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

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-16062020-219959
CG-MH-E-16062020-219959

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

सं. 201] नई दिल्ली, मंगलवार, जून 16, 2020/ज्येष्ठ 26, 1942
No. 201] NEW DELHI, TUESDAY, JUNE 16, 2020/JYAISHTHA 26, 1942

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

अधिसूचना

मुम्बई, 16 जून, 2020

भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड

(रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2020

सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/16.—बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 11 तथा 12 के साथ पठित धारा 30 के तहत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्द्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:-

1. इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2020 कहा जा सकेगा।

2. वे राजपत्र में उनके प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त (लागू) होंगे।

3. भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,-

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

क. खंड (थक) के पश्चात्, एक नया खंड (थकक) अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात,-

"(थकक) "नियुक्त प्रायोजक" (इंडक्टेड स्पॉन्सर) से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे विनियम 22 के उप-विनियम (8) के अनुसार प्रायोजक (स्पॉन्सर) के रूप में नियुक्त किया गया हो।"

ख. खंड (यग) में, शब्दों तथा चिह्न "पुनः पदाभिहित" के लिए, शब्द "नियुक्त" प्रतिस्थापित हो जाएगा।

ग. खंड (यठ) का लोप हो जाएगा।

घ. खंड (यन) में, शब्दों तथा चिह्नों "और बोर्ड को किये गये आवेदन के समय ऐसी हैसियत से पदाभिहित हो (हों)" के लिए, शब्द तथा चिह्न "तथा जिसे (जिन्हें) बोर्ड को आवेदन किए जाने के समय ऐसी हैसियत से पदाभिहित किया गया हो, और जिसमें नियुक्त प्रायोजक शामिल होगा" प्रतिस्थापित हो जाएंगे।

ङ. खंड (यनख) में, उप-खंड (ङ) के पश्चात् निम्नलिखित नए उप-खंड अंतःस्थापित किए जाएंगे, अर्थात्,-

"च. भारतीय बीमा विनियामक और विकास प्राधिकरण से रजिस्ट्रीकृत बीमा कंपनी;

छ. म्यूचुअल फंड (पारस्परिक निधि)।"

II. विनियम 7 के पश्चात्, निम्नलिखित नया विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात,-

"**किसी प्रायोजक का न रहना**

7क. (1) जिस रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटें स्टॉक एक्सचेंजों में तीन वर्षों की अवधि तक सूचीबद्ध (लिस्टिड) रही हों, उसके किसी प्रायोजक (किन्हीं प्रायोजकों) के न रहने (डी-क्लासिफिकेशन ऑफ स्टेटस) के संबंध में अनुमति रियल इस्टेट निवेश न्यास से आवेदन प्राप्त होने के बाद और निम्नलिखित शर्तों का पालन किए जाने के अध्यधीन दी जाएगी:

(क) ऐसे प्रायोजक और उसके सहयुक्तों (सहयोगियों / एसोसिएट्स) की यूनिट धारिता (यूनिट होल्डिंग) मिलाकर रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों के 10% से अधिक न हो;

(ख) रियल इस्टेट निवेश न्यास का प्रबंधक ऐसी एंटिटी न हो, जिसका नियंत्रण ऐसे प्रायोजक या उसके सहयुक्तों (सहयोगियों / एसोसिएट्स) के हाथों में हो;

(ग) प्रायोजक या उसके सहयुक्त (सहयोगी / एसोसिएट्स) भगोड़े आर्थिक अपराधी न हों;

(घ) यूनिट धारकों (यूनिट होल्डर्स) का अनुमोदन विनियम 22 के उप-विनियम (5) के अनुसार ले लिया गया हो।"

III. विनियम 11 में,-

क. उप-विनियम (3) में, खंड (ख) तथा खंड (ग) का लोप हो जाएगा।

ख. उप-विनियम (4) का लोप हो जाएगा।

ग. उप-विनियम (5) का लोप हो जाएगा।

IV. विनियम 14 में, उप-विनियम (2) में,-

क. खंड (खक) में, शब्द "न" का लोप हो जाएगा।

ख. खंड (खक) के पश्चात् एक नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(खख) प्रायोजक (प्रायोजकों), उसके (उनके) संबद्ध पक्षकारों (रिलेटेड पार्टीज़) और उसके (उनके) सहयुक्तों (सहयोगियों / एसोसिएट्स) को छोड़कर किसी निवेशक से अधिकतम अभिदान (सब्स्क्रिप्शन) कुल यूनिट पूँजी के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा;"

V. विनियम 22 में,-

क. उप-विनियम (5) में, खंड (च) के पश्चात्, एक नया खंड अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(चक) किसी प्रायोजक (स्पॉन्सर) के न रहने (डी-क्लासिफिकेशन ऑफ स्टेटस) के मामले में;"

ख. उप-विनियम (6) में, खंड (घ) का लोप हो जाएगा।

ग. उप-विनियम (6) में, खंड (छ) के नीचे दिए हुए परंतुक का लोप हो जाएगा।

घ. उप-विनियम (6) के पश्चात्, निम्नलिखित नया उप-विनियम अंतःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्,-

"(6क) प्रायोजक (प्रायोजकों), उसके (उनके) संबद्ध पक्षकारों (रिलेटेड पार्टीज़) और उसके (उनके) सहयुक्तों (सहयोगियों / एसोसिएट्स) को छोड़कर कोई भी व्यक्ति, तब तक रियल इस्टेट निवेश न्यास की यूनिटों का अर्जन इस प्रकार नहीं करेगा कि उसके द्वारा और उसके साथ सामान्य मति से कार्य करने वाले व्यक्तियों द्वारा ऐसे रियल इस्टेट निवेश न्यास में धारित यूनिटें मिलाकर रियल इस्टेट निवेश न्यास की बकाया यूनिटों के मूल्य के पच्चीस प्रतिशत से अधिक हो जाएं, जब तक कि मूल्य [जिसमें संव्यवहार (लेनदेन / ट्रांजैक्शन) से संबद्ध पक्षकारों (पार्टीज़) द्वारा धारित यूनिटों का मूल्य शामिल नहीं है] के अनुसार पचहत्तर प्रतिशत यूनिट धारकों से अनुमोदन न ले लिया जाए:

परंतु यह कि यदि अपेक्षित अनुमोदन न मिले, तो यूनिटें अर्जित करने वाला व्यक्ति विसम्मति प्रकट करने वाले यूनिट धारकों को, उस सीमा तक और उसी प्रकार, निकास (एग्ज़िट) का विकल्प प्रदान करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए।"

ङ. उप-विनियम (8) में,-

(i) शब्दों तथा चिह्नों "प्रायोजक / पुन: पदाभिहित प्रायोजक में किसी परिवर्तन या प्रायोजक/ पुन: पदाभिहित प्रायोजक" के लिए, शब्द "प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक में किसी परिवर्तन अथवा प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक" प्रतिस्थापित हो जाएंगे।

(ii) मौजूदा खंड (क) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(क) ऐसे परिवर्तनों से पूर्व, मूल्य [जिसमें संव्यवहार (लेनदेन / ट्रांजैक्शन) से संबद्ध पक्षकारों (पार्टीज़) द्वारा धारित यूनिटों का मूल्य शामिल नहीं है] के अनुसार पचहत्तर प्रतिशत यूनिट धारकों से अनुमोदन लिया जाएगा;"

(iii) खंड (ख) में, उप-खंड (i) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(i) प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक के परिवर्तन के मामले में, प्रस्तावित नियुक्त प्रायोजक विसम्मति प्रकट करने वाले यूनिट धारकों को उनकी यूनिटें खरीदकर निकास (एग्ज़िट) का विकल्प उसी प्रकार प्रदान करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए;"

(iv) खंड (ख) में, उप-खंड (ii) निम्नलिखित से प्रतिस्थापित हो जाएगा, अर्थात्,-

"(ii) प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक के नियंत्रण में परिवर्तन के मामले में, उक्त प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक विसम्मति प्रकट करने वाले यूनिट धारकों को उनकी यूनिटें खरीदकर निकास (एग्ज़िट) का विकल्प उसी प्रकार प्रदान करेगा, जैसा बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाए;

स्पष्टीकरण: प्रायोजक या नियुक्त प्रायोजक में परिवर्तन का अर्थ ऐसे किसी परिवर्तन से होगा जो किसी नए प्रायोजक के आने की वजह से हो, फिर चाहे मौजूदा प्रायोजक बना रहे या वह चला जाए।"

अजय त्यागी, अध्यक्ष

[विज्ञापन-III/4/असा/57/2020-21]

पाद टिप्पण :

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

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

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

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

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

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

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

   संशोधित हुए थे।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 16th June, 2020

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA(REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS) (SECOND AMENDMENT) REGULATIONS, 2020

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/16.—In exercise of the powers conferred under section 30 read with sections 11 and 12 of the Securities and Exchange Board of India Act, 1992 (15 of 1992), the Board hereby makes the following regulations to further amend the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, namely:-

1. These regulations may be called the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2020.

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

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

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

a. after clause (qa), a new clause (qaa) shall be inserted, namely,-

"(qaa) "inducted sponsor" means any person who has been inducted as a sponsor in accordance with sub-regulation (8) of regulation 22."

b. in clause (zc), the words and symbols "re-designated" shall be substituted with the word "inducted".

c. clause (zl) shall be omitted.

d. in clause (zt), the words "and shall include an inducted sponsor;" shall be inserted after the word "Board".

e. in clause (ztb), following new sub-clauses shall be inserted after sub-clause (e), namely,-

"f. an insurance company registered with the Insurance Regulatory and Development Authority of India;

g. a mutual fund."

II. After regulation 7, the following new regulation shall be inserted, namely,-

"**De-classification of the status of sponsor**

7A (1) De-classification of the status of a sponsor(s) of a REIT whose units have been listed on the stock exchanges for a period of three years shall be permitted upon receipt of an application from the REIT and subject to compliance with the following conditions:

(a) The unit holding of such sponsor and its associates taken together does not exceed 10% of the outstanding units of the REIT;

(b) The manager of the REIT is not an entity controlled by such sponsor or its associates;

(c) The sponsor or its associates are not fugitive economic offender;

(d) Approval of unit holders has been obtained in accordance with sub-regulation 5 of Regulation 22."

III. In regulation 11,-

a. in sub-regulation (3), clause (b) and clause (c) shall be omitted.

b. sub-regulation (4) shall be omitted.

c. sub-regulation (5) shall be omitted.

IV. In regulation 14, in sub-regulation (2), a new clause shall be inserted after clause (ba), namely,-

"(bb) maximum subscription from any investor other than sponsor(s), its related parties and its associates shall not be more than 25 percent of the total unit capital;"

V. In regulation 22,-

a. in sub-regulation (5), after clause (f), a new clause shall be inserted, namely,-

"(fa) de-classification of the status of sponsor;"

b. in sub-regulation (6), clause (d) shall be omitted.

c. in sub-regulation (6), the proviso under clause (g) shall be omitted.

d. after sub-regulation (6), the following new sub-regulation shall be inserted, namely,-

"(6A) No person, other than sponsor(s), its related parties and its associates, shall acquire units of a REIT which taken together with units held by him and by persons acting in concert with him in such REIT, exceeds twenty-five per cent of the value of outstanding REIT units unless approval from seventy five per cent. of the unit holders by value excluding the value of units held by parties related to the transaction, is obtained:

Provided that if the required approval is not received, the person acquiring the units shall provide an exit option to the dissenting unit holders to the extent and in the manner as may be specified by the Board."

e. in sub-regulation (8),

i. for the words and symbols "re-designated" ,wherever it occurs, the word "inducted" shall be substituted.

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

"(a) prior to such changes, approval from seventy-five per cent of the unit holders by value excluding the value of units held by parties related to the transaction shall be obtained;"

iii. in clause b, in sub-clause (i), the words "who proposes to buy the units" shall be omitted and the words and symbols "in the manner specified by the Board;" shall be inserted after the word "units".

iv. in clause (b), sub-clause (ii) shall be substituted with the following, namely,-

"(ii) in case of change in control of the sponsor or inducted sponsor, the said sponsor or inducted sponsor shall provide the dissenting unit holders an option to exit by buying their units in the manner as specified by the Board;

Explanation: Change in sponsor or inducted sponsor shall mean any change due to entry of a new sponsor with or without exit of an existing sponsor."

AJAY TYAGI, Chairman

[ADVT.-III/4/Exty./57/2020-21]

Footnotes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Digitally signed by SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Date: 2020.06.16 19:50:13 +05'30'