में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे, जो लागू हो,-

(क) संबद्ध पक्षकारों की पहचान और रियल इस्टेट निवेश न्यास के साथ / रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के साथ उनका संबंध;

(ख) ऐसे संबद्ध पक्षकारों के साथ किये गये / किये जाने के लिए प्रस्तावित संव्यवहारों का स्वरूप और उनके ब्यौरे, जिनमें आस्तियों के विवरण और स्थान भी सम्मिलित है;

(ग) खरीदी गयी / बेची गयी / पट्टे पर दी गयी या खरीदे जाने / बेचे जाने / पट्टे पर दिये जाने के लिए प्रस्तावित आस्तियों / प्रतिभूतियों की कीमत / का मूल्य और यदि पट्टे पर दी गयी है या पट्टे पर दिये जाने का प्रस्ताव है, तो पट्टे का मूल्य;

(घ) खरीदी / बेची जा रही रियल इस्टेट संबंधी आस्ति की रेडी रेकनर दर:

परंतु यह कि जहाँ ऐसी रेडी रेकनर दर उपलब्ध न हो, तो वहाँ संपत्ति कर निर्धारण मूल्य या सरकारी प्राधिकरणों द्वारा ऐसी ही प्रकाशित दरों को प्रकट किया जायेगा;

(ङ) मूल्यांकन रिपोर्ट (रिपोर्टों) का सारांश;

(च) किराये की वर्तमान और प्रत्याशित प्राप्ति;

(छ) यदि संव्यवहार इस शर्त पर हों कि रियल इस्टेट निवेश न्यास अभिदानों के कथित रकम प्राप्त करे, तो प्राप्त किये जाने वाले ऐसे अभिदानों की न्यूनतम रकम;

(ज) किसी संबद्ध पक्षकार से उधार लेने के मामले में, उधार की रकम और ब्याज की दर;

(झ) कोई अन्य जानकारी जो निवेशक के लिए सोच-समझकर निर्णय लेने (विनिश्चय करने) हेतु अपेक्षित हो ।

(7) आरंभिक प्रस्ताव से पूर्व और के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबद्ध पक्षकारों को पट्टे पर दी गयी किन्हीं संपत्तियों के संबंध में, यदि,-

(क) ऐसे पट्टे (लीज़) का क्षेत्रफल अंडरलाइंग आस्तियों के कुल क्षेत्रफल के बीस प्रतिशत से अधिक हो जाता है;

(ख) ऐसे पट्टे के अधीन आस्तियों का मूल्य कुल अंडरलाइंग आस्तियों के मूल्य के बीस प्रतिशत से अधिक हो जाता है;

(ग) पट्टे पर दी गयी ऐसी आस्तियों से अभिप्राप्त किराया-आय समस्त अंडरलाइंग आस्तियों के किराये की आय के मूल्य के बीस प्रतिशत से अधिक हो जाती है,

तो प्रबंधक द्वारा स्वतंत्र मूल्यांकक से निष्पक्षता संबंधी राय (फेयरनेस ओपिनियन) अभिप्राप्त की जायेगी तथा न्यासी को प्रस्तुत की जायेगी और विनियम 22 के अनुसार यूनिटधारकों का अनुमोदन अभिप्राप्त किया जायेगा ।

(8) किसी संबद्ध पक्षकार संव्यवहार (रिलेटिड पार्टी ट्रांजेक्शन) के लिए जिसमें यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित है या जो आरंभिक प्रस्ताव के तुरंत बाद किये जाने के लिए प्रस्तावित है, यथास्थिति आरंभिक प्रस्ताव के बंद होने की तारीख से या यूनिट धारकों के अनुमोदन की तारीख से छह महीनों के भीतर करार किया जायेगा:

परंतु यह कि यदि ऐसी अवधि के भीतर करार नहीं किया जाता, तो अद्यतन मूल्यांकन रिपोर्ट (रिपोर्टों) के साथ विनियम 22 के अनुसार और छह महीनों के लिए अवधि बढ़ाये जाने हेतु यूनिट धारकों से अनुमोदन मांगा जा सकेगा ।

(9) सभी संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों, जो बाद वाले प्रस्ताव से पूर्व किये गये हों, के पर्याप्त प्रकटीकरण बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेज में किये जायेंगे ।

(10) दो या दो से अधिक रियल इस्टेट निवेश न्यासों, जिनका प्रबंधक या प्रायोजक एक ही हो, के बीच संव्यवहारों को प्रत्येक रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए संबद्ध पक्षकार संव्यवहार समझा जायेगा और इस विनियम के उपबंध लागू होंगे :

परंतु यह कि यह उप-विनियम भी लागू होगा, यदि रियल इस्टेट निवेश न्यासों के प्रबंधक / प्रायोजक भिन्न-भिन्न एंटिटियाँ हों किंतु सहयुक्त हों ।

(11) किसी संबद्ध पक्षकार संव्यवहार के संबंध में, किसी व्यक्ति / एंटिटी, जो संबद्ध पक्षकार की सहयुक्त हो, द्वारा प्राप्त की गयी/प्राप्त की जाने वाली किसी फीस / कमीशन के ब्यौरे पर्याप्त रूप से यूनिट धारकों को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को प्रकट किये जायेंगे ।

(12) कोई भी संबद्ध पक्षकार, रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के संव्यवहार प्रॉपर्टी एजेंट को निर्देशित करने के प्रतिफलार्थ, किसी प्रॉपर्टी एजेंट से नकद या अन्य रिबेट नहीं लेगा ।

(13) जहाँ संबद्ध पक्षकारों में से किसी संबद्ध पक्षकार का ऐसे कारबार में हित हो, जो, या तो प्रत्यक्ष रूप से या अप्रत्यक्ष रूप से, रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों का प्रतियोगी हो या रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से ऐसे कारबार के प्रतियोगी होने की संभावना हो, तो प्रस्ताव दस्तावेज में निम्नलिखित ब्यौरे प्रकट किये जायेंगे,-

(क) ऐसे कारबार के ब्यौरे जिनमें यह स्पष्टीकरण सम्मिलित हो कि कैसे ऐसा कारबार रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रतियोगी होगा;

(ख) यह घोषणा कि संबद्ध पक्षकार, रियल इस्टेट निवेश न्यास के संबंध में अपने कर्तव्य का पालन करेगा, जो उसके संबद्ध कारबार से संबंधित न हो ;

(ग) यह घोषणा कि क्या रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा ऐसे कारबार का कोई अर्जन आशयित है और यदि हाँ, तो उसके ब्यौरे ।

(14) किसी संबद्ध पक्षकार के साथ कोई इंतजाम / संव्यवहार / संविदा, जो इस विनियम में सम्मिलित है उससे भिन्न, का प्रकटीकरण यूनिट धारकों को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को किया जायेगा ।

उधार लेना और आस्थगित भुगतान

20. (1) रियल इस्टेट निवेश न्यास के कुल समेकित लिये गये उधार और आस्थगित भुगतान, नकद और नकदी समतुल्यों को घटाकर, रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के उनचास प्रतिशत से कभी अधिक नहीं होंगे:

परंतु यह कि ऐसे लिये गये उधारों और आस्थगित भुगतानों में किरायेदारों को कोई प्रतिदेय प्रतिभूति जमाराशि (सिक्यूरिटी डिपॉजिट) सम्मिलित नहीं होंगे ।

(2) यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास के कुल समेकित लिये गये उधार और आस्थगित भुगतान, नकद और नकदी समतुल्यों को घटाकर, रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के पच्चीस प्रतिशत से अधिक होते हैं, तो आगे कोई उधार लेने के लिए,-

(क) बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत साख निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) एजेंसी से साख निर्धारण अभिप्राप्त किया जायेगा; और

(ख) विनियम 22 में यथा विनिर्दिष्ट रीति से यूनिट धारकों का अनुमोदन अभिप्राप्त किया जायेगा।

(3) यदि अंडरलाइंग आस्तियों / प्रतिभूतियों की कीमत के संबंध में बाजार में आये उतार-चढ़ावों के कारण उप-विनियम (1) तथा (2) में विनिर्दिष्ट शर्तों का भंग होता है, तो प्रबंधक इसकी सूचना न्यासी को देगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इस विनियम में यथा विनिर्दिष्ट शर्तें ऐसे भंग के छह महीनों के भीतर पूरी कर ली जायें।

आस्तियों का मूल्यांकन

21. (1) मूल्यांकक प्रायोजक (प्रायोजकों) / प्रबंधक / न्यासी का सहयुक्त नहीं होगा और उसके पास रियल इस्टेट के मूल्यांकन में कम से कम पाँच वर्षों का अनुभव होगा।

(2) पूर्ण मूल्यांकन में मूल्यांकक द्वारा समस्त आस्तियों का विस्तृत मूल्यांकन सम्मिलित है, जिसमें मूल्यांकक द्वारा प्रत्येक संपत्ति का प्रत्यक्ष (फिजिकल) निरीक्षण सम्मिलित है।

(3) पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट में, इन विनियमों की अनुसूची-V में यथा विनिर्दिष्ट अनिवार्य न्यूनतम प्रकटीकरण सम्मिलित होंगे।

(4) पूर्ण मूल्यांकन मूल्यांकक द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष में कम से कम एक बार किया जायेगा:

परंतु यह कि ऐसा पूर्ण मूल्यांकन 31 मार्च को समाप्त होने वाले वित्तीय वर्ष की समाप्ति पर, ऐसे वर्ष की समाप्ति से तीन महीनों के भीतर, किया जायेगा।

(5) रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों का छमाही मूल्यांकन मूल्यांकक द्वारा, पिछले छह महीनों में हुए किन्हीं मूल परिवर्तनों को सम्मिलित करने के लिए, 30 सितम्बर को समाप्त होने वाली छमाही हेतु किया जायेगा और ऐसी छमाही मूल्यांकन रिपोर्ट ऐसी छमाही की समाप्ति की तारीख से पैंतालीस दिनों के भीतर तैयार की जायेगी।

(6) प्रबंधक द्वारा प्राप्त मूल्यांकन रिपोर्टें नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और यूनिट धारकों को, ऐसी मूल्यांकन रिपोर्टों की प्राप्ति से पंद्रह दिनों के भीतर, प्रस्तुत की जायेंगी।

(7) जनता को यूनिटों के किसी निर्गम और यूनिटों के किसी अन्य निर्गम, जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये, से पूर्व, मूल्यांकक रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी समस्त आस्तियों का पूर्ण मूल्यांकन करेगा और रिपोर्ट के सारांश को प्रस्ताव दस्तावेज में सम्मिलित करेगा :

परंतु यह कि ऐसी मूल्यांकन रिपोर्ट ऐसे प्रस्ताव के समय छह महीनों से अधिक पुरानी नहीं होगी :

परंतु यह और कि यह उन मामलों में लागू नहीं होगा जहाँ पूर्ण मूल्यांकन ऐसे निर्गम से अधिक से अधिक छह महीने पूर्व किया गया हो और तत्पश्चात् कोई भी महत्त्वपूर्ण परिवर्तन न हुए हों।

(8) संपत्तियों के क्रय या विक्रय के किसी संव्यवहार के लिए,-

(क) यदि संव्यवहार एक संबद्ध पक्षकार संव्यवहार है, तो मूल्यांकन विनियम 19 के अनुसार होगा;

(ख) यदि संव्यवहार एक संबद्ध पक्षकार संव्यवहार नहीं है, तो,-

(i) विनिर्दिष्ट संपत्ति का पूर्ण मूल्यांकन मूल्यांकक द्वारा किया जायेगा;

(ii) यदि,-

(1) क्रय संव्यवहार के मामले में, मूल्यांकक द्वारा यथा निर्धारित संपत्ति के मूल्य के एक सौ दस प्रतिशत से अधिक के मूल्य पर संपत्ति को खरीदे जाने का प्रस्ताव हो;

(2) विक्रय संव्यवहार के मामले में, मूल्यांकक द्वारा यथा निर्धारित संपत्ति के मूल्य के नब्बे प्रतिशत से कम के मूल्य पर संपत्ति को बेचे जाने का प्रस्ताव हो,

तो यूनिट धारकों का अनुमोदन विनियम 22 के अनुसार अभिप्राप्त किया जायेगा।

(9) कोई भी मूल्यांकक एक ही संपत्ति का मूल्यांकन लगातार चार वर्षों से अधिक तक नहीं करेगा :

परंतु यह कि मूल्यांकक को रियल इस्टेट निवेश न्यास का मूल्यांकक न रहने की तारीख से कम से कम दो वर्षों की अवधि के पश्चात् पुनःनियुक्त किया जा सकेगा।

(10) किसी मूल्यांकक द्वारा किया गया कोई मूल्यांकन, रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के मूल्यांकन हेतु, अंतरराष्ट्रीय मूल्यांकन मानकों और ऐसे मूल्यांकन मानकों, जो भारतीय चार्टर्ड एकाउंटेंट संस्थान द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें, के अनुपालन में होगा:

परंतु यह कि कोई विरोध होने की दशा में, भारतीय चार्टर्ड एकाउंटेंट संस्थान द्वारा विनिर्दिष्ट मानक अभिभावी होंगे।

(11) किसी महत्त्वपूर्ण उद्घटना के मामले में, जिसका रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्यांकन पर प्रभाव पड़ सकता हो, प्रबंधक मूल्यांकक से यह अपेक्षा करेगा कि वह विचाराधीन संपत्ति का पूर्ण मूल्यांकन ऐसी घटना की तारीख से अधिक से अधिक दो महीनों के भीतर करे और उसे न्यासी, निवेशकों तथा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को ऐसे मूल्यांकन के पंद्रह दिनों के भीतर प्रकट करे।

(12) मूल्यांकक ऐसी किन्हीं आस्तियों का मूल्यांकन नहीं करेगा, जिनके संबंध में वह पिछले बारह महीनों के भीतर या तो अर्जन या व्ययन में अंतर्वलित (शामिल) रहा हो, ऐसे मामलों से भिन्न जहाँ मूल्यांकक को ऐसे अर्जन या व्ययन के लिए रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा नियुक्त किया गया था।

अध्याय-VI

यूनिट धारकों के अधिकार, साधारण बाध्यताएँ, प्रकटीकरण और रिपोर्टिंग

यूनिट धारकों के अधिकार और उनकी बैठकें

22. (1) यूनिट धारक के पास आय / वितरणों को प्राप्त करने के अधिकार होंगे, जैसा प्रस्ताव दस्तावेज / न्यास विलेख में उपबंधित हो।

(2) किसी मामले, जिसके लिए यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित हो, के संबंध में,-

(क) संकल्प तभी पारित हुआ माना जायेगा जब संकल्प के पक्ष में उन यूनिट धारकों द्वारा डाले गये मत, जो इस प्रकार हकदार हों और मतदान कर रहे हों, उसके खिलाफ डाले गये मतों के एक निश्चित प्रतिशत, इस विनियम में यथा विनिर्दिष्ट, से अधिक हो जायें;

(ख) मतदान डाक मतपत्र (पोस्टल बैलट) द्वारा या इलैक्ट्रॉनिक रूप से भी किया जा सकेगा;

(ग) कम से कम इक्कीस पूर्ण दिनों की सूचना (का नोटिस) या तो लिखित रूप में या फिर इलैक्ट्रॉनिक रूप से यूनिट धारकों को दी जायेगी;

(घ) किसी विशिष्ट मुद्दे के संबंध में किसी ऐसे व्यक्ति, जो ऐसे संव्यवहार में संबद्ध पक्षकार हो, और साथ ही ऐसे व्यक्ति (व्यक्तियों) के सहयुक्तों द्वारा मतदान पर विचार नहीं किया जायेगा;

(ङ) प्रबंधक यूनिट धारकों की बैठक के संचालन से संबंधित सभी क्रियाकलापों के लिए जिम्मेदार होगा, न्यासी की निगरानी के अध्यधीनः

परंतु यह कि प्रबंधक से संबंधित मुद्दों, जैसे प्रबंधक में परिवर्तन जिसमें प्रबंधक को हटाया जाना या प्रबंधक के नियंत्रण में परिवर्तन सम्मिलित है, की बाबत न्यासी बैठकें बुलायेगा और बैठकों के संचालन संबंधी समस्त क्रियाकलाप देखेगाः

परंतु यह और कि न्यासी से संबंधित मुद्दों, जैसे न्यासी में परिवर्तन, की बाबत न्यासी बैठक के संचालन में किसी भी प्रकार से अंतर्वलित नहीं होगा ।

(3) सभी यूनिट धारकों की वार्षिक बैठक, वित्तीय वर्ष की समाप्ति से एक सौ बीस दिनों के भीतर, एक वर्ष में कम से कम एक बार आयोजित की जायेगी और दो बैठकों के बीच का समय पंद्रह महीनों से अधिक नहीं होगा ।

(4) यूनिट धारकों की वार्षिक बैठक के संबंध में,-

(क) कोई जानकारी, जो यूनिट धारकों को प्रकट की जानी अपेक्षित हो, और कोई मुद्दा, जिसके संबंध में कारबार के सामान्य अनुक्रम में, यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित हो, बैठक में उठाया जा सकेगा जिसमें सम्मिलित है,-

(i) रियल इस्टेट निवेश न्यास के सबसे अंत के वार्षिक लेखे और कार्य-निष्पादन;

(ii) लेखापरीक्षक का और ऐसे लेखापरीक्षक की फीस का अनुमोदन, जैसा अपेक्षित हो;

(iii) सबसे अंत की मूल्यांकन रिपोर्टें;

(iv) मूल्यांकक की नियुक्ति, जैसा अपेक्षित हो;

(v) कोई अन्य मुद्दा, जिसमें उप-विनियम (6) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट विशेष मुद्दे सम्मिलित हैं;

(ख) ऐसी बैठकों में उठाये गये किसी मुद्दे के लिए, जिसके संबंध में यूनिट धारकों से अनुमोदन अपेक्षित हो, संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों के डेढ़ गुना से कम नहीं होंगे जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों ।

(5) यूनिट धारकों से,-

(क) विनियम 18, 19 तथा 21 के अधीन यूनिट धारकों से अपेक्षित किसी अनुमोदन के मामले में;

(ख) किसी संव्यवहार, कोई उधार लिये जाने से भिन्न, जिसका मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के पच्चीस प्रतिशत के बराबर या से अधिक हो, के मामले में;

(ग) विनियम 20 के उप-विनियम 2 के अधीन यथा अपेक्षित विनिर्दिष्ट सीमा से अधिक लिये गये किसी उधार के मामले में;

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् यूनिटों के किसी निर्गम, चाहे किसी भी रूप में हो, यूनिटों के किसी ऐसे निर्गम से भिन्न जिस पर उप-विनियम (6) के अधीन बोर्ड द्वारा विचार किया जा सकेगा, के मामले में;

(ङ) विनियम 18 के उप-विनियम (9) के परंतुक के अनुसार निवेश संबंधी शर्तों के अनुपालन के लिए अवधि को बढ़ाकर एक वर्ष करने के मामले में;

(च) कारबार के सामान्य अनुक्रम में, किसी मुद्दे, जो प्रायोजक (प्रायोजकों) / न्यासी / प्रबंधक की राय में महत्त्वपूर्ण हो और जिसके लिए यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित हो, यदि कोई हो, के मामले में;

(छ) किसी मुद्दे, जिसके लिए बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा इस उप-विनियम के अधीन अनुमोदन अपेक्षित हो, के मामले में,

अनुमोदन अपेक्षित होगा, जहाँ संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों के डेढ गुना से कम नहीं होंगे जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों ।

(6) यूनिट धारकों से,-

(क) प्रबंधक में किसी परिवर्तन, जिसमें प्रबंधक को हटाया जाना या प्रबंधक के नियंत्रण में परिवर्तन सम्मिलित है, के मामले में;

(ख) निवेश युक्ति में किसी महत्त्वपूर्ण परिवर्तन या रियल इस्टेट निवेश न्यास की प्रबंधन (मैनेजमेंट) फीस में किसी परिवर्तन के मामले में;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की असूचीबद्धता चाहने का प्रस्ताव करने वाले प्रायोजक या प्रबंधक के मामले में;

(घ) प्रायोजक (प्रायोजकों) तथा उसके सहयुक्तों से भिन्न किसी व्यक्ति तथा उसके सहयुक्तों द्वारा धारित यूनिटों के मूल्य, जो रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों के मूल्य के पचास प्रतिशत से अधिक हो, किन्हीं अतिरिक्त यूनिटों को अर्जित करने से पूर्व, के मामले में;

(ङ) किसी मुद्दे, जो कारबार के सामान्य अनुक्रम में न हो, जिसके लिए प्रायोजक (प्रायोजकों) / प्रबंधक / न्यासी की राय में यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित हो, के मामले में;

(च) किसी मुद्दे, जिसके लिए बोर्ड या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा इस उप-विनियम के अधीन अनुमोदन अपेक्षित हो, के मामले में;

(छ) यूनिट धारकों के अनुरोध पर उठाये गये किसी मुद्दे के मामले में, जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं,-

(i) प्रबंधक को हटाने और रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए किसी अन्य प्रबंधक को नियुक्त करने के मामले में;

(ii) लेखापरीक्षक को हटाने और रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए किसी अन्य लेखापरीक्षक को नियुक्त करने के मामले में;

(iii) मूल्यांकक को हटाने और रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए किसी अन्य मूल्यांकक को नियुक्त करने के मामले में;

(iv) रियल इस्टेट निवेश न्यास की असूचीबद्धता, यदि यूनिट धारकों के पास यह विश्वास करने का पर्याप्त कारण हो कि ऐसी असूचीबद्धता यूनिट धारकों के हित में कार्य करेगी, के मामले में;

(v) किसी मुद्दे, जिसके संबंध में यूनिट धारकों के पास यह विश्वास करने का पर्याप्त कारण हो कि वह यूनिट धारकों के हित के लिए हानिकर है, के मामले में;

(vi) न्यासी में परिवर्तन, यदि यूनिट धारकों के पास यह विश्वास करने का पर्याप्त कारण हो कि ऐसे न्यासी के कार्य यूनिट धारकों के हित के लिए हानिकर हैं, के मामले में,

अनुमोदन अपेक्षित होगा, जहाँ संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों के तीन गुना से कम नहीं होंगे जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों :

परंतु यह कि खंड (घ) के मामले में, यदि अनुमोदन अभिप्राप्त नहीं किया जाता है तो वह व्यक्ति यूनिट धारकों को, उस सीमा तक तथा उस रीति से, निकास का विकल्प प्रदान करेगा जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये ।

(7) ऊपर उप-विनियम (6) के खंड (छ) के अधीन यूनिट धारकों के अधिकार (अधिकारों) के संबंध में,-

(क) मूल्य के अनुसार कम से कम पच्चीस प्रतिशत यूनिट धारक, संव्यवहारों से संबद्ध किसी पक्षकार और इसके सहयुक्तों से भिन्न, न्यासी को इस प्रयोजनार्थ, लिखित रूप में, आवेदन करेंगे;

(ख) ऐसा आवेदन प्राप्त होने पर, न्यासी प्रबंधक से यह अपेक्षा करेगा कि वह इन विनियमों में यथा विनिर्दिष्ट रीति से मतदान के लिए मुद्दा रखे;

(ग) उप-विनियम (6) के खंड (छ) के उप-खंड (vi) के संबंध में, मूल्य के अनुसार कम से कम साठ प्रतिशत यूनिट धारक, प्रबंधक को इस प्रयोजनार्थ, लिखित रूप में, आवेदन करेंगे ।

(8) प्रायोजक / पुनः पदाभिहित प्रायोजक में किसी परिवर्तन या प्रायोजक / पुनः पदाभिहित प्रायोजक के नियंत्रण में परिवर्तन के मामले में,-

(क) ऐसे परिवर्तनों से पूर्व, अनुमोदन यूनिट धारकों से अभिप्राप्त किया जायेगा जहाँ संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों के तीन गुना से कम नहीं होंगे जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों;

(ख) यदि ऐसे परिवर्तन को अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त नहीं होता है, तो,-

(i) प्रायोजक / पुनः पदाभिहित प्रायोजक के परिवर्तन के मामले में, प्रस्तावित पुनः पदाभिहित प्रायोजक, जो यूनिटों को खरीदने का प्रस्ताव करता हो, विसम्मति प्रकट करने वाले यूनिट धारकों को उनकी यूनिटों के क्रय द्वारा निकास का एक विकल्प देगा;

(ii) प्रायोजक / पुनः पदाभिहित प्रायोजक के नियंत्रण में परिवर्तन के मामले में, प्रायोजक / पुनः पदाभिहित प्रायोजक, विसम्मति प्रकट करने वाले यूनिट धारकों को उनकी यूनिटों के क्रय द्वारा निकास का एक विकल्प देगा;

(ग) यदि ऐसे विक्रय के कारण, यूनिट धारकों, जो जनता के भाग हों, की संख्या दो सौ से नीचे या कुल बकाया यूनिटों के पच्चीस प्रतिशत से नीचे आ जाती है, तो न्यासी इन विनियमों के विनियम 17 के अनुसार रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों की असूचीबद्धता के लिए आवेदन करेगा ।

प्रकटीकरण

23. (1) प्रबंधक यह सुनिश्चित करेगा कि प्रस्ताव दस्तावेज में प्रकटीकरण इन विनियमों की अनुसूची-III और बोर्ड द्वारा इस संबंध में जारी किये गये किन्हीं मार्गदर्शक सिद्धाँतों के अनुसार हों ।

(2) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास के सभी यूनिट धारकों को रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों की बाबत वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, वित्तीय वर्ष की समाप्ति से तीन महीनों के भीतर ।

(3) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास के सभी यूनिट धारकों को रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों की बाबत छमाही रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा, 30 सितम्बर को समाप्त होने वाली छमाही की समाप्ति से पैंतालीस दिनों के भीतर ।

(4) ऐसी वार्षिक और छमाही रिपोर्टों में इन विनियमों की अनुसूची-IV के अधीन यथा विनिर्दिष्ट प्रकटीकरण अंतर्विष्ट होंगे ।

(5) प्रबंधक नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रचालन / कार्य-निष्पादन से संबंधित कोई जानकारी और साथ ही कीमत संवेदनशील जानकारी प्रकट करेगा जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित है किंतु जो निम्नलिखित तक ही सीमित नहीं है,-

(क) किन्हीं संपत्तियों का अर्जन या व्ययन, जिसका मूल्य रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के पाँच प्रतिशत से अधिक हो जाता हो;

(ख) लिया गया अतिरिक्त उधार, विशेष प्रयोजन माध्यम या रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्तर पर, जिसके परिणामस्वरूप ऐसा उधार वर्ष के दौरान रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों के मूल्य के पाँच प्रतिशत से अधिक हो जाता हो;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा यूनिटों का अतिरिक्त निर्गम;

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अभिप्राप्त कोई साख निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग) और ऐसी रेटिंग में किसी परिवर्तन के ब्यौरे;

(ङ) कोई मुद्दा जिसके संबंध में यूनिट धारकों का अनुमोदन अपेक्षित हो;

(च) कोई विधिक कार्यवाहियाँ जिनका रियल इस्टेट निवेश न्यास की कार्यप्रणाली पर महत्त्वपूर्ण प्रभाव पड़ सकता हो;

(छ) यूनिट धारकों की बैठकों की सूचनाएँ (नोटिस) और उनके परिणाम;

(ज) इन विनियमों के अननुपालन का कोई दृष्टाँत जिसमें विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट की गयी सीमाओं का कोई भंग सम्मिलित है;

(झ) कोई महत्त्वपूर्ण मुद्दा जिसे प्रबंधक / न्यासी की राय में यूनिट धारकों को प्रकट किया जाना आवश्यक हो।

(6) प्रबंधक नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और यूनिट धारकों को सामयिक आधार पर ऐसी जानकारी प्रस्तुत करेगा जैसी सूचीबद्धता करार के अधीन अपेक्षित हो।

(7) प्रबंधक नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों, यूनिट धारकों और बोर्ड को ऐसी जानकारी ऐसी रीति से प्रकट करेगा जैसा बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।

बोर्ड को रिपोर्टें प्रस्तुत करना

24. बोर्ड किसी भी समय रियल इस्टेट निवेश न्यास से या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों से ऐसी रिपोर्टें दाखिल करने की अपेक्षा कर सकेगा, जैसा बोर्ड चाहे, रियल इस्टेट निवेश न्यास से संबंधित क्रियाकलापों की बाबत।

जानकारी मंगाने की शक्ति

25. (1) बोर्ड किसी भी समय रियल इस्टेट निवेश न्यास से या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों से या किसी यूनिट धारक से या किसी अन्य व्यक्ति से रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप से संबंधित किसी मामले की बाबत कोई जानकारी मंगा सकेगा।

(2) जहाँ कोई जानकारी उप-विनियम (1) के अधीन मंगायी जाती है, तो वहाँ यह बोर्ड द्वारा विनिर्दिष्ट समय के भीतर दी जायेगी।

अभिलेख रखना

26. (1) प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप से संबंधित अभिलेख रखेगा, जिनमें सम्मिलित हैं,-

(क) निवेशों / निर्निहितीकरणों की बाबत प्रबंधक के निर्णय और उनके समर्थक दस्तावेज;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा किये गये निवेशों के ब्यौरे और उनके समर्थक दस्तावेज;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा या रियल इस्टेट निवेश न्यास की ओर से किये गये करार;

(घ) विनियम 10(5) में यथा विनिर्दिष्ट व्यक्तियों की नियुक्ति से संबंधित दस्तावेज;

(ङ) रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों हेतु बीमा पालिसियाँ;

(च) निवेश प्रबंध करार;

(छ) यूनिटों के निर्गम और इनकी सूचीबद्धता से संबंधित दस्तावेज जिनमें आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाला (वाले) प्रस्ताव दस्तावेज / अन्य प्रस्ताव दस्तावेज, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा सैद्धाँतिक अनुमोदन, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के साथ सूचीबद्धता करार, अभिदानों (सब्सक्रिप्शन) के ब्यौरे, यूनिटों का आबंटन, आदि सम्मिलित हैं;

(ज) वितरण जो घोषित किये गये हों और यूनिट धारकों को किये गये हों;

(झ) न्यासी, बोर्ड, यूनिट धारकों और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को किये गये प्रकटीकरण तथा की गयी आवधिक रिपोर्टिंग जिनमें वार्षिक रिपोर्टें, छमाही रिपोर्टें, आदि सम्मिलित हैं;

(ञ) मूल्याँकन रिपोर्टें जिनमें मूल्याँकन की कार्य-पद्धति सम्मिलित है;

(ट) लेखा बहियाँ और वित्तीय विवरण;

(ठ) लेखापरीक्षा रिपोर्टें;

(ड) रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से संबंधित रिपोर्टें, जो प्रबंधक के निदेशक बोर्ड के समक्ष रखी गयीं;

(ढ) यूनिट धारकों की शिकायतें और उनके संबंध में की गयी कार्रवाइयाँ जिनमें यूनिट धारकों तथा बोर्ड के साथ किये गये पत्राचारों की प्रतियाँ सम्मिलित हैं, यदि कोई हों;

(ण) कोई अन्य महत्त्वपूर्ण दस्तावेज ।

(2) न्यासी निम्नलिखित से संबंधित अभिलेख रखेगा,-

(क) बोर्ड द्वारा प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र;

(ख) रजिस्ट्रीकृत न्यास विलेख (ट्रस्ट डीड);

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए बोर्ड को किये गये आवेदन से संबंधित दस्तावेज;

(घ) रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के हक (टाइटल):

परंतु यह कि जहाँ हक संबंधी मूल दस्तावेज किसी उधार / ऋण (डैट) की बाबत उधार देने वाले / किसी अन्य व्यक्ति के पास जमा कराये जाते हों, तो वहाँ न्यासी ऐसे हक संबंधी दस्तावेजों की प्रतियाँ रखेगा;

(ङ) आयोजित की गयी बैठकों के लिए यूनिट धारकों को भेजी गयी सूचनाएँ और कार्यसूची (एजेंडा);

(च) ऐसी बैठकों के कार्यवृत्त और उनमें परित किये गये संकल्प;

(छ) न्यासी द्वारा प्रबंधक से प्राप्त आवधिक रिपोर्टें और प्रकटीकरण;

(ज) बोर्ड, यूनिट धारकों को और नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों को आवधिक रूप से या अन्यथा किये गये प्रकटीकरण;

(झ) कोई अन्य महत्त्वपूर्ण दस्तावेज ।

(3) उपरोक्त अभिलेख कागजी रूप में या इलैक्ट्रोनिक रूप में रखे जा सकेंगे:

परंतु यह कि जहाँ अभिलेख सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित किये जाने अपेक्षित हैं और इलैक्ट्रोनिक रूप में रखे जाते हैं, तो वहाँ ऐसे अभिलेखों को डिजिटल रूप से हस्ताक्षरित किया जायेगा ।

अध्याय-VII

निरीक्षण

निरीक्षण करने का बोर्ड का अधिकार

27. बोर्ड स्वप्रेरणा से या जानकारी अथवा शिकायत की प्राप्ति पर निम्नलिखित कारणों में से किसी कारण से रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप से संबंधित लेखा बहियों, अभिलेखों और दस्तावेजों का निरीक्षण करने के लिए निरीक्षण अधिकारियों के रूप में एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त कर सकेगा, अर्थात्,-

(क) यह सुनिश्चित करना कि लेखा बहियाँ, अभिलेख और दस्तावेज रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों द्वारा इन विनियमों में विनिर्दिष्ट रीति से बनाये रखे जा रहे हैं;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों से संबंधित किसी विषय के संबंध में यूनिट धारकों, ग्राहकों या किसी अन्य व्यक्ति से प्राप्त शिकायतों का निरीक्षण करना;

(ग) यह अभिनिश्चित करना कि क्या अधिनियम और इन विनियमों के उपबंधों का रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा तथा रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों द्वारा अनुपालन किया जा रहा है;

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास के कामकाज का, प्रतिभूति बाजार के हित में या निवेशकों के हित में, स्वप्रेरणा से निरीक्षण करना ।

निरीक्षण के पूर्व सूचना (नोटिस)

28. (1) विनियम 27 के अधीन निरीक्षण का आदेश देने से पूर्व, बोर्ड रियल इस्टेट निवेश न्यास के न्यासी को कम से कम दस दिनों की सूचना (का नोटिस) देगा ।

(2) उप-विनियम (1) में दी हुई किसी बात के होते हुए भी, जहाँ बोर्ड का यह समाधान हो जाता है कि निवेशकों के हित में कोई भी ऐसी सूचना नहीं दी जानी चाहिए, तो वहाँ यह, लिखित आदेश द्वारा, यह निदेश दे सकेगा कि रियल इस्टेट निवेश न्यास के कामकाज का निरीक्षण ऐसी सूचना के बिना किया जाये ।

(3) निरीक्षण के दौरान, रियल इस्टेट निवेश न्यास जिसके खिलाफ निरीक्षण किया जा रहा है और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार विनियम 29 में यथा उपबंधित अपनी बाध्यताओं का निर्वहन करने के लिए आबद्ध होंगे ।

निरीक्षण के संबंध में रियल इस्टेट निवेश न्यास, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों और किन्हीं अन्य सहयुक्त व्यक्तियों की बाध्यता

29. (1) प्रत्येक रियल इस्टेट निवेश न्यास जिसकी बाबत विनियम 27 के अधीन निरीक्षण का आदेश दिया गया है, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों और किसी अन्य सहयुक्त व्यक्ति जिसके कब्जे में ऐसे रियल इस्टेट निवेश न्यास, जिसमें रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रतिनिधि, यदि कोई हो, सम्मिलित है, के संचालन तथा कार्यकलापों से संबंधित सुसंगत जानकारी हो, का यह कर्तव्य होगा कि वह निरीक्षण अधिकारी को उसकी अभिरक्षा या नियंत्रण में रखी ऐसी

बहियाँ, लेखे तथा अन्य दस्तावेज पेश करे और उसे ऐसे विवरण तथा जानकारी दे जैसी उक्त अधिकारी निरीक्षण के प्रयोजनार्थ अपेक्षा करे ।

(2) प्रत्येक रियल इस्टेट निवेश न्यास, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों और किसी अन्य सहयुक्त व्यक्ति जिसके कब्जे में रियल इस्टेट निवेश न्यास के संचालन तथा कार्यकलापों से संबंधित सुसंगत जानकारी हो का यह कर्तव्य होगा कि वह निरीक्षण अधिकारी को ऐसी समस्त सहायता दे और ऐसा समस्त सहयोग दे जैसा निरीक्षण के संबंध में अपेक्षित हो और ऐसी जानकारी दे जैसी निरीक्षण के संबंध में निरीक्षण अधिकारी द्वारा मांगी जाये ।

(3) निरीक्षण अधिकारी के पास, निरीक्षण के प्रयोजनार्थ, रियल इस्टेट निवेश न्यास के / रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के किन्हीं कर्मचारियों तथा निदेशकों अथवा रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के लिए जिम्मेदार या से संबंधित किसी व्यक्ति अथवा ऐसे रियल इस्टेट निवेश न्यास से संबंधित सुसंगत जानकारी रखने वाले किसी अन्य सहयुक्त व्यक्ति की शपथ पर परीक्षा करने और उसके कथन अभिलिखित करने की शक्ति होगी ।

(4) निरीक्षण अधिकारी के पास, निरीक्षण के प्रयोजनार्थ, रियल इस्टेट निवेश न्यास के दस्तावेजों, बहियों, लेखों की अधिप्रमाणित प्रतियाँ ऐसे किसी व्यक्ति से अभिप्राप्त करने की शक्ति होगी, जिसके नियंत्रण या जिसकी अभिरक्षा में ऐसे दस्तावेज, बहियाँ या लेखे रखे हों ।

बोर्ड को रिपोर्ट प्रस्तुत करना

30. निरीक्षण अधिकारी, यथासंभव शीघ्र, निरीक्षण के पूरा होने पर बोर्ड को निरीक्षण रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा :

परंतु यह कि यदि बोर्ड द्वारा ऐसा करने का निदेश दिया गया हो, तो वह अंतरिम रिपोर्ट प्रस्तुत कर सकेगा ।

रियल इस्टेट निवेश न्यास को निष्कर्षों आदि की संसूचना

31. बोर्ड निरीक्षण रिपोर्ट पर विचार करने के पश्चात् और रियल इस्टेट निवेश न्यासों को या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों को या उसके प्रतिनिधियों को या किसी ऐसे व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर देने के पश्चात्, निम्नलिखित स्वरूप के ऐसे निदेश जारी कर सकेगा जैसा यह प्रतिभूति बाजार या निवेशकों के हित में ठीक समझे,-

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास से यह अपेक्षा करना कि वह नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों से अपनी यूनिटों को असूचीबद्ध करे और अपना रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र अभ्यर्पित करे;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास से यह अपेक्षा करना कि वह अपनी आस्तियाँ बेच दे;

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास से या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों से ऐसी कार्रवाई करने की अपेक्षा करना जो निवेशकों के हित में हो;

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास को या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों को विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पूँजी बाजार में प्रचालन करने से या पूँजी बाजार में पहुँच रखने से प्रतिषिद्ध करना ।

अध्याय-VIII

चूक की दशा में कार्रवाई के लिए प्रक्रिया

चूक (व्यतिक्रम) की दशा में कार्रवाई के लिए दायित्व

32. रियल इस्टेट निवेश न्यास या रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार या रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप में अंतर्वलित कोई अन्य व्यक्ति, जो अधिनियम या उसके अधीन बोर्ड द्वारा जारी इन विनियमों, अधिसूचनाओं, मार्गदर्शक सिद्धाँतों, परिपत्रों या अनुदेशों के उपबंधों में से किसी उपबंध का उल्लंघन करता है, उनमें विनिर्दिष्ट एक या एक से अधिक कार्रवाइयों के लिए दायी होगा जिनमें भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्ती) विनियम, 2008 के अधीन उपबंधित कोई कार्रवाई सम्मिलित है ।

अध्याय-IX

विविध

स्पष्टीकरण जारी करने की बोर्ड की शक्ति

33. इन विनियमों के लागू होने या निर्वचन में किन्हीं कठिनाइयों को दूर करने के लिए, बोर्ड ऐसी रीति से स्पष्टीकरण और मार्गदर्शक सिद्धाँत जारी कर सकेगा जैसा समुचित हो ।

अन्य विनियमों में संशोधन

34. इन विनियमों की अनुसूची–VII में विनिर्दिष्ट विनियम उस रीति से और उस विस्तार तक संशोधित हो जायेंगे, जैसा उसमें कथित है ।

अनुसूची-I

प्ररूप

प्ररूप क

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

(रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014

विनियम 3(2) देखें

रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के लिए आवेदन

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

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

अनुदेश

1. यह प्ररूप रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने हेतु आवेदक द्वारा उपयोग करने के लिए है ।

2. आवेदक को यह प्ररूप (फॉर्म) पूरा भरना चाहिए, और इसे बोर्ड को समस्त समर्थक दस्तावेजों के साथ प्रस्तुत करना चाहिए ।

3. यह आवेदन प्ररूप इन विनियमों के अनुसार भरा जाना चाहिए ।

4. बोर्ड द्वारा आवेदन पर विचार किया जायेगा, परंतु तब जब यह सभी प्रकार से पूर्ण हो ।

5. सभी उत्तर पढ़े जाने योग्य होने चाहिए और सभी पृष्ठ संख्यांकित होने चाहिए और साथ ही प्ररूप के प्रत्येक पृष्ठ पर हस्ताक्षर होने चाहिए / मुहर लगी होनी चाहिए ।

6. जो जानकारी अधिक विस्तार से दी जानी आवश्यक हो, वह जानकारी पृथक पन्नों पर दी जा सकेगी जो आवेदन प्ररूप के साथ संलग्न होने चाहिए और समुचित रूप से संख्यांकित होने चाहिए ।

7. आवेदन हस्ताक्षरित होना चाहिए और सभी हस्ताक्षर मौलिक होने चाहिए ।

8. आवेदन के साथ इन विनियमों की दूसरी अनुसूची में यथा विनिर्दिष्ट आवेदन फीस अवश्य होनी चाहिए ।

1. साधारण जानकारी

(क) रियल इस्टेट निवेश न्यास का नाम, पता, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ), ई-मेल का पता

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ई-मेल

(ग) क्या आवेदक या उसके सहयुक्त या उसका प्रायोजक (उसके प्रायोजक) / न्यासी / प्रबंधक भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड, भारतीय रिज़र्व बैंक या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण के पास किसी भी हैसियत से रजिस्ट्रीकृत है / हैं, उसके रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरों सहित

(घ) रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में क्रियाकलाप करने के संबंध में अवसंरचना के ब्यौरे

2. आवेदक के ब्यौरे

(क) आवेदक के क्रियाकलापों संबंधी विवरण

(ख) क्या न्यास विलेख रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत है

(ग) क्या न्यास विलेख का मुख्य उद्देश्य रियल इस्टेट निवेश न्यास का क्रियाकलाप करना है और क्या इसमें इन विनियमों के विनियम 9 के अनुसार न्यासी की जिम्मेदारियाँ सम्मिलित हैं (रजिस्ट्रीकृत न्यास विलेख के सुसंगत उद्धरण संलग्न करें)

(घ) क्या रियल इस्टेट निवेश न्यास का कोई यूनिट धारक, किसी अन्य यूनिट धारक की तुलना में, अधिमानी (प्रेफ्रेंशियल) मताधिकारों या किन्हीं अन्य अधिकारों का उपभोग करता है

(ङ) क्या रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों के अनेक वर्ग हैं

3. न्यासी के ब्यौरे

(क) न्यासी का नाम, रजिस्ट्रीकृत कार्यालय का पता, पत्राचार का पता और कारबार का मुख्य स्थान, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ), ई-मेल का पता

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ई-मेल

(ग) न्यासी के क्रियाकलापों संबंधी संक्षिप्त विवरण

(घ) डिबेंचर न्यासी के रूप में रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे

(ङ) न्यासी के सहयुक्तों की सूची

(च) रियल इस्टेट निवेश न्यास के न्यासी के रूप में क्रियाकलाप से संबद्ध अवसंरचना, कार्मिक, आदि के ब्यौरे

(छ) न्यासी और उसके निदेशकों की पहचान और उनके पते का सबूत

(ज) क्या न्यासी कंपनी भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड से भिन्न किसी विनियामक प्राधिकरण के पास किसी भी हैसियत से रजिस्ट्रीकृत है, उसके रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरों सहित

4. प्रायोजक (प्रायोजकों) के ब्यौरे (प्रत्येक प्रायोजक के अलग-अलग ब्यौरे दें)

(क) प्रायोजक (प्रायोजकों) का नाम, रजिस्ट्रीकृत कार्यालय का पता, पत्राचार का पता और कारबार का मुख्य स्थान, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ), ई-मेल का पता

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ई-मेल

(ग) प्रायोजक की विधिक संरचना, निगमन / स्थापना की तारीख और स्थान, जहाँ लागू हो

(घ) यदि प्रायोजक व्यष्टि है (हैं), तो प्रायोजक का संक्षिप्त प्रोफाइल उपलब्ध करायें जिसमें वृत्तिक अर्हता सम्मिलित है । यदि प्रायोजक व्यष्टि से भिन्न है, तो धारिता (होल्डिंग) पैटर्न और निदेशकों / भागीदारों का प्रोफाइल, जिसमें उनकी वृत्तिक अर्हता सम्मिलित है, संबंधी विवरण

(ङ) प्रायोजक (यदि प्रायोजक व्यष्टि है) / प्रायोजक (प्रायोजकों) के निदेशकों (यदि प्रायोजक कंपनी है) / प्रायोजक (प्रायोजकों) के भागीदारों (यदि प्रायोजक सीमित दायित्व भागीदारी है) की पहचान का सबूत और उनके पते का सबूत

(च) प्रायोजक / उसके सहयुक्तों के क्रियाकलापों संबंधी विवरण जिसमें रियल इस्टेट के निर्माण या रियल इस्टेट उद्योग में निधि प्रबंधन में पिछला अनुभव सम्मिलित है

(छ) क्या प्रायोजक ने पहले किन्हीं रियल इस्टेट निवेश न्यासों, जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत हैं, को चालू किया है । यदि हाँ, तो उनके ब्यौरे

(ज) निर्गम-पश्चात् आधार पर रियल इस्टेट निवेश न्यास में प्रायोजक की प्रस्तावित धारिता (होल्डिंग)

(झ) पिछले वित्तीय वर्ष के वित्तीय विवरणों की प्रतियाँ

(ञ) चार्टर्ड एकाउंटेंट की ओर से प्रायोजक (प्रायोजकों) का शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) का प्रमाणपत्र, जो छह महीनों से अधिक पुराना न हो

5. प्रबंधक के ब्यौरे

(क) प्रबंधक का नाम, रजिस्ट्रीकृत कार्यालय का पता, पत्राचार का पता, दूरभाष संख्या (संख्याएँ), फैक्स संख्या (संख्याएँ)

(ख) संपर्क व्यक्ति (व्यक्तियों) का नाम, सीधा लाइन नंबर, मोबाइल नंबर और ई-मेल

(ग) विधिक संरचना, निगमन / स्थापना की तारीख और स्थान, जहाँ लागू हो

(घ) निवेश प्रबंध करार की प्रति

(ङ) प्रबंधक / उसके सहयुक्तों के क्रियाकलापों संबंधी विवरण जिसमें रियल इस्टेट उद्योग में निधि प्रबंधन / सलाहकार सेवाओं / संपत्ति प्रबंधन में या रियल इस्टेट के निर्माण में पिछला अनुभव सम्मिलित है

(च) निदेशकों / शासी बोर्ड के सदस्यों की सूची

(छ) प्रबंधक, उसके निदेशकों या भागीदारों की पहचान का सबूत और उनके पते का सबूत

(ज) शेयरधारिता / भागीदारी हित और निदेशकों / भागीदारों का प्रोफाइल

(झ) मुख्य कार्मिक के ब्यौरे जिसमें अनुभव और वृत्तिक अर्हता सम्मिलित है

(ञ) पिछले वित्तीय वर्ष के वित्तीय विवरणों की प्रतियाँ

(ट) चार्टर्ड एकाउंटेंट की ओर से प्रबंधक का शुद्ध-मालियत (नेटवर्थ) का प्रमाणपत्र, जो छह महीनों से अधिक पुराना न हो

(ठ) क्या प्रबंधक ने पहले किसी रियल इस्टेट निवेश न्यास, जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड के पास रजिस्ट्रीकृत हैं, के प्रबंधक के रूप में कार्य किया है । यदि हाँ, तो उनके ब्यौरे

6. कारबार योजना और निवेश युक्ति के ब्यौरे

(क) निवेश का उद्देश्य और निवेश की शैली

(ख) प्रस्तावित आरंभिक प्रस्ताव के ब्यौरे जिसमें प्रारूप आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज की प्रति सम्मिलित है

(ग) रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन धारण किये जाने के लिए प्रस्तावित आस्तियों के संक्षिप्त ब्यौरे

(घ) विशेष प्रयोजन माध्यम और रियल इस्टेट निवेश न्यास के स्तर पर लीवरेज के ब्यौरे (वर्तमान और प्रस्तावित)

(ङ) फीस का ढाँचा

7. विगत में की गई विनियामक कार्रवाई, यदि कोई हो, के ब्यौरे

(क) क्या आवेदक या उसका कोई संबद्ध पक्षकार प्रतिभूति बाजार से संबंधित किसी मुकदमे में अंतर्वलित है / था जिसका आवेदक के कारबार पर प्रतिकूल प्रभाव हो सकता हो या प्रतिभूति विधियों के अतिक्रमण के लिए उनके खिलाफ कोई आदेश पारित किया गया है / था । (यदि हाँ, तो ब्यौरे दें । यदि नहीं, तो उस आशय की घोषणा संलग्न करें)

(ख) क्या बोर्ड या किसी अन्य विनियामक प्राधिकरण द्वारा आवेदक या उसके किसी संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों) के खिलाफ किसी अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये विनियमों / मार्गदर्शक सिद्धाँतों (गाइडलाइन्स) के अधीन

कोई अनुशासनिक कार्रवाई की गयी है। (यदि हाँ, तो ब्यौरे दें। यदि नहीं, तो उस आशय की घोषणा संलग्न करें)

(ग) क्या आवेदक या किसी संबद्ध पक्षकार (पक्षकारों) को इस आवेदन से पहले किसी भी समय बोर्ड द्वारा प्रमाणपत्र प्रदान करने से इंकार किया गया है या उसका / उनका प्रमाणपत्र निलंबित किया गया है। (यदि हाँ, तो ब्यौरे दें। यदि नहीं, तो उस आशय की घोषणा संलग्न करें)

8. अन्य जानकारी / घोषणाएँ

(क) यह घोषणा कि प्रायोजक व्यक्तिगत रूप से आरंभिक प्रस्ताव के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का कम से कम 5% धारण करेगा (करेंगे)

(ख) यह घोषणा कि आवेदक, प्रायोजक और प्रबंधक भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (मध्यवर्ती) विनियम, 2008 में विनिर्दिष्ट मानदंडों के आधार पर उपयुक्त तथा उचित व्यक्ति हैं

घोषणा कथन (**निम्नानुसार दिया जाने वाला**)

हम एतद्वारा सहमत हैं और यह घोषणा करते हैं कि आवेदन, जिसमें संलग्नक पन्ने भी सम्मिलित हैं, में दी गयी जानकारी पूर्ण और सत्य है। और हम इससे भी सहमत हैं कि, हम आवेदन में उपलब्ध करायी गयी जानकारी में होने वाले किसी परिवर्तन की सूचना तुरंत भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड को देंगे।

हम इससे भी सहमत हैं कि हम भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992, तथा भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014, और किन्हीं अन्य विनियमों, मार्गदर्शक सिद्धाँतों या परिपत्रों, जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा समय-समय पर अधिसूचित या जारी किये जायें, का पालन करेंगे, और के द्वारा आबद्ध रहेंगे। हम इससे भी सहमत हैं कि रजिस्ट्रीकरण की शर्त के रूप में, हम प्रचालन-संबंधी ऐसे अनुदेशों / निदेशों का पालन करेंगे जो भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड द्वारा समय-समय पर जारी किये जायें।

____________________ के लिए और की ओर से

(आवेदक का नाम **)**

प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

(हस्ताक्षर **)**

प्ररूप ख

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

[विनियम 6(1) देखें]

रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र

I. बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) के अधीन बनाये गये विनियमों के साथ पठित उस अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए

____

को अधिनियम में और उसके अधीन बनाये गये विनियमों में विनिर्दिष्ट शर्तों के अध्यधीन रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र एतद्वारा प्रदान करता है ।

II. रियल इस्टेट निवेश न्यास की रजिस्ट्रीकरण संख्या ____________________ है ।

तारीख :

स्थान :

आदेश द्वारा

ह/-

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

के लिए और की ओर से

अनुसूची-II

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

[विनियम 3(2), 6(1) एवं 14(10) देखें]

रियल इस्टेट निवेश न्यास के रूप में रजिस्ट्रीकरण की बाबत अदा की जाने वाली फीस

1. प्रत्येक आवेदक रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र प्रदान किये जाने के आवेदन के साथ, एक लाख रुपये की अप्रतिदेय आवेदन फीस अदा करेगा ।
2. प्रत्येक आवेदक, अप्रतिदेय रजिस्ट्रीकरण फीस के रूप में दस लाख रुपये की राशि, बोर्ड की ओर से सूचना प्राप्त होने की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर, अदा करेगा ।
3. रियल इस्टेट निवेश न्यास, निर्गम के कुल आकार, जिसमें अति-अभिदान का आशयित प्रतिधारण सम्मिलित है, के :

    (क) 0.1% की (आरंभिक और बाद वाले प्रस्ताव के मामले में); और

(ख) 0.05% की (साधिकार निर्गम के मामले में)

अप्रतिदेय फाइलिंग फीस (दाखिल किये जाने संबंधी फीस) बोर्ड के पास प्रारूप प्रस्ताव दस्तावेज दाखिल किये जाने के समय अदा करेगा ।

4. यदि रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अनुमानित निर्गम का आकार अंतिम निर्गम के आकार से भिन्न होता है और उसके कारण :-

   (क) रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा अदा की गयी फीस कम पायी जाती है, तो निर्गमकर्ता द्वारा, यथास्थिति, कंपनी रजिस्ट्रार के पास प्रॉस्पेक्टस को रजिस्टर किये जाने या मान्यताप्राप्त स्टॉक एक्सचेंजों के पास प्रस्ताव पत्र दाखिल किये जाने के सात दिनों के भीतर, शेष फीस अदा की जायेगी; और

   (ख) यदि यह पाया जाये कि अधिक फीस अदा की गयी है, तो उसे बोर्ड द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास को लौटा दिया जायेगा ।

5. ऐसी आवेदन फीस, ऐसी रजिस्ट्रीकरण फीस और दाखिल किये जाने संबंधी फीस आवेदक / रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा, 'भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड' के पक्ष में लिखे गये मांग ड्राफ्ट (डिमांड ड्राफ्ट) के माध्यम से (जो मुंबई या संबंधित प्रादेशिक या स्थानीय कार्यालय में देय हो, जैसा अपेक्षित किया जाये) अदा की जायेगी ।

अनुसूची-III

[विनियम 15 एवं 23 देखें]

आरंभिक प्रस्ताव दस्तावेज / बाद वाले प्रस्ताव दस्तावेज में अनिवार्य प्रकटीकरण

1. **परिचय**

   क. रियल इस्टेट निवेश न्यास का नाम, रजिस्ट्रीकृत कार्यालय का पता, पत्राचार का पता, संपर्क व्यक्ति, संपर्क संबंधी ब्यौरे और ई-मेल का पता

   ख. रियल इस्टेट निवेश न्यास के सृजन का स्थान और तारीख

   ग. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड से रियल इस्टेट निवेश न्यास के रजिस्ट्रीकरण की संख्या और रजिस्ट्रीकरण की तारीख

2. **रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के ब्यौरे**

   क. **प्रायोजक**

      i. नाम, रजिस्ट्रीकृत कार्यालय के पते, पत्राचार के पते, संपर्क व्यक्ति, संपर्क संबंधी ब्यौरे और ई-मेल का पता

      ii. प्रायोजक की पृष्ठभूमि, जिसमें प्रायोजक द्वारा रियल इस्टेट की बाबत किये जा रहे क्रियाकलाप सम्मिलित हैं

   ख. **प्रबंधक**

      i. प्रबंधक की पृष्ठभूमि, जिसमें रियल इस्टेट में प्रबंधन / सलाहकार सेवाओं में पिछला अनुभव सम्मिलित है

ii. संक्षेप में प्रबंधक के कृत्य, कर्तव्य और जिम्मेदारियाँ

iii. संक्षेप में प्रबंधक के निदेशकों के प्रोफाइल और रियल इस्टेट निवेश न्यास में उनके द्वारा धारित यूनिटें, यदि कोई हों

ग. **न्यासी**

i. न्यासी की पृष्ठभूमि, जिसमें भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड से रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे सम्मिलित हैं

ii. निदेशकों के नाम और प्रोफाइल

iii. न्यासी के कृत्य, कर्तव्य और जिम्मेदारियाँ

घ. **मूल्यांकक**

i. मूल्यांकक की पृष्ठभूमि, जिसमें रियल इस्टेट के संबंध में मूल्यांकन में पिछला अनुभव सम्मिलित है, विशेषकर स्वरूप एवं स्थान के लिहाज़ से वैसी ही आस्तियों के मूल्यांकन में

ii. नियुक्त किये जाने और हटाये जाने संबंधी नीति

3. रियल इस्टेट निवेश न्यास की संक्षिप्त पृष्ठभूमि

क. शब्दों / संक्षेपाक्षरों की शब्दावली

ख. रियल इस्टेट निवेश न्यास की संरचना और उसका विवरण

ग. रियल इस्टेट निवेश न्यास की अंडरलाइंग आस्तियों से संबंधित संपत्ति प्रबंधन / पट्टा प्रबंधन और किन्हीं अन्य इंतजामों के ब्यौरे, जो निर्गम से पूर्व विभिन्न पक्षकारों के साथ किये गये हों

घ. निर्गम से पूर्व रियल इस्टेट निवेश न्यास की धारिता की संरचना (होल्डिंग स्ट्रक्चर), जिसमें सम्मिलित है – प्रायोजक, प्रबंधक, रियल इस्टेट निवेश न्यास के किसी अन्य पक्षकार और रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का 5% से अधिक धारण करने वाले किसी अन्य यूनिट धारक द्वारा धारित यूनिटों के विवरण

ङ. निर्गम के पश्चात् उपरोक्त पक्षकारों द्वारा धारिता की प्रस्तावित संरचना

च. विभिन्न पक्षकारों द्वारा रियल इस्टेट निवेश न्यास से प्रभारित / प्रभार्य फीस एवं खर्चे, जिनमें प्रबंधक, मूल्यांकक, लेखापरीक्षक, न्यासियों तथा किसी अन्य परव्यक्ति द्वारा प्रभारित फीस सम्मिलित है और जिसमें सेट-अप संबंधी लागतें भी सम्मिलित हैं

4. निर्गम के निबंधन

क. प्रस्ताव के निबंधनों में सम्मिलित हैं – यूनिटों की संख्या, कीमत, निर्गम के खुलने की तारीख, निर्गम के बंद होने की तारीख, निबंधन और शर्तें, तथा कोई अन्य जानकारी जो निवेशक के लिए सोच-समझकर निर्णय लेने (विनिश्चय करने) हेतु अपेक्षित हो

ख. वितरण की नीति, जिसमें गणना की पद्धति और वितरण की आवृत्ति सम्मिलित है

ग. यूनिटों की सूचीबद्धता

i. उन नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के नाम जहाँ यूनिटों को सूचीबद्ध किया जाना प्रस्तावित है

ii. सूचीबद्धता (लिस्टिंग) के लिए समय-सीमाएँ

iii. यह घोषणा कि नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों से पूर्व सैद्धांतिक अनुमोदन अभिप्राप्त कर लिया गया है

5. <u>बाजार सिंहावलोकन</u>

6. <u>रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन आस्तियों का विवरण</u>

क. विनियम 18 के अनुसार रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों का विवरण / प्रस्तावित विवरण

ख. रियल इस्टेट निवेश न्यास की रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों का विवरण, जिसमें सम्मिलित है – रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा धारित या अर्जित किये जाने के लिए आशयित समस्त संपत्तियों की साधारण प्रकृति तथा प्रतियोगी स्थितियाँ और संपत्तियों की तस्वीरें

ग. संपत्तियों के मुख्य आँकड़े (क्षेत्र*, अधिभोग, स्थान, आदि*)

घ. संपत्तियों की विशेषताएँ, यदि कोई हों

ङ. विशेष प्रयोजन माध्यमों के ब्यौरे जिनके जरिये संपत्तियाँ धारित हैं / धारित किये जाने के लिए प्रस्तावित हैं, जिनमें सम्मिलित है – धारिता का स्वरूप (होल्डिंग पैटर्न), विशेष प्रयोजन माध्यम में रियल इस्टेट निवेश न्यास की धारिता (होल्डिंग), विशेष प्रयोजन माध्यम में रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधिकार, आदि

च. यदि संपत्तियाँ रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा प्रत्यक्षत: धारित हैं, तो संपत्तियों के सभी स्वामियों की धारिता (होल्डिंग) के ब्यौरे, जिनमें स्वामित्व का प्रतिशत, अन्य स्वामियों के मुकाबले में रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधिकार, आदि सम्मिलित हैं

छ. न्यासी द्वारा पर्याप्त बीमे की पुष्टि

ज. पट्टे पर दी हुई संपत्तियों (*संपत्ति-वार*) के लिए, निम्नलिखित अतिरिक्त प्रकटीकरण किये जायेंगे :

i. किरायेदारों की कुल संख्या

ii. शीर्ष 10 किरायेदारों के संबंध में संकलित कुल आय के प्रतिशत के रूप में किराया-आय

iii. पट्टे की परिपक्वता (मैच्यूरिटी) का प्रोफाइल, कुल किराया-आय की प्रतिशतता के अनुसार, प्रत्येक अगले पाँच वर्षों हेतु

iv. किन्हीं ऐसे उप-पट्टों (सब-लीज़) या किरायेदारियों (टेनेंसीज़) की शर्तों का सारांश, जो संपत्ति के किरायेदारों को प्रदान की गयी हों, जिनमें मरम्मत संबंधी बाध्यता सम्मिलित है

v. जो संपत्ति, पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से भाड़े पर दी गयी हो, उस संपत्ति से मौजूदा कर-पूर्व मासिक किराया आय, और साथ ही किराये से किन्हीं खर्चों या संवितरणों (डिसबर्समेंट) की रकम तथा उसका विवरण

vi. बाजार के अनुसार अभिप्राप्य अनुमानित वर्तमान मासिक किराया, इस आधार पर कि संपत्ति उस प्रभावी तारीख को भाड़े के लिए उपलब्ध थी, जिस तारीख को संपत्ति का मूल्यांकन किया गया था

vii. किराये की समीक्षा संबंधी उपबंधों का सारांश

viii. संपत्तियों की सुसज्जा का स्तर, जिसमें यह सम्मिलित हो कि क्या संपत्तियाँ कोल्ड-शैल संपत्तियाँ हैं या पूर्णतया सुसज्जित हैं

ix. क्या किराये संबंधी करारों में ऐसे कोई खंड मौजूद हैं जिनमें अधिक किराया-मूल्यों के बदले में छूट अवधि (ग्रेस पीरियड) का उल्लेख हो। यदि हाँ, तो ब्यौरे उपलब्ध कराये जायेंगे

झ. निर्माणाधीन संपत्तियों (संपत्ति-वार) के लिए, निम्नलिखित अतिरिक्त प्रकटीकरण किये जायेंगे :

i. निर्माण (कंस्ट्रक्शन) की अवस्था, वर्ष की समाप्ति पर पूरे हुए निर्माण के % के साथ

ii. निर्माण की प्रगति

iii. कब तक पूरा होने की उम्मीद है

iv. विभिन्न प्राधिकरणों से अनुमोदन / निर्धारण की स्थिति, जिसमें सम्मिलित है – डेवलपमेंट संबंधी विनियमों और योजना (प्लानिंग) संबंधी मानकों की बाबत कानूनी रूप से अपेक्षित निर्धारण एवं पर्यावरण संबंधी बातें

7. <u>कारबार संबंधी ब्यौरे और युक्ति</u>

क. निवेश युक्ति (स्ट्रेटजी)

- निवेश युक्ति का विवरण, जिसमें सम्मिलित हैं - प्रवर्ग, प्रकार, स्थान, प्रत्येक प्रकार के लिए आबंटन, संपत्तियों में सह-निवेश, आदि
- किन्हीं संपत्तियों की बाबत आरओएफआर का विवरण
- पूँजी और जोखिम प्रबंधन युक्ति

ख. आगमों (प्रॉसीड्स) का उपयोग

- निर्गम का प्रयोजन;
- निर्गम संबंधी खर्चे

ग. वर्तमान वित्तीय वर्ष से शुरू करते हुए अगले तीन वर्षों तक रियल इस्टेट निवेश न्यास की आय के पूर्वानुमान (प्रोजेक्शंस), जो गणना तथा अनुमानों की बाबत प्रबंधक द्वारा प्रमाणित हों और गणितीय दृष्टि से यथार्थता की बाबत लेखापरीक्षक द्वारा प्रमाणित हों

8. <u>लीवरेज</u>

क. रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों की पूँजी संरचना (कैपिटल स्ट्रक्चर), जिसमें निर्गम से पूर्व और निर्गम के पश्चात् रियल इस्टेट निवेश न्यास संबंधी आस्तियों की बाबत लिये गये कोई उधार / आस्थगित भुगतान सम्मिलित हैं (एकल एवं समेकित)

ख. उधार लेने संबंधी नीति

9. <u>हित विरोध और संबद्ध पक्षकार संव्यवहार</u>

क. संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों और हित विरोध के संबंध में अपेक्षित कार्यवाही के लिए प्रक्रिया

ख. प्रस्ताव से पूर्व किये गये संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों के साथ-साथ भविष्य में प्रस्तावित किन्हीं ऐसे संव्यवहारों के ब्यौरे

10. <u>मूल्यांकन</u>

क. पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट के अनुसार मूल्यांकन का सारांश

ख. मूल्यांकन कार्य-पद्धति

ग. मूल्यांकन की आवृत्ति और एनएवी की घोषणा

11. <u>वित्त-संबंधी</u>

क. पिछले 3 वर्षों हेतु रियल इस्टेट निवेश न्यास के अधीन संपत्तियों से कुल किराया-आय (*संपत्ति-वार*)

ख. पिछले 3 वर्षों हेतु, रियल इस्टेट निवेश न्यास (समेकित एवं एकल), प्रबंधक और प्रायोजक के, यथा लागू, वित्तीय विवरणों का सारांश

ग. प्रबंधक द्वारा, प्रबंध-मंडल की चर्चा और विश्लेषण, उन कारकों के संबंध में जो वित्तीय स्थिति तथा प्रचालन-संबंधी परिणामों को प्रभावित करते हों

12. <u>यूनिट धारकों के अधिकार</u>

क. यूनिट धारकों के अधिकार

ख. यूनिट धारकों को प्रकटीकरण (प्रस्तावित), या तो प्रत्यक्ष रूप से या नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों के वेबसाइट पर जनता को प्रसारित करते हुए

ग. यूनिट धारकों की बैठकों की आवृत्ति और रीति

13. <u>हक संबंधी प्रकटीकरण, मुकदमे और विनियामक कार्रवाइयाँ</u>

क. संपतियों के हक संबंधी प्रकटीकरण, जिनमें संपत्तियों से संबंधित कोई महत्त्वपूर्ण मुकदमे सम्मिलित हैं

ख. पिछले 5 वर्षों में, रियल इस्टेट निवेश न्यास, प्रायोजक, प्रबंधक, न्यासी, मूल्यांकक या उनके सहयुक्तों में से किसी सहयुक्त, यदि कोई हो, के खिलाफ, महत्त्वपूर्ण मुकदमों और विनियामक कार्रवाइयों, चाहे पूरी हो चुकी हों या लंबित हों, का संक्षिप्त विवरण

14. <u>जोखिम कारक</u>

15. <u>करों और विनियामक पहलुओं के संबंध में संक्षिप्त ब्यौरे, ताकि निवेशक सोच-समझकर निर्णय लेने (विनिश्चय करने) में समर्थ हो सकें</u>

16. <u>अन्य साधारण जानकारी</u>

क. रियल इस्टेट निवेश न्यास से संबंधित महत्त्वपूर्ण करारों के मुख्य निबंधन (शर्तें), जिनमें निवेश प्रबंध करार सम्मिलित है किंतु जो इस तक ही सीमित नहीं है

ख. लेखापरीक्षक की नियुक्ति की नीति और लेखापरीक्षा संबंधी मानक जिनका पालन किया जाना है

ग. निवेशकों की शिकायतों के निवारण हेतु नीति और समय-सीमाएँ

17. <u>समर्थक दस्तावेज</u>

क. पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट

ख. लेखापरीक्षकों की रिपोर्ट

ग. कोई अन्य ऐसी रिपोर्ट

18. <u>ऐसी अन्य जानकारी जो महत्त्वपूर्ण और समुचित हो, ताकि निवेशक सोच-समझकर निर्णय लेने (विनिश्चय करने) में समर्थ हो सकें</u>

19. <u>घोषणाएँ</u>

अनुसूची-IV

[**विनियम 23(4) देखें**]

अनिवार्य प्रकटीकरण

<u>वार्षिक रिपोर्ट में अनिवार्य प्रकटीकरण</u>

1. रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के संबंध में प्रबंधक की संक्षिप्त रिपोर्ट और वर्ष हेतु रियल इस्टेट निवेश न्यास के लेखापरीक्षित एकल एवं समेकित वित्तीय विवरणों का सारांश

2. वर्ष के दौरान रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के संबंध में प्रबंधक के निदेशकों द्वारा प्रबंधन चर्चा और विश्लेषण, पूर्वानुमान और भावी कार्रवाई

3. रियल इस्टेट निवेश न्यास की समस्त आस्तियों के संक्षिप्त ब्यौरे, जिनमें रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों और अन्य आस्तियों का विवरण, संपत्तियों का स्थान, संपत्तियों का क्षेत्रफल (एरिया), वर्तमान किरायेदार (*पट्टे के मूल्य के अनुसार कम से कम शीर्ष 10 किरायेदार),* पट्टे की परिपक्वता (मैच्यूरिटी) का प्रोफाइल, उन संपत्तियों के ब्यौरे जिनका निर्माण कार्य चल रहा है, यदि कोई हों, आदि

4. वर्ष की समाप्ति पर पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट का संक्षिप्त सारांश

5. वर्ष के दौरान निम्नलिखित के संबंध में हुए परिवर्तनों के ब्यौरे:

   क. आस्तियों में बढ़ोतरी और उनका निर्निहितीकरण, जिनमें क्रेताओं या विक्रेताओं की पहचान, क्रय/विक्रय की कीमतें और ऐसे संव्यवहारों हेतु मूल्यांकन के संक्षिप्त ब्यौरे सम्मिलित हैं

   ख. आस्तियों का मूल्यांकन (*पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्टों के अनुसार*) और शुद्ध आस्ति मूल्य (एनएवी)

   ग. आस्तियों को भाड़े पर देना, अधिभोग, पट्टे की परिपक्वता (मैच्यूरिटी), मुख्य किरायेदार, आदि

   घ. लिये गये उधार / लिये गये उधारों का प्रतिसंदाय (की चुकौती) (*एकल एवं समेकित*)

   ङ. प्रायोजक, प्रबंधक, न्यासी, मूल्यांकक, न्यासी/प्रबंधक/प्रायोजक के निदेशक, आदि

   च. रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलापों के संबंध में किये गये न्यास विलेख, निवेश प्रबंध करार या किसी अन्य करार में खंड

   छ. वर्ष के दौरान हुए कोई अन्य महत्त्वपूर्ण परिवर्तन

6. निर्माणाधीन संपत्तियों, यदि कोई हों, उनकी प्रगति की अद्यतन स्थिति (का अपडेट)

7. वर्ष की समाप्ति पर समेकित एवं एकल आधार पर, रियल इस्टेट निवेश न्यास के बकाया उधारों (लिये गये) और आस्थगित भुगतानों के ब्यौरे, जिनमें कोई साख निर्धारण (क्रेडिट रेटिंग), ऋण (डैट) की परिपक्वता (मैच्यूरिटी) का प्रोफाइल, रियल इस्टेट निवेश न्यास के कर्ज-भार (गियरिंग) अनुपात सम्मिलित हैं

8. अगले 5 वर्षों में प्रत्येक वर्ष का ऋण (डैट) परिपक्वता (मैच्यूरिटी) का प्रोफाइल और ऋण प्रसंविदाएँ, यदि कोई हों

9. रियल इस्टेट निवेश न्यास के प्रचालन-संबंधी कुल व्यय, जिनमें वर्ष के दौरान प्रबंधक और किन्हीं अन्य पक्षकारों को अदा की गयी समस्त फीसें और प्रभार सम्मिलित हैं, यदि कोई हों

10. पिछले 5 वर्षों हेतु यूनिट कीमत, वितरण और प्राप्ति, जो लागू हो, की बाबत रियल इस्टेट निवेश न्यास का पिछला प्रदर्शन

11. वित्तीय वर्ष के आरंभ में और की समाप्ति पर नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों में उत्कथित यूनिट कीमत, वित्तीय वर्ष के दौरान सबसे अधिक तथा सबसे कम यूनिट कीमत और व्यापारित औसत दैनिक मात्रा (वोल्युम)

12. वर्ष के दौरान समस्त संबद्ध पक्षकार संव्यवहारों के ब्यौरे

13. वर्ष के दौरान निधियाँ जुटाये जाने संबंधी ब्यौरे, यदि कोई हों

14. कंपनी शासन (कारपोरेट गवर्नेंस) के संबंध में संक्षिप्त रिपोर्ट

15. वर्ष की समाप्ति पर, रियल इस्टेट निवेश न्यास के, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों या उनके सहयुक्तों में से किसी सहयुक्त, यदि कोई हो, के खिलाफ, महत्त्वपूर्ण मुकदमों और विनियामक कार्रवाइयों, चाहे पूरी हो चुकी हों या लंबित हों, का संक्षिप्त विवरण

16. जोखिम कारक

17. रियल इस्टेट निवेश न्यास के संपर्क व्यक्ति संबंधी जानकारी

वार्षिक रिपोर्ट के अनिवार्य संलग्नक

1. पूर्व मूल्यांकन रिपोर्ट का सारांश, जिसमें रिपोर्ट के मुख्य पहलू शामिल हों
2. लेखापरीक्षक की रिपोर्ट

छमाही रिपोर्ट में अनिवार्य प्रकटीकरण

1. पिछली छमाही हेतु या छमाही की समाप्ति पर, जो लागू हो, वार्षिक रिपोर्ट के लिए सभी ब्यौरे, जैसा ऊपर उल्लिखित है [*खंड (2) तथा अनिवार्य संलग्नकों से भिन्न*]
2. छमाही हेतु वित्तीय विवरण; (*एकल एवं समेकित*)। यदि लेखापरीक्षित विवरण उपलब्ध न हों, तो उस आशय का तथ्य प्रकट किये जाने के अध्यधीन अलेखापरीक्षित विवरण उपलब्ध कराये जा सकेंगे
3. पिछली छमाही के दौरान किन्हीं महत्त्वपूर्ण उद्घटनाओं को ध्यान में रखते हुए मूल्यांकक द्वारा अद्यतन मूल्यांकन रिपोर्ट
4. छमाही के दौरान कोई अन्य महत्त्वपूर्ण घटनाएँ

अनुसूची-V

[**विनियम** 21(3) **देखें**]

पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट में अनिवार्य न्यूनतम प्रकटीकरण

पूर्ण मूल्यांकन रिपोर्ट में निम्नलिखित सम्मिलित होंगेः

क. मूल्यांकक का नाम और उसके संक्षिप्त ब्यौरे

ख. मूल्यांकन के आधार से संबंधित सभी महत्त्वपूर्ण ब्यौरे

ग. अपनायी गयी मूल्यांकन कार्य-पद्धतियों के विवरण और उनका स्पष्टीकरण, जिसमें प्रयोग की गयी मुख्य धारणाएँ, धारणाओं का औचित्य, किसी विशिष्ट मूल्यांकन पद्धति को चुनने के तर्काधार का स्पष्टीकरण, यदि एक से अधिक पद्धति अपनायी जाये या अपनायी जा सकती हो, आदि

घ. सुसंगत बाजार की समग्र संरचना और दशा जिसमें पूर्ति-मांग की स्थिति का विश्लेषण, बाजार के रुख और निवेश संबंधी क्रियाकलाप सम्मिलित हैं

ङ. प्रत्येक संपत्ति के लिए, निम्नलिखित ब्यौरों का उल्लेख किया जायेगा:

i. संपत्ति का पता, स्वामित्व और हक-संबंधी ब्यौरे, जिनमें यह भी सम्मिलित है कि क्या संव्यवहार एक संबद्ध पक्षकार संव्यवहार है (*मूल्यांकक इस प्रयोजनार्थ प्रबंधक द्वारा उपलब्ध कराये गये हक-संबंधी प्रकटीकरणों पर निर्भर हो सकेगा)*

ii. संपत्ति का स्थान (नवीनतम तस्वीरों सहित), स्थल (साइट) की औपचारिक पहचान, भौतिक विशिष्टताएँ [उदाहरण के लिए आकार (साइज़), आकृति (कनफिग्रेशन), अग्रभाग (फ्रंटेज), स्थलाकृति (टोपोग्राफी)] स्थल सेवाएँ, नगर योजना, आदि

iii. यदि संपत्ति पूरी तरह से तैयार हो गयी है और आमदनी-जनित कर रही है, तो निम्नलिखित का उल्लेख किया जायेगा:

1. संपत्ति का मौजूदा उपयोग
2. संपत्ति का संक्षिप्त विवरण जिसमें सम्मिलित हैं - भवन कब से खड़ा है, स्थल क्षेत्र (साइट एरिया), कुल भूमि क्षेत्र (फ्लोर एरिया), वह नेट फ्लोर एरिया जो भाड़े पर दिया जा सकता हो, आदि
3. अधिभोग की दर

iv. निर्माणाधीन संपत्तियों के मामले में, निम्नलिखित का उल्लेख किया जायेगा:

1. संपत्ति को पूरा किये जाने संबंधी स्थिति
2. मूल्यांकन की तारीख तक प्राप्त एवं लंबित कानूनी अनुमोदन
3. अनुमोदित सन्निर्माण योजनाओं के अनुसार संपत्ति का अनुमोदित उपयोग

v. अग्रक्रय के विकल्प या अधिकार और अन्य विल्लंगम, जो संपत्ति से संबंधित हो या संपत्ति को प्रभावित करते हों

vi. उस हित का स्वरूप जो रियल इस्टेट निवेश न्यास संपत्ति में, चाहे पूर्ण स्वामित्व वाली हो या पट्टाधृत हो, धारण करता है / धारण करने का प्रस्ताव करता है, संपत्ति में रियल इस्टेट निवेश न्यास के हित का प्रतिशत, पट्टाधृत संपत्ति के मामले में शेष अवधि

vii. निरीक्षण की तारीख और मूल्यांकन की तारीख

viii. संप्रेक्षण और अनुमान

ix. मूल्यांकन हेतु प्रयोग की गयी पद्धति

x. रियल इस्टेट संबंधी आस्तियों के मूल्यांकन के लिए अपनाये गये मूल्यांकन संबंधी मानक

xi. मूल्यांकक के अन्वेषणों का दायरा और जिन आँकड़ों पर निर्भर रहा गया हो, उन आँकड़ों का स्वरूप एवं स्रोत

xii. रियल इस्टेट निवेश न्यास द्वारा संपत्ति की क्रय कीमत (*रियल इस्टेट निवेश न्यास की मौजूदा संपत्तियों हेतु)*

xiii. पिछले 3 वर्षों में संपत्ति का मूल्यांकन (*रियल इस्टेट निवेश न्यास की मौजूदा संपत्तियों हेतु)*

xiv. संपत्ति का विस्तृत मूल्यांकन जैसी मूल्यांकक द्वारा गणना की गयी हो

xv. अद्यतन रेडी रेकनर दर (*राज्य सरकार द्वारा यथा प्रकाशित*)

च. कोई ऐसे मामले जो संपत्ति या इसके मूल्य को प्रभावित कर सकते हों

छ. मूल्यांकक द्वारा यह घोषणा कि:

i. मूल्यांकक मूल्यांकन करने के लिए सक्षम है

ii. मूल्यांकक स्वतंत्र है और उसने उचित और अपक्षपाती आधार पर रिपोर्ट तैयार की है

iii. मूल्यांकक ने संपत्तियों का मूल्यांकन इन विनियमों के विनियम 20 के उप-विनियम 10 के अधीन यथा विनिर्दिष्ट मूल्यांकन संबंधी मानकों के आधार पर किया है

अनुसूची-VI

[**विनियम** 7(घ) **देखें**]

रियल इस्टेट निवेश न्यास के लिए और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकारों के लिए आचार संहिता

1. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार रियल इस्टेट निवेश न्यास के समस्त कार्यकलाप रियल इस्टेट निवेश न्यास के सभी यूनिट-धारकों के हित में करेंगे ।

2. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार सभी यूनिट धारकों, नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों और बोर्ड को सुसंगत महत्त्वपूर्ण जानकारी का पर्याप्त, यथार्थ, सुस्पष्ट और समय के भीतर प्रकटीकरण करेगा, इन विनियमों के अनुसार और जैसा नामनिर्दिष्ट स्टॉक एक्सचेंजों द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाये ।

3. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार, रियल इस्टेट निवश न्यास के कार्यकलापों के प्रबंधन में, हित विरोधों से बचने का यथासंभव प्रयत्न करेंगे और सभी मामलों में सभी यूनिट धारकों के हित को सर्वोपरि रखेंगे । यदि उनसे बचा न जा सके, तो यह सुनिश्चित किया जायेगा कि यूनिट धारकों को समुचित प्रकटीकरण किये जायें और उनके साथ उचित व्यवहार हो ।

4. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार यह सुनिश्चित करेंगे कि रियल इस्टेट निवेश न्यास के क्रियाकलाप की बाबत उनके द्वारा प्रभारित की गयी फीस उचित और युक्तियुक्त हो ।

5. प्रबंधक रियल इस्टेट निवेश न्यास का कारबार चलायेगा और प्रस्ताव दस्तावेज में कथित निवेश संबंधी उद्देश्यों के अनुसार निवेश करेगा और निवेश संबंधी निर्णय (विनिश्चय) केवल यूनिट धारकों के हित में लेगा ।

6. रियल इस्टेट निवेश न्यास, रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार और प्रबंधक द्वारा नियुक्त कोई परव्यक्ति रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का विक्रय करने, का विपणन करने या का क्रय करने के लिए किसी व्यक्ति को उत्प्रेरित करने के संबंध में किन्हीं अनैतिक साधनों का उपयोग नहीं करेगा, और जहाँ प्रबंधक द्वारा नियुक्त परव्यक्ति इस शर्त का अनुपालन करने में असफल रहता हो, तो वहाँ प्रबंधक को उसके लिए दायी ठहराया जायेगा ।

7. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार अपने सभी लेनदेनों (व्यौहारों) में और अपने कारबार के संचालन में सत्यनिष्ठा और निष्पक्षता के उच्च स्तर बनाये रखेंगे ।

8. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार सभी समयों पर उच्च स्तरीय सेवा प्रदान करेंगे, सम्यक तत्परता बरतेंगे, समुचित सावधानी सुनिश्चित करेंगे और स्वतंत्र वृत्तिक निर्णय लेंगे ।

9. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार, चाहे मौखिक रूप से या लिखित रूप से, अपनी अर्हताओं / क्षमताओं / अनुभव / उपलब्धियों के बारे में बढ़ा-चढ़ाकर कोई कथन नहीं करेंगे ।

10. रियल इस्टेट निवेश न्यास और रियल इस्टेट निवेश न्यास के पक्षकार, किसी संविदा या करार में दी हुई किसी बात के होते हुए भी, अपनी करण या लोप त्रुटियों के लिए यूनिट धारकों के प्रति दायी रहेंगे ।

अनुसूची-VII

[**विनियम** 34 **देखें**]

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड **[**आनुकल्पिक विनिधान **(**निवेश**)** निधियाँ**]** विनियम**, 2012** में **संशोधन**

विनियम 2 में, उप-विनियम (1) में, खंड (ण) में, शब्दों "या निगमित निकाय" के पश्चात् और शब्दों "जिसमें आनुकल्पिक विनिधान (निवेश) निधि" से पूर्व, शब्द "या रियल इस्टेट निवेश न्यास या अवसंरचना निवेश न्यास" अंतःस्थापित किये जायेंगे ।

यू.के. सिन्हा, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/असा./69 जेड बी/14]

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 26th September, 2014

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) REGULATIONS, 2014

No.LAD/NRO/GN/2014-15/11/1576.— In exercise of the powers conferred by section 30 read with section 11 and 12 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), laying down a framework for Real Estate Investment Trusts and registration and regulation thereof, the Securities and Exchange Board of India hereby, makes the following regulations, namely, —

CHAPTER I

PRELIMINARY

Short title and commencement.

1. (1)These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014.

(2) They shall come into force on the date of their notification in the Official Gazette.

Definitions.

2.(1) In these regulations, unless the context otherwise requires, the terms defined herein shall bear the meanings assigned to them below, and their cognate expressions shall be construed accordingly,–

(a) "Act" means the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992);

(b) "associate" of any person includes,-

(i) any person controlled, directly or indirectly, by the said person;

(ii) any person who controls, directly or indirectly, the said person;

(iii) where the said person is a company or a body corporate, any person(s) who is designated as promoter(s) of the company or body corporate and any other company or body corporate with the same promoter(s);

(iv) where the said person is an individual, any relative of the individual;

(v) where the said person is a company or a body corporate or an LLP, its group companies;

(vi) companies or LLPs under the same management;

(vii) where the said person is a REIT, related parties tothe REIT;

(viii) any company or LLP or body corporate in which the person or its director(s) or partner(s) hold(s), either individually or collectively, more than fifteen percent of its paid-up equity share capital or partnership interest, as the case may be;

(c) "Board" means the Securities and Exchange Board of India established under section 3 of the Act;

(d) "body corporate" shall have the meaning assigned to it in or under sub-section (11) of section 2 of the Companies Act, 2013;

(e) "bonus issue" means additional units allotted to the unit holders as on the record date fixed for the said purpose, without any cost to the unit holder;

(f) "certificate" means a certificate of registration granted under these regulations;

(g) "change in control" means,-

(i) in case of a company or body corporate, change in control where 'control' shall have the meaning as provided in sub-section (27) of section 2 of the Companies Act, 2013;

(ii) in any other case, change in the controlling interest;

Explanation.─ For the purpose of sub-clause (ii), the expression "controlling interest" means an interest, whether direct or indirect, to the extent of more than fifty percent of voting rights or interest;

(h) "company" means a company as defined under sub-section (20) of section 2 of the Companies Act, 2013;

(i) "completed property" means property for which occupancy certificate has been received from the relevant authority;

(j) "credit rating agency" means a credit rating agency registered with the Board under the Securities and Exchange Board of India(Credit Rating Agencies) Regulations, 1999;

(k) "custodian" means a person registered with the Board under the Securities and Exchange Board of India(Custodian of Securities) Regulations, 1996;

(l) "designated stock exchange" means a recognised stock exchange in which units of a REIT are listed or proposed to be listed and which is chosen by the REIT as a designated stock exchange for the purpose of a particular issue of the units of the REIT under these regulations:

Provided that where one or more of such stock exchanges have nationwide trading terminals, the REIT shall choose one of them as the designated stock exchange:

Provided further that subject to the provisions of this clause, the REIT may choose a different recognised stock exchange as a designated stock exchange for any subsequent issue of units of the REIT under these regulations;

(m) "floor space index" or "FSI" shall mean the buildable area on a plot of land as specified by the competant authority;

(n) "follow–on offer" means offer of units of a listed REIT to the public for subscription and includes an offer for sale of REIT units by an existing unit holder to the public;

(o) "follow-on offer document" means any documentby which follow-on offer is made to the public;

(p) "form" means any of the forms set out in the Schedule I of these regulations;

(q) "governing board" in case of an LLP shall mean a group of members assigned by the LLP to act in a manner similar to the Board of directors in case of a company;

(r) "initial offer" means the first offer of units of an REIT to the public for subscription and includes an offer for sale of REIT units by an existing unit holder to the public;

(s) "initial offer document" means any documentby which initial offer is made to the public by the REIT;

(t) "inspecting officer" means any one or more person appointed by the Board to exercise powers conferred under Chapter VII of these regulations;

(u) "investment management agreement" means an agreement between the trustee and the manager which lays down the roles and responsibilities of the manager towards the REIT;

(v) "listed REIT" means a REIT whose units are listed on a recognized stock exchange;

(w) "LLP" means a limited liability partnership as defined under the Limited Liability Partnership Act, 2008;

(x) "manager" means a company or LLP or body corporate incorporated in India which manages assets and investments of the REIT and undertakes operational activities of the REIT;

(y) "net asset value" or "NAV" means the value of the REIT divided by the number of outstanding units as on a particular date;

(z) "net worth" in relation to a company or a body corporate shall have the meaning assigned to it under sub-section (57) of section 2 of the Companies Act, 2013;

(za)"occupancy certificate" means a completion certificate, or such other certificate, as the case may be, issued by the competent authority permitting occupation of any property under any law for the time being in force;

(zb) "offer document" means any document described or issued as an offer document including any notice, circular, advertisement or other document inviting offers from the public for the subscription or purchase of units of the REIT and includes initial offer document, follow-on offer document and any other document as may be specified by the Board;

(zc) "parties to the REIT" shall include the sponsor(s), re-designated sponsor(s), manager, and trustee;

(zd) "preferential issue" means an issue of units by a listed REIT to any select person or group of persons on a private placement basis and does not include an offer of units made through a public issue, rights issue, bonus issue, qualified institutions placement or any other issue as may be specified by the Board;

(ze) "public" for the purposes of offer and listing of units means any person other than related party of the REIT or any other person as may be specified by the Board:

Provided that in case any related party tothe REIT is a qualified institutional buyer, such person shall be included under the term 'public';

(zf) "public issue" means an initial offer or follow-on offer or any other issue made to the public as may be specified by the Board;

(zg) "qualified institutional buyer" shall have the meaning assigned to it under clause (zd) of sub-regulation (1) of regulation 2 of the SEBI (Issue Of Capital And Disclosure Requirements) Regulations, 2009;

(zh) "qualified institutions placement" means allotment of units by a listed REIT to qualified institutional buyers on private placement basis in terms of these regulations;

(zi) "real estate" or "property" means land and any permanently attached improvements to it, whether leasehold or freehold and includes buildings, sheds, garages, fences, fittings, fixtures, warehouses, car parks, etc. and any other assets incidental to the ownership of real estate but does not include mortgage:

Provided that any asset falling under the purview of 'infrastructure' as defined vide Notification of Ministry of Finance dated October 07, 2013 including any amendments or additions made thereof shall not be considered as 'real estate' or 'property' for the purpose of these regulations;

(zj) "real estate assets" means properties owned by REIT whether directly or through a special purpose vehicle;

(zk) "recognised stock exchange" means any stock exchange which is recognised under section 4 of the Securities Contracts (Regulation) Act, 1956 (42 of 1956);

(zl) "re-designated sponsor" means any person who has assumed the responsibility of the sponsor as provided under regulation 11 from the person as designated under clause (zt) of sub-regulation (1) of this regulation or from any re-designated sponsor thereafter;

(zm) "REIT" or "Real Estate Investment Trust" shall mean a trust registered as such under these regulations;

(zn) "REIT assets" means real estate assets and any other assets owned by the REIT whether directly or through a special purpose vehicle;

(zo)"related party to the REIT" shall include:

(i) parties to the REIT;

(ii) any unit holder holding, directly or indirectly, more than twenty per cent. of the units of the REIT;

(iii) associates, sponsors, directors and partners of the persons in clause (i) and (ii);

(zp) "rent generating property" means property which has been leased or rented out in accordance with an agreement entered into for the purpose;

(zq) "rights issue" means an offer of units by a listed REIT to the unit holders of the REIT as on the record date fixed for the said purpose;

(zr) "right-of-first-refusal" or "ROFR" of a REIT means the right given to the REIT by a person to enter into a transaction with it before the person is entitled to enter that transaction with any other party;

(zs) "special purpose vehicle" or "SPV" means any company or LLP, -

(i) in which the REIT holds or proposes to hold controlling interest and not less than fifty per cent. of the equity share capital or interest;

(ii) which holds not less than eighty per cent. of its assets directly in properties and does not invest in other special purpose vehicles; and

(iii) which is not engaged in any activity other than holding and developing property and any other activity incidental to such holding or development;

(zt) "sponsor" means any person(s) who set(s) up the REIT and designated as such at the time of application made to the Board;

(zu) "transferable development rights" or "TDR" shall mean development rights issued by the competent authority under relevant laws in lieu of the area relinquished or surrendered by the owner or developer or by way of declared incentives by the Government or Authority;

(zv) "trustee" means a person who holds the REIT assets in trust for the benefit of the unit holders, in accordance with these regulations;

(zw) "under-construction property" means a property of which construction is not complete and occupancy certificate has not been received;

(zx) "unit" means beneficial interest of the REIT;

(zy) "unit holder" means any person who owns units of the REIT;

(zz) "valuer" means any person who is a "registered valuer" under section 247 of the Companies Act, 2013 and who has been appointed by the manager to undertake valuation of the REIT assets:

Provided that till such date on which section 247 of the Companies Act, 2013 comes into force, valuer shall mean an independent merchant banker registered with the Board or an independent chartered accountant in practice having a minimum experience of ten years;

(zza) "value of the REIT" means value of the REIT as certified by the auditor based on the value of REIT assets held directly or through the SPV excluding any debt or liabilities thereof;

(zzb) "value of the REIT assets" means aggregate value of all the assets under the REIT as assessed by the valuer.

(2) The words and expressions used and not defined in these regulations, but defined in the Act, the Securities Contracts (Regulation) Act, 1956, (42 of 1956), the Companies Act, 2013 (18 of 2013), or any rules or regulations made thereunder, shall have the same meanings respectively assigned to them in those Acts, rules or regulations, or any statutory modification or re-enactment thereto, as the case may be.

CHAPTER II

REGISTRATION OF REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS

Registration of real estate investment trusts.

3. (1) No person shall act as a REIT unless it is registered with the Board under these regulations.

(2) An application for grant of certificate of registration as REIT shall be made, by the sponsor in Form A as specified in the Schedule I to these regulations and shall be accompanied by a non-refundable application fee of such amount and shall be payable in the manner as specified in Schedule II to these regulations.

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

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

Eligibility criteria.

4. (1) For the purpose of the grant of certificate to an applicant, the Board shall consider all matters relevant to the activities as a REIT.

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

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

(b) the trust deed has its main objective as undertaking activity of REIT in accordance with these regulations and includes responsibilities of the Trustee in accordance with Regulation 9;

(c) persons have been designated as sponsor(s), manager and trustee under these regulations and all such persons are separate entities;

(d) with regard to sponsor(s),-

(i) there are not more than three sponsors each holding or proposing to hold not less than five per cent. of the number of units of the REIT on post-initial offer basis;

(ii) the sponsor(s), on a collective basis, have a net worth of not less than one hundred crore rupees:

Provided that each sponsor has a net worth of not less than twenty crore rupees; and

(iii) the sponsor or its associate (s) has not less than five years experience in development of real estate or fund management in the real estate industry:

Provided that where the sponsor is a developer, at least two projects of the sponsor have been completed;

(e) with regard to the manager,-

(i) the manager has a net worth of not less than ten crore rupees if the manager is a body corporate or a company or net tangible assets of value not less than ten crore rupees in case the manager is a LLP;

(ii) the manager or its associate has not less than five years experience in fund management or advisory services or property management in the real estate industry or in development of real estate;

(iii) the manager has not less than two key personnel who each have not less than five years experience in fund management or advisory services or property management in the real estate industry or in development of real estate;

(iv) the manager has not less than half, of its directors in the case of a company or of members of the governing Board in case of an LLP, as independent and not directors or members of the governing Board of another REIT; and

(v) the manager has entered into an investment management agreement with the trustee which provides for the responsibilities of the manager in accordance with regulation 10;

(f) with regard to the trustee,-

(i) the trustee is registered with the Board under SEBI(Debenture Trustees) Regulations, 1993 and is not an associate of the sponsor (s) or manager; and

(ii) the trustee has such wherewithal with respect to infrastructure, personnel, etc. to the satisfaction of the Board and in accordance with circulars or guidelines as may be specified by the Board;

(g) no unit holder of the REIT enjoys preferential voting or any other rights over another unit holder;

(h) there are no multiple classes of units of REIT;

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

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

(k) whether any previous application for grant of certificate by the applicant or any related party has been rejected by the Board;

(l) whether any disciplinary action has been taken by the Board or any other regulatory authority against the applicant or any related party under any Act or the regulations or circulars or guidelines made thereunder.

Furnishing of further information, clarification and personal representation.

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

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

Procedure for grant of certificate.

6. (1) The Board on being satisfied that the applicant fulfils, the requirements specified in regulation 4 shall send intimation to the applicant and on receipt of the payment of registration fees as specified in Schedule II, grant certificate of registration in Form B under Schedule I.

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

Conditions of certificate.

7. The certificate granted under regulation 6 shall, *inter-alia*, be subject to the following conditions, namely,-

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

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

(c) the REIT and parties to the REIT shall satisfy with the conditions specified in regulation 4 at all times;

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

Procedure where registration is refused.

8. (1) After considering an application made under regulation 3, if the Board is of the opinion that a certificate should not be granted to the applicant, it may reject the application after giving the applicant a reasonable opportunity of being heard.

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

CHAPTER III

RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF PARTIES TO THE REIT, VALUER AND AUDITOR

Rights and responsibilities of trustee.

9. (1) The trustee shall hold the REIT assets in trust for the benefit of the unit holders in accordance with the trust deed and these regulations.

(2) The Trustee shall enter into an investment management agreement with the manager on behalf of the REIT.

(3) The trustee shall oversee activities of the manager in the interest of the unit holders, ensure that the manager complies with Regulation 10 and shall obtain compliance certificate from the manager in the form as may be specified on a quarterly basis.

(4) The trustee shall ensure that the manager complies with the reporting and disclosures requirements in these regulations and in case of any delay or discrepancy, require the manager to rectify the same on an urgent basis.

(5) The trustee shall review the transactions carried out between the manager and its associates and where the manager has advised that there may be a conflict of interest, shall obtain confirmation from a practising chartered accountant that such transaction is on arm's length basis.

(6) The trustee shall periodically review the status of unit holders' complaints and their redressal undertaken by the manager.

(7) The trustee shall make distributions in accordance with sub-regulation (16) of Regulation 18 and ensure that the manager makes timely declaration of distributions to the unit holders.

(8) The trustee may require the manager to set up such systems and submit such reports to the trustees, as may be necessary for effective monitoring of the performance and functioning of the REIT.

(9) The trustee shall ensure that subscription amount is kept in a separate bank account in name of the REIT and is only utilized for adjustment against allotment of units or refund of money to the applicants till the time such units are listed.

(10) The trustee shall ensure that the remuneration of the valuer is not linked to or based on the value of the asset being valued.

(11) The trustee shall ensure that the manager convenes meetings of the unit holders in accordance with these regulations and oversee the voting by unit holders and declare outcome of the voting.

(12) The trustee may take up with the Board or with the designated stock exchange, any matter which has been approved in an annual meeting or special meeting, if the matter requires such action.

(13) In case of any change in manager due to removal or otherwise,-

(a) prior to such change, the trustee shall obtain approval from unit holders in accordance with Regulation 22 and approval from the Board;

(b) the trustee shall appoint the new manager within three months from the date of termination of the earlier investment management agreement;

(c) the previous manager shall continue to act as such at the discretion of trustee till such time as new manager is appointed;

(d) the trustee shall ensure that the new manager shall stand substituted as a party in all the documents to which the earlier manager was a party;

(e) the trustee shall ensure that the earlier manager continues to be liable for all its acts of omissions and commissions notwithstanding such termination.

(14) The trustee shall obtain prior approval from the unit holders in accordance with Regulation 22 and from the Board in case of change in control of the manager.

(15) The trustee and its associates shall not invest in units of the REIT in which it is designated as the trustee.

(16) The trustee shall ensure that the activity of the REIT is being operated in accordance with the provisions of the trust deed, these regulations, the offer document and if any discrepancy is noticed, shall inform the same to the Board immediately in writing.

(17) The trustee shall provide to the Board and to the designated stock exchange such information as may be sought by the Board or by the designated stock exchange pertaining to the activity of the REIT.

(18) The trustee shall immediately inform to the Board in case any act which is detrimental to the interest of the unit holders is noted.

Rights and responsibilities of manager :

10. (1) The manager shall make the investment decisions with respect to the underlying assets of the REIT including any further investment or divestment of the assets.

(2) The manager shall ensure that the real estate assets of the REIT or SPV have proper legal and marketable titles and that all the material contracts including rental or lease agreements entered into on behalf of REITs or SPV are legal, valid, binding and enforceable by and on behalf of the REIT or SPV.

(3) The manager shall ensure that the investments made by the REIT are in accordance with the investment conditions specified in regulation 18 and in accordance with the investment strategy of the REIT.

(4) The manager shall undertake management of the REIT assets including lease management, maintenance of the assets, regular structural audits, regular safety audits, etc. either directly or through the appointment and supervision of appropriate agents.

(5) The manager, in consultation with trustee, shall appoint the valuer(s), auditor, registrar and transfer agent, merchant banker, custodian and any other intermediary or service provider or agent for managing the assets of the REIT or for offer and listing of its units or any other activity pertaining to the REIT in a timely manner and in accordance with these regulations.

(6) The manager shall appoint an auditor for a period of not more than five consecutive years:

Provided that the auditor, not being an individual, may be reappointed for a period of another five consecutive years, subject to approval of unit-holders in the annual meeting.

(7) The manager shall arrange for adequate insurance coverage for the real estate assets of the REIT:

Provided that in case of assets held by SPV, the manager shall ensure that real estate assets are adequately insured.

(8) If the REIT invests in under-construction properties as per these regulations, the manager-

(a) may undertake the development of the properties, either directly or through the SPV, or appoint any other person for development of such properties; and

(b) shall oversee the progress of development, approval status and other aspects of the properties upto its completion.

(9) The manager shall ensure that it has adequate infrastructure and sufficient key personnel with adequate experience and qualification to undertake management of the REIT at all times.

(10) The manager shall be responsible for,-

(a) filing the draft and final offer document with the Board and the designated stock exchange within the specified time period;

(b) obtaining in-principle approval from the designated stock exchange;

(c) dealing with all matters relating to issue and listing of the units of the REIT as specified in Chapter IV.

(11) The manager shall ensure that disclosures made in the offer document or any other document as may be specified by the Board contain material, true, correct and adequate disclosures and are in accordance with these regulations and guidelines or circulars issued thereunder.

(12) The manager shall declare distributions to the unit holders in accordance with the sub-regulation (16) of regulation 18.

(13) The manager shall ensure adequate and timely redressal of all unit holders' grievances pertaining to activities of the REIT.

(14) The manager shall ensure that the disclosures to the unit holders, Board, trustees and designated stock exchange are adequate, timely and in accordance with these regulations and guidelines or circulars issued thereunder.

(15) The manager shall provide to the Board and to the designated stock exchanges any such information as may be sought by the Board or the designated stock exchange pertaining to the activities of the REIT.

(16) The manager shall ensure that adequate controls are in place to ensure segregation of its activity as manager of the REIT from its other activities.

(17) The manager or its associates shall not obtain any commission or rebate or any other remuneration, by whatever name called, arising out of transactions pertaining to the REIT other than as specified in the offer document or any other document as may be specified by the Board for the purpose of issue of units.

(18) The manager shall submit to the trustee,-

(a) quarterly reports on the activities of the REIT including receipts for all funds received by it and for all payments made, position on compliance with these regulations, specifically including compliance with

regulations 18,19 and 20, performance report, status of development of under-construction properties, within thirty days of end of such quarter;

(b) valuation reports as required under these regulations within fifteen days of the receipt of the valuation report from the valuer;

(c) decision to acquire or sell or develop any property or expand existing completed properties along with rationale for the same;

(d) details of any action which requires approval from the unit holders as required under the regulations;

(e) details of any other material fact including change of its directors, any legal proceedings that may have a significant bearing on the activity of the REIT within seven working days of such action.

(19) In case the manager fails to timely submit to the trustee information or reports as specified under sub-regulation (18) of this regulation or sub-regulation (8) of regulation 9, the trustee shall intimate the same to the Board and the Board may take action, as it deems fit.

(20) The manager shall coordinate with trustee, as may be necessary, with respect to operations of the REIT.

(21) The manager shall ensure that the valuation of the REIT assets is done by the valuer(s) in accordance with regulation 21.

(22) The manager shall ensure that computation of NAV of the REIT is based on the valuation done by the valuer and is declared no later than fifteen days from the date of valuation and such computation shall be done and declared not less than once every six months.

(23) The manager shall ensure that the audit of accounts of the REIT by the auditor is done not less than twice annually and such report is submitted to the designated stock exchange within forty five days of end of such financial year ending March 31st and half-year ending on September 30th.

(24) The manager may appoint a custodian in order to provide such custodial services as may be authorised by the trustees and oversee activities of such custodian.

(25) The manager shall place, before its board of directors in the case of a company or the governing board in case of an LLP, a report on activity and performance of the REIT every three months.

(26) The manager shall designate an employee or director as the compliance officer for monitoring of compliance with these regulations and circulars issued thereunder and intimating the Board in case of any violation.

(27) The manager shall convene meetings of the unit holders in accordance with regulation 22 and maintain records pertaining to the meetings in accordance with regulation 26.

(28) The manager shall ensure the compliance with laws, as may be applicable, of the State or the local body with respect to the activity of the REIT including local building laws.

(29) The manager shall ensure that all activities of management of assets of the REIT and activities of the intermediaries or agents or service providers appointed by the manager are in accordance with these regulations and circulars issued thereunder.

Rights and responsibilities of sponsor(s) :

11. (1) The sponsor(s) shall set up the REIT and appoint the trustee of the REIT.

(2) The sponsor(s) shall transfer or undertake to transfer, subject to a binding agreement and adequate disclosures in the initial offer focument, its entire shareholding or interest in the SPV or entire ownership of the real estate assets to the REIT prior to allotment of units of the REIT to the applicants:

Provided that this shall not apply to the extent of any mandatory holding of shares or interest in the SPV by the sponsor(s) as required any Act or regulations or circulars or guidelines of government or regulatory authority as specified from time to time.

(3) With respect to holding of units in the REIT, the sponsor(s) shall,-

(a) hold a minimum of twenty five percent of the total units of the REIT after initial offer on a post-issue basis:

Provided that the minimum sponsor holding specified in this clause shall be held for a period of atleast three years from the date of listing of such units:

Provided further that any holding of the sponsor exceeding the minimum holding as specified in this clause, shall be held for a period of atleast one year from the date of listing of such units;

(b) together hold not less than fifteen per cent of the outstanding units of the listed REIT at all times;

(c) individually, hold not less than five per cent of the outstanding units of the listed REIT at all times.

(4) If the sponsor(s) propose(s) to sell its units below the limit specified in clauses (b) or (c) of sub-regulation (3) of this regulation-

(a) such units shall be sold only after a period of three years from the date of listing of the units;

(b) prior to sale of such units, the sponsor(s) shall arrange for another person(s) or entity(ies) to act as the re-designated sponsor(s) where the re-designated sponsor shall satisfy the eligibility norms for the sponsor as specified under regulation 3:
Provided that such units may also be sold to an existing sponsor;

(c) The sponsor/proposed redesignated sponsor shall obtain approval from the unit holders or provide option to exit to the unit holders in accordance with guidelines as may be specified:

Provided that this clause shall not apply where the units are proposed to be sold to an existing sponsor.

(5) If re-designated sponsor(s) propose(s) to sell itsunits to any another person, conditions specified under clauses (b), and (c) of sub-regulation (4) shall be complied with.

Rights and responsibilities of the valuer :

12. The valuer(s) shall comply with the following conditions at all times-

(a) The valuer(s) shall ensure that the valuation of the REIT assets is impartial, true and fair and is in accordance with regulation 21;

(b) The valuer(s) shall ensure adequate and robust internal controls to ensure the integrity of its valuation reports;

(c) The valuer(s) shall ensure that it has sufficient key personnel with adequate experience and qualification to perform property valuations at all times;

(d) The valuer(s) shall ensure that it has sufficient financial resources to enable it to conduct its business effectively and meet its liabilities;

(e) The valuer(s) and any of its employees involved in valuing of the assets of the REIT, shall not,-

(i) invest in units of the REIT or in the assets being valued; and

(ii) sell the assets or units of REITs held prior to being appointed as the valuer, till the time such person is designated as valuer of such REIT and not less than six months after ceasing to be valuer of the REIT;

(f) The valuer(s) shall conduct the valuation of the REIT assets with transparency and fairness and shall render, at all times, high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgment;

(g) The valuer(s) shall act with independence, objectivity and impartiality in performing the valuation;

(h) The valuer(s) shall discharge its duties towards the REIT in an efficient and competent manner, utilizing his knowledge, skills and experience in best possible way to complete given assignment;

(i) The valuer(s) shall not accept remuneration, in any form, for performing a valuation of the REIT assets from any person other than the REIT or its authorized representative;

(j) The valuer(s) shall before accepting any assignment, disclose to the REIT any direct or indirect consideration which the valuer may have in respect of such assignment;

(k) The valuer shall disclose to the trustee, any pending business transactions, contracts under negotiation and other arrangements with the manager or any other party whom the REIT is contracting with and any other factors that may interfere with the valuer's ability to give an independent and professional valuation of the property;

(l) The valuer(s) shall not make false, misleading or exaggerated claims in order to secure assignments;

(m) The valuer(s) shall not provide misleading valuation, either by providing incorrect information or by withholding relevant information;

(n) The valuer(s) shall not accept an assignment that includes reporting of the outcome based on predetermined opinions and conclusions required by the REIT;

(o) The valuer(s) shall, prior to performing a valuation, acquaint itself with all laws or regulations relevant to such valuation.

Rights and responsibilities of the auditor:

13. (1)The auditor shall conduct audit of the accounts of the REIT and prepare the audit report based on the accounts examined by him and after taking into account the relevant accounting and auditing standards, as may be specified by the Board.

(2) The auditor shall, to the best of his information and knowledge, ensure that the accounts and financial statements, including profit or loss and cash flow for the period and such other matters as may be specified, give a true and fair view of the state of the affairs.

(3)The auditor shall have a right of access at all times to the books of accounts and vouchers pertaining to activities of the REIT.

(4) The auditor shall have a right to require such information and explanation pertaining to activities of the REIT as he may consider necessary for the performance of his duties as auditor from the employees of REIT or parties to the REIT or SPV or any other person in possession of such information.

CHAPTER IV

ISSUE AND LISTING OF UNITS

Issue and allotment of units :

14. (1)A REIT shall make an initial offer of its units by way of public issue only.

(2) No initial offer of units by the REIT shall be made unless,-

(a) the REIT is registered with the Board under these regulations;

(b) the value of all the assets owned by REIT is not less than five hundred crore rupees;

Explanation.-Such value shall mean the value of the specific portion of the holding of REIT in the underlying assets or SPVs;

(c) the units proposed to be offered to the public is not less than twenty five per cent of the total of the outstanding units of the REIT and the units being offered by way of the offer document:

Provided that for initial offer of value greater than five hundred crore rupees, if prior to the initial offer units of the REIT are held by the public, the units proposed to be offered to the public shall be calculated after reducing such existing units for satisfying the aforesaid percentage requirement;

(d) the offer size is not less than two hundred and fifty crore rupees:

Provided that the requirement of ownership of assets under clause (b) and size of REIT under clause (d) may be complied with after initial offer subject to a binding agreement with the relevant party(ies) that the requirements shall be fulfilled prior to allotment of units, a declaration to the Board and the designated stock exchanges to that effect and adequate disclosures in this regard in the initial offer document.

(3) Any subsequent issue of units by the REIT may be by way of follow-on offer, preferential allotment, qualified institutional placement, rights issue, bonus issue, offer for sale or any other mechanism and in the manner as may be specified by the Board.

(4) REIT, through the manager, shall file a draft offer document with the designated stock exchange(s) and the Board, not less than twenty one working days before filing the final offer document with the designated stock exchange.

(5) The draft offer document filed with the Board shall be made public, for comments, if any, to be submitted to the Board, within a period of at least ten days, by hosting it on the websites of the Board, designated stock exchanges and merchant bankers associated with the issue.

(6) The draft and final offer document shall be accompanied by a due diligence certificate signed by the Manager and lead merchant banker.

(7) The Board may communicate its comments to the lead merchant banker and, in the interest of investors, may require the lead merchant banker to carry out such modifications in the draft offer document as it deems fit.

(8) The lead merchant banker shall ensure that all comments received from the Board on the draft offer document are suitably taken into account prior to the filing of the offer document with the designated stock exchanges.

(9) In case no modifications are suggested by the Board in the draft offer document within twenty one working days from the date of receipt of satisfactory reply from the lead merchant bankers or manager, the REIT may issue the final offer document or follow-on offer document to the public:

Provided that prior to issue of such final offer document, it shall be filed with the designated stock exchanges and with the Board.

(10) The final offer document shall be filed with the designated stock exchanges and the Board not less than five working days before opening of the offer and such filing with the Board shall be accompanied by filing fees as specified under Schedule II.

(11) The initial offer or follow-on offer shall be made by the REIT within a period of not more than six months from the date of last issuance of observations by the Board, if any or if no observations have been issued by the Board, within a period of not more than six months from the date of filing of offer document with the designated stock exchanges:

Provided that if the initial offer or follow-on offer is not made within the specified time period, a fresh offer document shall be filed.

(12) The REIT may invite for subscriptions and allot units to any person, whether resident or foreign:

Provided that in case of foreign investors, such investment shall be subject to guidelines as may be specified by Reserve Bank of India and the government from time to time.

(13) The application for subscription shall be accompanied by a statement containing the abridged version of the offer document, detailing the risk factors and summary of the terms of issue.

(14) Under both the initial offer and follow-on public offer, the REIT shall not accept subscription of an amount less than two lakh rupees from an applicant.

(15) Initial offer and follow-on offer shall not be open for subscription for a period of more than thirty days.

(16) In case of over-subscriptions, the REIT shall allot units to the applicants on a proportionate basis rounded off to the nearest integer subject to minimum subscription amount per subscriber as specified in sub-regulation (14).

(17) The REIT shall allot units or refund application money, as the case may be, withintwelve working days from the date of closing of the issue.

(18) The REIT shall issue units only in dematerialized form to all the applicants.

(19) The price of REIT units 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.

(20) The REIT shall refund money, -

(a) to all applicants in case it fails to collect subscription amount of exceeding seventy five per cent. of the issue size as specified in the initial offer document or follow-on offer document;

(b) to applicants to the extent of oversubscription in case the moneys received is in excess of the extent of over-subscription as specified in the initial offer document or follow-on offer document:

Provided that right to retain such over subscription cannot exceed twenty five per cent.of the issue size;

(c) to all applicants in case the number of subscribers to the initial offer forming part of the public is less than two hundred.

(21) If the manager fails to allot, or list the units, or refund the money within the specified time, then the manager shall pay interest to the unit holders at fifteen per cent. per annum, till such allotment/ listing/refund and such interest shall not be recovered in the form of fees or any other form payable to the manager by the REIT.

(22) Units may be offered for sale to public,-

(a) if such units have been held by the existing unitholdersfor a period of at least one year prior to the filing of draft offer document with the Board:

Provided that the holding period for the equity shares orpartnership interest in the SPV against which such units have been received shall be considered for the purpose of calculation of one year period referred in this sub-regulation;

(b) subject to other circulars or guidelines as may be specified by the Board in this regard.

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

Provided that the Board, if it deems fit, may extend the period by another one year:

Provided further that the REIT may later re-apply for registration, if it so desires.

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

Offer document and advertisements.

15. (1) The Offer document of the REIT shall contain material, true, correct and adequate disclosures to enable the investors to make an informed decision.

(2) Without prejudice to the generality of sub-regulation (1), the offer document shall-

(a) include all information as specified in Schedule III to these regulations or as specified in any circulars or guidelines issued by the Board in this regard;

(b) not be misleading and not contain any untrue statements or mis-statements;

(c) not provide for any guaranteed returns to the investors;

(d) include such other disclosures as may be specified by the Board.

(3) Any advertisement material relating to any issue of units of the REIT shall not be misleading and shall not contain anything extraneous to the contents of the offer document.

(4) If an advertisement contains positive highlights, it shall also contain risk factors with equal importance in all aspects including print size.

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

Listing and trading of units.

16. (1)After the initial offerit shall be mandatory for all units of REITs to be listed on a recognized stock exchange having nationwide trading terminals within a period of twelve working days from the date of closure of the offer.

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

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

(4) Trading lot for the purpose of trading of units of the REIT shall be one lakh rupees.

(5) The REIT shall redeem units only by way of a buy-back or at the time of delisting of units.

(6) The units of REIT shall be remainlisted on the designated stock exchange unless delisted under regulation 17.

(7) The minimum public holding for the units of the listed REIT shall be twenty five per cent.the total number of outstanding units at all times, and the number of unit holders of the REIT forming part of the public shall be two hundred at all times, failing which action may be taken as may be specified by the Board and by the designated stock exchange including delisting of units under regulation 17:

Provided that in case of breach of the conditions specified in this sub-regulation, the trustee may provide a period of six months to the manager to rectify the same, failing which the manager shall apply for delisting under Regulation 17.

(8) Any person other than the sponsor(s) holding units of the 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.

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

Delisting of units.

17. (1)The manager shall apply for delisting of units of the REIT to the Board and the designated stock exchanges if,-

(a) the public holding falls below the specified limit under sub-regulation (7) of regulation 16;

(b) the number of unit holders of the REIT forming part of the public falls below two hundred;

(c) if there are no projects or assets remaining under the REIT for a period exceeding six months and REIT does not propose to invest in any project in future:

Provided that**,** the period may be extended by further six months, with the approval of unitholders in the manner as specified in regulation 22;

(d) the Board or the designated stock exchanges require such delisting for violation of the listing agreement or these regulations or the Act;

(e) the sponsor(s) or trustee requests such delisting and such request has been approved by unit holders in accordance with sub-regulation (6) of regulation 22;

(f) unit holders apply for such delisting in accordance with regulation 22;

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

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

(3) The Board, instead of requiring delisting of the units, if it deems fit, may provide additional time to the REIT or parties to the REIT to comply with regulations.

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

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

(6) The Board may require the REIT to wind up and sell its assets in order to redeem units of the unit holders for the purpose of delisting of units and the Board may through circulars or guidelines specify the manner of such winding up or sale.

(7) After delisting of its units, the REIT shall surrender its certificate of registration to the Board and shall no longer undertake activity of a REIT:

Provided that the REIT and parties to the REIT shall continue to be liable for all their acts of omissions and commissions with respect to activities of the REIT notwithstanding such surrender.

CHAPTER V

INVESTMENT CONDITIONS, RELATED PARTY TRANSACTIONS, BORROWING AND VALUATION OF ASSETS

Investment conditions and distribution policy.

18. (1) The Investment by a REIT shall only be in SPVs or properties or securities or TDR in India in accordance with these regulations and in accordance with the investment strategy as detailed in the offer document as may be amended subsequently.

(2) The REIT shall not invest in vacant land or agricultural land or mortgages other than mortgage backed securities:

Provided that this shall not apply to any land which is contiguous and extension of an existing project being implemented in stages.

(3) The REIT may invest in properties through SPVs subject to the following,-

(a) no other shareholder or partner of the SPV shall have any rights that prevents the REIT from complying with the provisions of these regulations;

(b) the manager, in consultation with the trustee, shall appoint not less than one authorized representative on the Board of directors or governing board of such SPVs;

(c) the manager shall ensure that in every meeting including annual general meeting of the SPV, the voting of the REIT is exercised subject to provisions of Companies Act, 2013.

(4) Not less than eighty per cent. of value of the REIT assets shall be invested proportionate to the holding of the REITs in completed and rent generating properties subject to the following,-

(a) if the investment has been made through a SPV, whether by way of equity or debt or equity linked instruments or partnership interest, only the portion of direct investments in properties by such SPVs shall be considered under this sub-regulation and the remaining portion shall be included under sub-regulation (5);

(b) if any project is implemented in stages, the part of the project which is completed and rent-generating shall be considered under this sub-regulation and the remaining portion including any contiguous land as specified under proviso to sub-regulation (2) shall be included under clause (a) of sub-regulation (5).

(5) Not more than twenty per cent. of value of the REIT assets shall be invested proportionate to the holding of the REITs in assets other than as provided in sub-regulation (4) and such other investment shall only be in,-

(a) properties, in which not more than ten per cent. of value of the REIT assets shall be invested, which are:

(i) under-construction properties which shall be held by the REIT for not less than three years after completion;

(ii) under-construction properties which are a part of the existing income generating properties owned by the REIT which shall be held by the REIT for not less than three years after completion;

(iii) completed and not rent generating properties which shall be held by the REIT for not less than three years from date of purchase;

(b) listed or unlisted debt of companies or body corporate in real estate sector:

Provided that this shall not include any investment made in debt of the SPV;

(c) mortgage backed securities;

(d) equity shares of companies listed on a recognized stock exchange in India which derive not less than seventy five per cent. of their operating income from real estate activity as per the audited accounts of the previous financial year;

(e) government securities;

(f) unutilized FSI of a project where it has already made investment;

(g) TDR acquired for the purpose of utilization with respect to a project where it has already made investment;

(h) money market instruments or cash equivalents.

(6) Not less than seventy five per cent. of the revenues of the REIT and the SPV, other than gains arising from disposal of properties, shall be, at all times, from rental, leasing and letting real estate assets or any other income incidental to the leasing of such assets.

(7) Not less than seventy five per cent. of value of the REIT assets proportionately on a consolidated basis shall be rent generating.

(8) A REIT shall hold at least two projects, directly or through SPV, with not more than sixty per cent. of the value of the assets, proportionately on a consolidated basis, in one project.

(9) Conditions specified in sub-regulations (4), (5), (6), (7) and (8) 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 manager shall inform the same to the trustee and ensure that the conditions as specified in this regulation are satisfied within six months of such breach:

Provided further that the period may be extended by another six months subject to approval from investors in accordance with regulation 22.

(10) A REIT shall hold any completed and rent generating property, whether directly or through SPV, for a period of not less than three years from the date of purchase of such property by the REIT or SPV.

(11) For any sale of property, whether by the REIT or the SPV or for sale of shares or interest in the SPV by the REIT exceeding ten per cent of the value of REIT assets in a financial year, the manager shall obtain approval from the unit holders in accordance with regulation 22.

(12) A REIT shall not invest in units of other REITs.

(13) A REIT shall not undertake lending to any person:

Provided thatinvestment in debt securities shall not be considered as lending.

(14) With respect to investment in leasehold properties, the manager shall consider the remaining term of the lease, the objectives of the REIT, the lease profile of the REIT's existing real estate assets and any other factors as may be relevant, prior to making such investment.

(15) In case of any co-investment with any person(s) in any transaction,-

(a) the investment by the other person(s) shall not be at terms more favourable than those to the REIT;

(b) the investment shall not provide any rights to the person(s) which shall prevent the REIT from complying with the provisions of these regulations;

(c) the agreement with such person(s) shall include the minimum percentage of distributable cash flows that will be distributed and entitlement of the REIT to receive not less than pro rata distributions and mode for resolution of any disputes between the REIT and the other person(s).

(16) With respect to distributions made by the REIT and the SPV,-

(a) not less than ninety per cent of net distributable cash flows of the SPV shall be distributed to the REIT in proportion of its holding in the SPV subject to applicable provisions in the Companies Act, 2013 or the Limited Liability Partnership Act, 2008;

(b) not less than ninety per cent. of net distributable cash flows of the REIT shall be distributed to the unit holders;

(c) such distributions shall be declared and made not less than once every six months in every financial year and shall be made not later than fifteen days from the date of such declaration;

(d) if any property is sold by the REIT or SPV,-

(i) if the REIT proposes to reinvest sale proceeds, if any, into another property, it shall not be required to distribute any sale proceeds from such sale to the unit holders; and if the SPV proposes to reinvest sale proceeds, if any, into another property, it shall not be required to distribute any sale proceeds from such sale to the REIT;

(ii) if the REIT or SPV proposes not to invest the sales proceeds made into any other property, it shall be required to distribute not less than ninety per cent of the sales proceeds in accordance with clauses (a) and (b);

(e) if the distributions are not made within fifteen days of declaration, then the manager shall be liable to pay interest to the unit holders at the rate of fifteen per cent per annum till the distribution is made and such interest shall not be recovered in the form of fees or any other form payable to the manager by the REIT.

(17) No schemes shall be launched under the REIT.

(18) The Board may specify any additional conditions for investments by the REIT as it deems fit.

Related party transactions.

19. (1) All related party transactions shall be on an arms-length basis, in the best interest of the unit holders, consistent with the strategy and investment objectives of the REIT and shall be disclosed to the designated stock exchange and unit holders periodically in accordance with the listing agreement and these regulations.

(2) A REIT, subject to the conditions specified hereunder, may,-

(a) acquire assets from related parties;

(b) sell assets or securities to related parties;

(c) lease assets to related parties;

(d) lease assets from related parties;

(e) invest in securities issued by related parties;

(f) borrow from related parties.

(3) With respect to purchase or sale of properties both prior to and after initial offer,-

(a) two valuation reports from two different valuers, independent of each other, shall be obtained;

(b) such valuers shall undertake a full valuation of the assets proposed to be purchased or sold as specified under regulation 21;

(c) Transactions for purchase of such assets shall be at a price not greater than, and transactions for sale of such assets shall be at a price not lesser than, average of the two independent valuations.

(4) In case of any related party transactions entered into prior to making the initial offer,-

(a) adequate disclosures to that effect shall be made in the initial offer document including a consolidated full valuation report of all such assets in accordance with clause (a) of sub-regulation (3), as may be applicable;

(b) the REIT shall enter into proper and valid agreements with such related parties at the price or interest rate or rental value mentioned in the initial offer document;

(c) If the transactions are conditional upon the REIT receiving a minimum amount of subscription, adequate disclosures shall be made in the offer document and the agreements to that effect.

(5) In case of any related party transactions entered into after the initial offer,-

(a) adequate disclosures shall be made to the unit holders and to the designated stock exchanges;

(b) in case,-

(i) the total value of all the related party transactions, in a financial year, pertaining to acquisition or sale of properties or investments into securities exceeds ten per cent of the value of REIT; or

(ii) the value of the funds borrowed from related parties, in a financial year, exceeds ten per cent of the total consolidated borrowings of the REIT;

approval from the unit holders shall be obtained prior to entering into any such subsequent transaction with any related party;

(c) for the purpose of obtaining approval for such transactions, the manager shall obtain approval from unit holders in accordance with regulation 22 and request for such approval shall be accompanied by a transaction document.

(6) The disclosures in the offer document and transaction document shall include the following, as may be applicable,-

(a) identity of the related parties and their relationship with the REITor parties to the REIT;

(b) nature and details of the transactions entered into or proposed to be entered into with such related parties including description and location of assets;

(c) the price or value of the assets or securities bought or sold or leased or proposed to be bought or sold or leased and if leased or proposed to be leased, value of the lease;

(d) ready reckoner rate of the real estate asset being bought or sold:

Provided that where such ready reckoner rate are not available, property tax assessment value or similar published rates by Government authorities shall be disclosed;

(e) summary of the valuation report(s);

(f) the current and expected rental yield;

(g) if the transactions are conditional upon the REIT receiving a stated amount of subscriptions, the minimum amount of such subscriptions to be received;

(h) amount of borrowing and rate of interest in case of borrowing from any related party;

(i) any other information that is required for the investor to take an informed decision.

(7) With respect to any properties leased to related parties to the REIT, both before and after initial offer, if,-

(a) such lease area exceeds twenty per cent of the total area of the underlying assets;

(b) value of assets under such lease exceeds twenty per cent of the value of the total underlying assets;

(c) rental income obtained from such leased assets exceeds twenty per cent of the value of the rental income of all underlying assets,

a fairness opinion from an independent valuer shall be obtained by the manager and submitted to the trustee and approval of unit holders in accordance with regulation 22 shall be obtained.

(8) For any related party transaction requiring approval of the unit holders or proposed to be undertaken immediately after the initial offer, the agreement shall be entered into within six months from date of close of initial offer or from date of approval of the unit holders, as the case may be:

Provided that in case of the agreement is not entered into within such period, approval from the unit holders may be sought for extension for another six months in accordance with regulation 22 with the updated valuation report(s).

(9) Adequate disclosures of all related party transactions that have been entered into prior to the follow-on offer shall be made in the follow-on offer document.

(10) Transaction between two or more of the REITs with a common manager or sponsor shall be deemed to be related party transactions for each of the REITs and provisions of this regulation shall apply:

Provided that this sub-regulation shall also apply if the managers or sponsors of the REITs are different entities but are associates.

(11) With respect to any related party transaction, details of any fees or commissions received or to be received by any person or entity which is an associate of the related party shall be adequately disclosed to the unit holders and to the designated stock exchanges.

(12) No related party shall retain cash or other rebates from any property agent in consideration for referring transactions in REIT assets to the property agent.

(13) Where any of the related parties has an interest in a business which competes or is likely to compete, either directly or indirectly, with the activities of the REIT, the following details shall be disclosed in the offer document,-

(a) details of the such business including an explanation as to how such business shall compete with the REIT;

(b) a declaration that the related party shall perform its duty in relation to the REIT independent of its related business;

(c) declaration as to whether any acquisition of such business by the REIT is intended and if so, details of the same thereof.

(14) Any arrangement or transaction or contract with any related party other than as included in this regulation shall be disclosed to the unit holders and to the designated stock exchanges.

Borrowings and deferred payments.

20. (1) The aggregate consolidated borrowings and deferred payments of the REIT net of cash and cash equivalents shall never exceed forty nine per cent of the value of the REIT assets:

Provided that such borrowings and deferred payments shall not include any refundable security deposits to tenants.

(2) If the aggregate consolidated borrowings and deferred payments of the REIT net of cash and cash equivalents exceed twenty five per cent of the value of the REIT assets, for any further borrowing,-

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

(b) approval of unit holders shall be obtained in the manner as specified in regulation 22.

(3) If the conditions specified in sub-regulations (1) and (2) are breached on account of market movements of the price of the underlying assets or securities, the manager shall inform the same to the trustee and ensure that the conditions as specified in this regulation are satisfied within six months of such breach.

Valuation of assets.

21. (1) The valuer shall not be an associate of the sponsor(s) or manager or trustee and shall have not less than five years of experience in valuation of real estate.

(2) Full valuation includes a detailed valuation of all assets by the valuer including physical inspection of every property by the valuer.

(3) Full valuation report shall include the mandatory minimum disclosures as specified in Schedule V to these regulations.

(4) A full valuation shall be conducted by the valuer atleast once in every financial year:

Provided that such full valuation shall be conducted at the end of the financial year ending March 31st within three months from the end of such year.

(5) A half yearly valuation of the REIT assets shall be conducted by the valuer for the half-year ending on September 30 for incorporating any key changes in the previous six months and such half yearly valuation report shall be prepared within forty five days from the date of end of such half year.

(6) Valuation reports received by the manager shall be submitted to the designated stock exchange and unit holders within fifteen days from the receipt of such valuation reports.

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

Provided that such valuation report shall not be more than six months old at the time of such offer:

Provided further that this shall not apply in cases where full valuation has been undertaken not more than six months prior to such issue and no material changes have occurred thereafter.

(8) For any transaction of purchase or sale of properties,-

(a) if the transaction is a related party transaction, the valuation shall be in accordance with regulation 19;

(b) if the transaction is not a related party transaction,-

(i) a full valuation of the specific property shall be undertaken by the valuer;

(ii) if ,-

(1) in case of a purchase transaction, the property is proposed to be purchased at a value greater than one hundred and ten per cent. of the value of the property as assessed by the valuer;

(2) in case of a sale transaction, the property is proposed to be sold at a value less than ninety per cent. of the value of the property as assessed by the valuer,

approval of the unit holders shall be obtained in accordance with regulation 22.

(9) No valuer shall undertake valuation of the same property for more than four years consecutively:

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

(10) Any valuation undertaken by any valuer shall abide by international valuation standards and valuation standards as may be specified by Institute of Chartered Accountants of India (ICAI) for valuation of real estate assets:

Provided that in case of any conflict, standards specified by ICAI shall prevail.

(11) In case of any material development that may have an impact on the valuation of the REIT assets, then manager shall require the valuer to undertake full valuation of the property under consideration within not more than two months from the date of such event and disclose the same to the trustee, investors and the Designated Stock Exchanges within fifteen days of such valuation.

(12) The valuer shall not value any assets in which it has either been involved with the acquisition or disposal within the last twelve months other than such cases where valuer was engaged by the REIT for such acquisition or disposal.

CHAPTER VI

RIGHTS OF UNIT HOLDERS, GENERAL OBLIGATIONS, DISCLOSURES AND REPORTING

Rights and meetings of unit holders.

22. (1) The unit holder shall have the rights to receive income or distributions as provided for in the Offer document or trust deed.

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

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

(b) the voting may also be done by postal ballot or electronic mode;

(c) a notice of not less than twenty one days either in writing or through electronic mode shall be provided to the unit holders;

(d) voting by any person who is a related party in such transaction as well as associates of such person(s) shall not be considered on the specific issue;

(e) manager shall be responsible for all the activities pertaining to conducting of meeting of the unit holders, subject to overseeing by the trustee:

Provided that in respect of issues pertaining to the manager such as change in manager including removal of the manager or change in control of the manager, Trustee shall convene and handle all activities pertaining to conduct of the meetings:

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

(3) An annual meeting of all unit holders shall be held not less than once a year within one hundred and twenty days from the end of financial year and the time between two meetings shall not exceed fifteen months.

(4) With respect to the annual meeting of unit holders,-

(a) any information that is required to be disclosed to the unit holders and any issue that, in the ordinary course of business, may require approval of the unit holders may be taken up in the meeting including,-

(i) latest annual accounts and performance of the REIT;

(ii) approval of auditor and fees of such auditor, as may be required;

(iii) latest valuation reports;

(iv) appointment of valuer, as may be required;

(v) any other issue including special issues as specified under sub-regulation (6);

(b) for any issue taken up in such meetings which require approval from the unit holders, votes cast in favour of the resolution shall not be less than one and a half times the votes cast against the resolution.

(5) In case of,-

(a) any approval from unit holders required under regulations 18, 19 and 21;

(b) any transaction, other than any borrowing, value of which is equal to or greater than twenty five per cent of the REIT assets;

(c) any borrowing in excess of specified limit as required under sub-regulation (2) of regulation 20;

(d) any issue of units after initial offer by the REIT, in whatever form, other than any issue of units which may be considered by the Board under sub-regulation(6);

(e) increasing period for compliance with investment conditions to one year in accordance with proviso to sub-regulation (9) of regulation 18;

(f) any issue, in the ordinary course of business, which in the opinion of the sponsor(s) or trustee or manager, is material and requires approval of the unit holders, if any;

(g) any issue for which the Board or the designated stock exchange requires approval under this sub-regulation,

approval from unitholders shall be required where the votes cast in favour of the resolution shall be not less than one and half times the votes cast against the resolution.

(6) In case of ,-

(a) any change in manager including removal of the manager or change in control of the manager;

(b) any material change in investment strategy or any change in the management fees of the REIT;

(c) the sponsor(s) or manager proposing to seek delisting of units of the REIT;

(d) the value of the units held by a person along with its associates other than the sponsor(s) and its associates exceeding fifty per cent of the value of outstanding REIT units, prior to acquiring any further units;

(e) any issue, not in the ordinary course of business, which in the opinion of the sponsor(s) or manager or trustee requires approval of the unit holders;

(f) any issue for which the Board or the designated stock exchanges requires approval under this sub-regulation;

(g) any issue taken up on request of the unit holders including:

(i) removal of the manager and appointment of another manager to the REIT;

(ii) removal of the auditor and appointment of another auditor to the REIT;

(iii) removal of the valuer and appointment of another valuer to the REIT;

(iv) delisting of the REIT if the unit holders have sufficient reason to believe that such delisting would act in the interest of the unit holders;

(v) any issue which the unit holders have sufficient reason to believe that acts detrimental to the interest of the unit holders;

(vi) change in the trustee if the unit holders have sufficient reason to believe that acts of such trustee is detrimental to the interest of the unit holders,

approval from unit holders shall be required where the votes cast in favour of the resolution shall be not less than three times the votes cast against the resolution:

Provided that in case of clause (d), if approval is not obtained, the person shall provide an exit option to the unitholders to the extent and in the manner as may be specified by the Board.

(7) With respect to the right(s) of the unit holders under clause (g) of sub-regulation (6),-

(a) not less than twenty five per cent of the unit holders by value, other than any party related to the transactions and its associates, shall apply, in writing, to the trustee for the purpose;

(b) on receipt of such application, the Trustee shall require the manager to place the issue for voting in the manner as specified in these regulations;

(c) with respect to sub-clause (vi) of clause (g) of sub-regulation (6) , not less than sixty per cent of the unit holders by value shall apply, in writing, to the manager for the purpose.

(8) In case of any change in sponsor or re-designated sponsor or change in control of sponsor or re-designated sponsor,-

(a) prior to such changes, approval shall be obtained from the unit holders wherein votes cast in favour of the resolution shall not be less than three times the votes cast against the resolution;

(b) if such change does not receive the required approval,-

(i) in case of change of sponsor or re-designated sponsor, the proposed re-designated sponsor who proposes to buy the units shall provide the dissenting unit holders an option to exit by buying their units;

(ii) in case of change in control of the sponsor or re-designated sponsor, the sponsor or re-designated sponsor shall provide the dissenting unit holders an option to exit by buying their units;

(c) if on account of such sale, the number of unit holders forming part of the public falls below two hundredor below twenty five per cent of the total outstanding units, the trustee shall apply for delisting of the units of the REIT in accordance with regulation 17.

Disclosures.

23. (1)The manager shall ensure that the disclosures in the offer document are in accordance with the Schedule III to these regulations and any circulars or guidelines issued by the Board in this regard.

(2) The manager shall submit an annual report to all unit holders of the REIT with respect to activities of the REIT, within three months from the end of the financial year.

(3) The manager shall submit a half-yearly report to all unit holders of the REIT with respect to activities of the REIT within forty five days from the end of the half year endingon September 30th.

(4) Such annual and half yearly reports shall contain disclosures as specified under Schedule IV to these regulations.

(5) The manager shall disclose to the designated stock exchanges any information having bearing on the operation or performance of the REIT as well as price sensitive information which includes but is not restricted to the following,-

(a) acquisition or disposal of any properties, value of which exceeds five per cent of value of the REIT assets;

(b) additional borrowing, at level of SPV or the REIT, resulting in such borrowing exceeding five per cent of the value of the REIT assets during the year;

(c) additional issue of units by the REIT;

(d) details of any credit rating obtained by the REIT and any change in such rating;

(e) any issue which requires approval of the unit holders;

(f) any legal proceedings which may have significant bearing on the functioning of the REIT;

(g) notices and results of meetings of unit holders;

(h) any instance of non-compliance with these regulations including any breach of limits specified under theseregulations;

(i) any material issue that in the opinion of the manager or trustee needs to be disclosed to the unit holders.

(6) The manager shall submit such information to the designated stock exchanges and unit holders on a periodical basis as may be required under the listing agreement.

(7) The manager shall disclose to the designated stock exchanges, unit holders and the Board such information and in the manner as may be specified by the Board.

Submission of reports to the Board.

24. The Board may at any time call upon the REIT or parties to the REIT to file such reports, as the Board may desire, with respect to the activities relating to the REIT.

Power to call for information.

25. (1) The Board may at any time call for any information from the REIT or parties to the REIT or any unit holder or any other person with respect to any matter relating to activity of the REIT.

(2) Where any information is called for under sub-regulation (1), it shall be furnished within the time specified by the Board.

Maintenance of records.

26. (1) The manager shall maintain records pertaining to the activity of the REIT including,-

(a) decisions of the manager with respect to investments or divestments and documents supporting the same;

(b) details of investments made by the REIT and documents supporting the same;

(c) agreements entered into by the REIT or on behalf of the REIT;

(d) documents relating to appointment of persons as specified in sub-regulation (5) of regulation10;

(e) insurance policies for real estate assets;

(f) investment management agreement;

(g) documents pertaining to issue and listing of units including initial offer document or follow-on offer document(s) or other offer document(s), in-principle approval by designated stock exchanges, listing agreement with the designated stock exchanges, details of subscriptions, allotment of units, etc.;

(h) distributions declared and made to the unit holders;

(i) disclosures and periodical reporting made to the trustee, Board, unit holders and designated stock exchanges including annual reports, half yearly reports, etc.;

(j) valuation reports including methodology of valuation;

(k) books of accounts and financial statements;

(l) audit reports;

(m) reports relating to activities of the REIT placed before the Board of Directors of the manager;

(n) unit holders' grievances and actions taken thereon including copies of correspondences made with the unit holders and the Board, if any;

(o) any other material documents.

(2) The trustee shall maintain records pertaining to,-

(a) certificate of registration granted by the Board;

(b) registered trust deed;

(c) documents pertaining to application made to the Board for registration as a REIT;

(d) titles of the real estate assets:

Provided that where the original title documents are deposited with the lender in respect of any loan / debt, the trustee shall maintain copies of such title documents;

(e) notices and agenda send to unit holders for meetings held;

(f) minutes of meetings and resolutions passed therein;

(g) periodical reports and disclosures received by the trustee from the manager;

(h) disclosures, periodically or otherwise, made to the Board, unit holders and to the designated stock exchanges;

(i) any other material documents.

(3) The records specified in sub-regulation(2) may be maintained in physical or electronic form:

Provided thatwhere records are required to be duly signed and are maintained in the electronic form, such records shall be digitally signed.

CHAPTER VII

INSPECTION

Boards right to inspect.

27. The Board may *suo motu* or upon receipt of information or complaintappoint one or more persons as inspecting officers to undertake inspection of the books of accounts, records and documents relating to activity of the REIT for any of the following reasons, namely,-

(a) to ensure that the books of account, records and documents are being maintained by the REIT or parties to the REIT in the manner specified in these regulations;

(b) to inspect into complaints received from unit holders, clients or any other person, on any matter having a bearing on the activities of the REIT;

(c) to ascertain whether the provisions of the Act and these regulations are being complied with by the REIT and parties to the REIT;

(d) to inspect *suo motu* into the affairs of the REIT, in the interest of the securities market or in the interest of investors.

Notice before inspection.

28. (1) Before ordering an inspection under regulation 27, the Board shall give not less than ten days notice to the trustee of the REIT.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-regulation (1), where the Board is satisfied that in the interest of the investors no such notice should be given, it may, by an order in writing, direct that the inspection of the affairs of the REIT be taken up without such notice.

(3) During the course of an inspection, the REIT against whom the inspection is being carried out and parties to the REIT shall be bound to discharge their obligations as provided in regulation 29.

Obligation of REIT, parties to the REIT and any other associate persons on inspection.

29. (1) It shall be the duty of every REIT in respect of whom an inspection has been ordered under the regulation 27, parties to the REIT and any other associate person who is in possession of relevant information pertaining to conduct and affairs of such REIT, including representative of REIT, if any, to produce to the inspecting officer such books, accounts and other documents in his custody or control and furnish him with such statements and information as the inspecting officer may require for the purposes of inspection.

(2) It shall be the duty of every REIT, parties to the REIT and any other associate person who is in possession of relevant information pertaining to conduct and affairs of the REIT to give to the Inspecting Officer all such assistance and to extend all such co-operation as may be required in connection with the inspection and to furnish such information as may be sought by the inspecting officer in connection with the inspection.

(3) The inspecting officer shall, for the purposes of inspection, have power to examine on oath and record the statement of any employees and directors of the REIT or parties to the REIT or any person responsible for or connected with the activities of REIT or any other associated person having relevant information pertaining to such REIT.

(4) The inspecting officer shall, for the purposes of inspection, have power to obtain authenticated copies of documents, books, accounts of REIT, from any person having control or custody of such documents, books or accounts.

Submission of report to the Board.

30. The inspecting officer shall, as soon as possible, on completion of the inspection submit an inspection report to the Board:

Provided that if directed to do so by the Board, he may submit an interim report.

Communication of findings etc. to the REIT.

31. The Board may after consideration of the inspection report and after giving reasonable opportunity of hearing to the REITs or parties to the REIT or its representatives or any such person, issue such directions as it deems fit in the interest of securities market or the investors in the nature of,-

(a) requiring the REIT to delist its units from the designated stock exchanges and surrender its certificate of registration;

(b) requiring the REIT to sell its assets;

(c) requiring the REIT or parties to the REIT to take such action as may be in the interest of the investors;

(d) prohibiting the REIT or parties to the REIT from operating in the capital market or from accessing the capital market for a specified period.

CHAPTER VIII

PROCEDURE FOR ACTION IN CASE OF DEFAULT

Liability for action in case of default.

32. A REIT or parties to the REIT or any other person involved in the activity of the REIT who contravenes any of the provisions of the Act or these regulations, notifications, guidelines, circulars or instructions issued thereunder by the Board shall be liable for one or more actions specified therein including any action provided under the Securities and Exchange Board of India (Intermediaries) Regulations, 2008.

CHAPTER IX

MISCELLANEOUS

Power of the Board to issue clarifications.

33. In order to remove any difficulties in the application or interpretation of these regulations, the Board may issue clarifications and guidelines in the manner as may be appropriate.

Amendments to other regulations.

34. The regulations specified in the Schedule VII to these regulations shall be amended in themanner and to the extent stated therein.

SCHEDULE- I

FORMS

FORM A

Securities and Exchange Board of India

(Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014

Application for Grant of Certificate of Registration as Real Estate Investment Trust

[*See* Regulation 3(2)]

Securities and Exchange Board of India

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

INSTRUCTIONS

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

1. GENERAL INFORMATION

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

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

(c) Whether the applicant or its associates or its sponsor(s)/trustee/ manager is/ are registered with SEBI, RBI or any other regulatory authority in any capacity along with the details of its registration

(d) Details of infrastructure for conducting activities as an Real Estate Investment Trust

2. DETAILS OF APPLICANT

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

(b) Whether the Trust Deed is registered under the provisions of the Registration Act, 1908

(c) Whether the Trust Deed has its main objective as undertaking activity of REIT and includes responsibilities of the Trustee in accordance with Regulation 9 of these Regulations (Enclose relevant extract of the Registered Trust Deed)

(d) Whether any unit holder of the REIT enjoys preferential voting or any other rights over another unit holder

(e) Whether there are multiple classes of units of REIT

3. **DETAILS OF TRUSTEE**

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

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

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

(d) Details of registration as a Debenture Trustee

(e) List of associates of the trustee

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

(g) Identity and Address proof of the trustee and its directors

(h) Whether the Trustee Company is registered with any regulatory authority other than SEBI in any capacity along with the details of its registration

4. DETAILS OF SPONSOR(S) (Provide details for every sponsor separately)

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

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

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

(d) In case of sponsor being individual(s), provide a brief profile of the sponsor including professional qualification. In case of sponsor(s) being other than individual, write up on holding pattern and profile of the directors/partners including their professional qualification

(e) Identity proof and address proof of the sponsor (if sponsor is an individual)/ directors of Sponsor (s)(if sponsor is a company)/ partners of the Sponsor(s) (if sponsor is an LLP)

(f) Write up on the activities of the sponsor/its associates including past experience in development of real estate or fund management in the real estate industry

(g) Whether the Sponsor has floated any REITs previously, which are registered with SEBI. If yes, details of the same

(h) Proposed holding of the sponsor in the REIT on post-issue basis

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

(j) Net-worth certificate of sponsor(s) by a Chartered Accountant, not more than six months old

5. DETAILS OF MANAGER

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

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

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

(d) Copy of Investment Management agreement

(e) Write up on the activities of the Manager/ its associates including past experience in fund management/ advisory services/property management in the real estate industry or in development of real estate

(f) List of Directors/ Members of Governing Board

(g) Identity proof and address proof of the manager, its directors or partners

(h) Shareholding/partnership interests and profile of the directors /partners

(i) Details of the key personnel including experience and professional qualification

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

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

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

6. DETAILS OF BUSINESS PLAN AND INVESTMENT STRATEGY

(a) Investment objective and investment style

(b) Details of proposed initial offer including copy of the draft initial offer document.

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

(d) Details of leverage at SPV and REIT level (current and proposed)

(e) Fee structure

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

(a) Whether the applicant or any of its related party(ies)are / were involved in any litigation connected with the securities market which may have an adverse bearing on the business of the applicant or any order has/ had been passed against them for violation of securities laws. (If Yes, provide details. If No, enclose a declaration to that effect)

(b) Whether any disciplinary action has been taken by the Board or any other regulatory authority against the applicant or any of its related party(ies) under any Act or the Regulations/guidelines made thereunder (If Yes, provide details. If No, enclose a declaration to that effect)

(c) Whether applicant or any related party(ies) has/ have been refused a certificate by the Board or its/ their certificate has been suspended at any time prior to this application. (If Yes, provide details. If No, enclose a declaration to that effect)

8. OTHER INFORMATION/DECLARATIONS

(a) Declaration that the sponsor(s) shall individually hold not less than 5% of the units of the REIT on post initial offer basis

(b) Declaration that the applicant, Sponsor and Manager are fit and proper persons based on the criteria specified in the Securities and Exchange Board of India (Intermediaries) Regulations, 2008

DECLARATION STATEMENT (TO BE GIVEN AS BELOW)

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

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

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

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

For and on behalf of____

(Name of the applicant)

Authorized signatory

(Signature)

FORM B

Securities and Exchange Board of India

(Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014

[See regulation 6(1)]

Certificate of registration as a Real Estate Investment Trust

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

____

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

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

_____________.

Date :

Place :

By Order

Sd/-

For and on behalf of

Securities and Exchange Board of India

SCHEDULE-II

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

[*See* Regulation 3(2), 6(1) and 14(10)]

FEES TO BE PAID WITH RESPECT TO REGISTRATION AS A REIT

1. Every applicant shall pay non-refundable application fees of one lakh rupees along with the application for grantofcertificate ofregistration.

2. Every applicant shall pay as non-refundable registration fees a sum of ten lakh rupees within fifteen days from the date of receipt of intimation from the Board.
3. REIT shall pay non-refundable filing fees of:
   (a) 0.1% in case of initial and follow-on offer; and
   (b) 0.05% in case of rights issue,
   of the total issue size including intended retention of oversubscription at the time of filing of draft Offer document with the Board

4. If the issue size estimated by the REIT differs from eventual issue size and thereby:–
   (a) the fees paid by the REIT is found to be deficient, the balance fee shall be paid by the issuer within seven days of registering the prospectus with the Registrar of Companies or filing the letter of offer with the recognised stock exchanges, as the case may be; and
   (b) if any excess fee is found to have been paid, it shall be refunded by the Board to the REIT.

5. Such application, registration and filing fees shall be paid by the applicant/REIT by a demand draft in favour of 'Securities and Exchange Board of India' payable at Mumbai or at respective regional or local office, as may be required.

SCHEDULE-III

[*See* Regulations 15 and 23]

MANDATORY DISCLOSURES IN INITIAL OFFER DOCUMENT/FOLLOW ON OFFER DOCUMENT

1. **Introduction**
   a. Name, registered office address, correspondence address, contact person (s), contact details and email id of the REIT
   b. Place and date of creation of the REIT
   c. Registration number and date of registration of the REIT with SEBI
2. **Details of parties to the REIT**
   a. **Sponsor**
      i. Name, registered office address, correspondence addresses, Contact person (s), contact details, email id
      ii. Background of the sponsor including activities being undertaken by the sponsor with respect to real estate
   b. **Manager**
      i. Background of the manager including past experience in management/advisory services in real estate
      ii. Brief functions, duties and responsibilities of the manager
      iii. Brief profiles of the directors of the manager and units held by them in the REIT, if any
   c. **Trustee**
      i. Background of the trustee including details of registration with SEBI
      ii. Names and profiles of the Directors
      iii. Functions, duties and responsibilities of the Trustee
   d. **Valuer**
      i. Background of the valuer including past experience in valuation in real estate, especially in valuation of similar assets by nature and location
      ii. Policy of appointment and removal
3. **Brief background of the REIT**
   a. Glossary of terms/abbreviations
   b. Structure and description of the REIT
   c. Details of Property Management / Lease Management and any other arrangements pertaining to underlying REIT assets, entered into with various parties prior to the issue
   d. Holding structure of the REIT prior to the issue including breakup of the units held by the sponsor, manager, any other party to the REIT and any other unit holder holding greater than 5% of the units of the REIT
   e. Proposed holding structure by the aforesaid parties post-issue
   f. Fee and expenses charged/chargeable to the REIT by various parties including fees charged by the manager, valuer, auditor, trustees and any other third party and shall also include any set-up costs
4. **Terms of the issue**
   a. Terms of the offer including number of units, price, issue opening date, issue closing date, terms and conditions and any other information as may be required for the investor to make an informed decision
   b. Policy of distribution including method of calculation and the frequency for distribution
   c. Listing of units
      i. Names of the Designated Stock Exchanges where units are proposed to be listed
      ii. Timelines for listing
      iii. Declaration that prior in-principle approval has been obtained from the Designated Stock Exchanges
      iv.

5. **Market overview**

6. **Description of the assets under the REIT**

   a. Breakup/proposed breakup of REIT assets in terms of Regulation 18
   b. Description of real estate assets of the REIT including the general character and competitive conditions of all the properties held or intended to be acquired by the REIT and pictures of the properties.
   c. Key statistics of the properties *(area, occupancy, location, etc.)*
   d. Special features of the properties, if any
   e. Details of the SPVs through which the properties are held/proposed to be held including holding pattern, holding of REIT in the SPV, rights of REIT in the SPV, etc.
   f. In case the properties are held directly by the REIT, details of holding of all the owners of the properties including percentage of ownership, rights of REIT vis-à-vis other owners, etc.
   g. Confirmation of adequate Insurance by the Trustee
   h. For leased out properties *(property-wise),* the following additional disclosures shall be made:
      i. Total number of tenants
      ii. Rental income as a percentage of total gross income in aggregate for the top 10 tenants
      iii. Lease-maturity profile, in terms of the percentage of total gross rental income, for each of the next five years
      iv. a summary of the terms of any sub-leases or tenancies, including repair obligation, granted to the tenants of the property
      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
      vi. the estimated current monthly market rental obtainable, on the basis that the property was available to let on the effective date as at which the property was valued
      vii. a summary of any rent review provisions
      viii. Level of furnishing of the properties including whether the properties are cold-shell properties or fully furnished
      ix. Whether any clauses exist in rental agreements providing high grace period in lieu of higher rental values. If yes, details shall be provided
   i. For under-construction properties *(property-wise),* the following additional disclosures shall be made:
      i. Stage of construction along with % of completed construction as at the end of the year
      ii. Progress of construction
      iii. Expected completion
      iv. Status of approval/assessment from various authorities including statutory assessment & environment considerations with respect to development regulations and planning norms

7. **Business Details and Strategy**

   a. Investment strategy
      - Description of investment strategy including category, type, location, allocation to each type, co-investment in properties, etc.
      - Description of ROFR with respect to any properties
      - Capital and risk management strategy
   b. Use of proceeds:
      - purpose of the issue
      - Issue Expenses
   c. Projections of income of the REIT over next three years beginning the current financial year certified by the manager with respect to calculation and assumptions and certified by the auditor with respect to arithmetical accuracy

8. **Leverage**

   a. Capital structure of the REIT assets including any borrowings/deferred payments with respect to the REIT assets prior to the issue and post-issue *(Standalone and consolidated)*
   b. Borrowing policy

9. **Conflict of interest and Related party transactions**

   a. Procedure for dealing with related party transactions and Conflict of Interest
   b. Details of any related party transactions undertaken prior to the offer as well as any such transactions proposed in the future

10. **Valuation**

a. Summary of valuation as per the full valuation report
b. Valuation methodology
c. Frequency of valuation and declaration of NAV

11. <u>Financials</u>

a. Total rental income from the properties *(property-wise)* under the REIT for the previous 3 years
b. Summary of the financial statements of the REIT (consolidated and stand alone), manager and sponsor for the previous 3 years, as applicable
c. Management's Discussion and Analysis of factors affecting financial condition and results of operations by the Manager

12. <u>Rights of Unit Holders</u>

a. Rights of unit holders
b. Proposed disclosures to the unit holders either directly or by public dissemination on the Designated Stock Exchanges website
c. Frequency and manner of meetings of unit holders

13. <u>Title disclosures, litigations and regulatory actions</u>

a. Title disclosure of the properties including any material litigations pertaining to the properties
b. Brief description of the material litigations and regulatory actions, whether completed or pending, against the REIT, sponsor, manager, trustee, valuer or any of their associates, if any, in the past 5 years

14. <u>Risk factors</u>

15. <u>Brief details on taxation and regulatory aspects to enable the investors to make an informed decision</u>

16. <u>Other general information</u>

a. Key terms of material agreements relating to the REIT including but not limited to the investment management agreement
b. Policy of appointment of auditor and auditing standards to be followed
c. Policy and timelines for redressal of complaints by the investors

17. <u>Supporting Documents</u>

a. Full Valuation Report
b. Auditors Report
c. Any other such report

18. <u>Such other information as is material and appropriate to enable the investors to make an informed decision</u>

19. <u>Declarations</u>

SCHEDULE IV

[*See* Regulation 23(4)]

MANDATORY DISCLOSURES

<u>Mandatory Disclosures in the Annual Report</u>

1. Manager's brief report of activities of the REIT and summary of the audited stand alone and consolidated financial statements for the year of the REIT

2. Management discussion and analysis by the directors of the manager on activities of the REIT during the year, forecasts and future course of action

3. Brief details of all the assets of the REIT including a break-up of real estate assets and other assets, location of the properties, area of the properties, current tenants (*not less than top 10 tenants as per value of lease)*, lease maturity profile, details of under-construction properties, if any, etc.

4. Brief summary of the full valuation report as at the end of the year

5. Details of changes during the year pertaining to:

   a. Addition and divestment of assets including the identity of the buyers or sellers, purchase/sale prices and brief details of valuation for such transactions

b. Valuation of assets *(as per the full valuation reports)* and NAV
c. Letting of assets, occupancy, lease maturity, key tenants, etc.
d. Borrowings/repayment of borrowings *(standalone and consolidated)*
e. Sponsor, manager, trustee, valuer, directors of the Trustee/manager/sponsor, etc.
f. Clauses in trust deed, investment management agreement or any other agreement entered into pertaining to activities of REIT
g. Any other material change during the year

6. Update on development of under-construction properties, if any
7. Details of outstanding borrowings and deferred payments of REIT including any credit rating(s), debt maturity profile, gearing ratios of the REIT on a consolidated and standalone basis as at the end of the year
8. Debt maturity profile over each of the next 5 years and debt covenants, if any;
9. The total operating expenses of the REIT, including all fees and charges paid to the manager and any other parties, if any during the year
10. Past performance of the REIT with respect to unit price, distributions and yield for the last 5 years, as applicable
11. Unit price quoted on the Designated Stock Exchanges at the beginning and end of the financial year, the highest and lowest unit price and the average daily volume traded during the financial year
12. Details of all related party transactions during the year
13. Details of fund raising during the year, if any
14. Brief report on corporate governance
15. Brief details of material litigations and regulatory actions, whether completed or pending, against the REIT, parties to the REIT or any of their associates, if any, as at the end of the year
16. Risk factors
17. Information of the contact person of the REIT

Mandatory annexure to the annual report

1. Summary of full valuation report capturing key aspects of the report
2. Auditor's report

<u>Mandatory disclosures in the Half-yearly report</u>

1. All details as provided above *(other than clause (2) and mandatory annexures)* for annual report for the previous half-year or as at the end of the half-year as applicable
2. Financial statements for the half year; *(Standalone and consolidated).* If audited statements are not available, unaudited statements may be provided subject to disclosure to that effect
3. Updated valuation report by the valuer taking into account any material developments during the previous half-year
4. Any other material events during the half-year

SCHEDULE V

[*See* Regulation 21(3)]

MANDATORY MINIMUM DISCLOSURES IN FULL VALUATION REPORT

The full valuation report shall include the following:

a. Name and brief details of the valuer
b. all material details in relation to the basis of valuation
c. Description and explanation of the valuation methodologies adopted including key assumptions used, justification of the assumptions, explanation of the rationale for choosing the particular valuation method if more than one method is or could have been adopted, etc.
d. overall structure and condition of the relevant market including an analysis of the supply-demand situation, the market trend and investment activities

e. For every property, the following details shall be mentioned:

   i. Address of the property, ownership and title details including whether the transaction is a related party transaction *(Valuer may rely on the title disclosures provided by the manager for the purpose)*

   ii. Location of the property (include latest pictures), formal site identification, physical features *(e.g. size, configuration, frontage, topography)* site services, town planning, etc.

   iii. If the property is completed and revenue generating, the following shall be mentioned:

      1. the existing use of the property

      2. a brief description of the property including age of the building, the site area, gross floor area, net lettable floor area etc.

      3. occupancy rate

   iv. In case of under-construction properties, the following shall be mentioned:

      1. Stage of completion of the property

      2. Statutory approvals received and pending as on date of valuation

      3. Approved use of the property as per approved construction plans

   v. the options or rights of pre-emption and other encumbrances concerning or affecting the property

   vi. the nature of the interest the REIT holds/proposes to hold in the property whether freehold or leasehold, percentage of interest of the REIT in the property, remainder of the term in case of leasehold property

   vii. Date of inspection and date of valuation

   viii. Qualifications and assumptions

   ix. Method used for valuation

   x. Valuation standards adopted for valuation of real estate assets

   xi. Extent of valuer's investigations and nature and source of data to be relied upon

   xii. Purchase price of the property by the REIT*(for existing properties of the REIT)*

   xiii. Valuation of the property in the previous 3 years; *(for existing properties of the REIT)*

   xiv. Detailed valuation of the property as calculated by the valuer

   xv. Latest ready reckoner rate *(as published by the state government)*

f. any matters which may affect the property or its value

g. a declaration by the valuer that:

   i. the valuer is competent to undertake the valuation

   ii. the valuer is independent and has prepared the report on a fair and unbiased basis

   iii. the valuer has valued the properties based on the valuation standards as specified under sub-regulation 10 of regulation 20 of these Regulations

SCHEDULE VI

[*See* Regulation 7(d)**]**

CODE OF CONDUCT FOR REIT AND PARTIES TO THE REIT

1. REIT and parties to the REIT shall conduct all affairs of the REIT in the interest of all the unit-holders of the REIT.

2. REIT and parties to the REIT shall make adequate, accurate, explicit and timely disclosure of relevant material information to all unit holders, Designated Stock Exchanges and the Board in accordance with these Regulations and as may be specified by the Designated Stock Exchanges from time to time.

3. REIT and parties to the REIT shall try to avoid conflicts of interest, as far as possible, in managing the affairs of the REIT and keep the interest of all unit holders paramount in all matters. In case such events cannot be avoided, it shall be ensured that appropriate disclosures are made to the unit-holders and they are fairly treated.

4. The REIT and parties to the REIT shall ensure that the fees charged by them with respect to activity of the REIT

shall be fair and reasonable.

5. Manager shall carry out the business of the REIT and invest in accordance with the investment objectives stated in the Offer document and take investment decisions solely in the interest of unit holders.
6. REIT, parties to the REIT and any third party appointed by the manager shall not use any unethical means to sell, market or induce any person to buy units of the REIT and where a third party appointed by the manager fails to comply with this condition, the manager shall be held liable for the same.
7. REIT and parties to the REIT shall maintain high standards of integrity and fairness in all their dealings and in the conduct of their business,
8. REIT and parties to the REIT shall render at all times high standards of service, exercise due diligence, ensure proper care and exercise independent professional judgment.
9. REIT and parties to the REIT shall not make any exaggerated statement, whether oral or written, about their qualifications/capabilities/experience/ achievements.
10. REIT and parties to the REIT shall be liable to the unit holders for their acts of commission or omissions, notwithstanding anything contained in any contract or agreement.

SCHEDULE VII

[*See* Regulation 34]

Amendment to Securities and Exchange Board of India (Alternative Investment Funds) Regulations, 2012

In regulation 2, in sub-regulation (1), in clause (o), after the words "or body corporate" and before the words "in which an Alternative Investment Fund", the words "or real estate investment trust or infrastructure investment trust" shall be inserted.

U.K. SINHA,Chairman

[ADVT III/4/Exty/69 ZB/14]

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.