



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-28092024-257585
CG-MH-E-28092024-257585

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 758]
No. 758]

नई दिल्ली, शुक्रवार, सितम्बर 27, 2024/आश्विन 5, 1946
NEW DELHI, FRIDAY, SEPTEMBER 27, 2024/ASVINA 5, 1946

भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड

अधिसूचना

मुंबई, 26 सितम्बर, 2024

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

सं. सेबी/एलएडी-एनआरओ/जीएन/2024/208.—बोर्ड, भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड अधिनियम, 1992 (1992 का 15) की धारा 11 तथा धारा 12 के साथ पठित धारा 30 के तहत प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए, एतद्वारा भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 का और संशोधन करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाता है, अर्थात्:—

- इन विनियमों को भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2024 कहा जा सकेगा।
- ये विनियम राजपत्र में इनके प्रकाशित होने की तारीख से लागू होंगे:
परंतु यह कि इन विनियमों के विनियम 3 का उप-विनियम (1) राजपत्र में उसके प्रकाशित होने की तारीख से साठवें दिन लागू होगा।
- भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 में,—

(1) विनियम 18 में,

(क) उप-विनियम (16) में,

(i) खंड (ग) में,

क. शब्दों “ऐसे वितरण घोषित किये जायेंगे तथा प्रत्येक वित्तीय वर्ष में हर छह महीनों में कम से कम एक बार किये जायेंगे” के स्थान पर शब्द “बाँटी जाने वाली रकम आदि की घोषणा प्रत्येक वित्तीय वर्ष में हर छह महीनों में कम से कम एक बार की जाएगी” आ जाएंगे;

ख. शब्दों “और ऐसी घोषणा की तारीख से पंद्रह दिनों के अपश्चात् किये जायेंगे” के स्थान पर शब्द “और वह रकम रिकॉर्ड तिथि से पाँच कार्य-दिवसों के भीतर बाँट दी जाएगी” आ जाएंगे;

ग. खंड (ग) के स्पष्टीकरण के रूप में निम्नलिखित जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“स्पष्टीकरण. - उपरोक्त खंड के प्रयोजनार्थ, रकम आदि बाँट जाने हेतु रिकॉर्ड तिथि इस प्रकार रकम आदि बाँट जाने की घोषणा किए जाने की तारीख से दो कार्य-दिवसों के बाद की तारीख होगी, हालाँकि इन दो कार्य-दिवसों में न तो घोषणा किए जाने की तारीख गिनी जाएगी और न ही रिकॉर्ड तिथि।”

(ii) खंड (ड) में शब्दों “यदि वितरण घोषणा के पंद्रह दिनों के भीतर नहीं किये जाते हैं” के स्थान पर शब्द, चिह्न तथा अंक “यदि उप-विनियम 16 के खंड (ग) में दी हुई समय-सीमा के भीतर रकम आदि नहीं बाँटी जाती है” आ जाएंगे।

(2) विनियम 22 में,

(क) उप-विनियम (2) में,

(i) खंड (क) के स्थान पर निम्नलिखित खंड आ जाएगा, अर्थात्,-

“(क) यह तभी माना जाएगा कि संकल्प पारित हो गया है जब यूनिटधारकों (जिनके पास मतदान का अधिकार हो और जो मतदान कर रहे हों) द्वारा संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या डाले गए कुल मतों के उतने प्रतिशत से अधिक हो जाए, जितना इस विनियमों में निर्धारित किया गया है;”

(ii) खंड (क) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“(कक) इन विनियमों के तहत मतदान के संबंध में निर्धारित सीमारेखा मतदान के समय मौजूद यूनिटधारकों तथा उनके द्वारा डाले गए मतों के आधार पर निकाली जाएगी।

स्पष्टीकरण. - मतदान के समय कितने यूनिटधारकों ने मौजूद रहकर मतदान किया, इसकी गणना करते समय इलैक्ट्रॉनिक रूप से मतदान करने की सुविधा का लाभ उठाकर मतदान करने वाले यूनिटधारकों तथा पोस्टल बैलेट (डाक मतपत्र) के जरिए मतदान करने वाले यूनिटधारकों को गिना जाएगा;”

(iii) खंड (ग) में, चिह्न “;” के स्थान पर चिह्न “:” आ जाएगा, और खंड (ग) में निम्नलिखित परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“परंतु यह कि इस खंड में बताई गई अवधि से कम अवधि की सूचना (नोटिस) देकर भी यूनिटधारकों की बैठक बुलाई जा सकेगी, यदि इस संबंध में, -

- i. वार्षिक बैठक के मामले में, मतदान करने के हकदार कम से कम पचानवे प्रतिशत यूनिटधारकों की लिखित रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में मंजूरी मिल जाए; और
 - ii. किसी और बैठक के मामले में, मतदान करने के हकदार उन अधिकांश यूनिटधारकों (संख्या के लिहाज से) की लिखित रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में मंजूरी मिल जाए, जिनके पास मूल्य के लिहाज से उन यूनिटों की कम से कम पचानवे प्रतिशत हिस्सेदारी हो जिनके आधार पर बैठक के दौरान उन्हें मत डालने का अधिकार मिलता हो।”
- (iv) खंड (ड) के बाद निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-
- “(च) यूनिटधारकों की सभी बैठकों के संबंध में, प्रबंधक यूनिटधारकों को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के जरिए या फिर किसी दूसरे श्रुत्य-दृश्य (ऑडियो-विजुअल) माध्यम से बैठक में भाग लेने का विकल्प देगा, और साथ ही यह विकल्प भी देगा कि वे बाहर कहीं से भी इलैक्ट्रॉनिक रूप में उसी प्रकार मतदान कर सकते हैं जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए।”
- (ख) उप-विनियम (4) में, खंड (ख) में, शब्दों तथा चिह्नों “उठाये गये किसी मुद्दे के लिए, जिसके संबंध में यूनिट धारकों से अनुमोदन अपेक्षित हो, संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों से अधिक हों जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “उठाए गए किसी मुद्दे के लिए, जिसके संबंध में यूनिटधारकों की मंजूरी लेनी जरूरी हो, जब तक इन विनियमों के तहत कुछ और निर्धारित न कर दिया जाए, तब तक संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के पचास प्रतिशत से अधिक होनी चाहिए” आ जाएंगे;
- (ग) उप-विनियम (5) में, शब्दों तथा चिह्न “अनुमोदन अपेक्षित होगा, जहाँ संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों से अधिक हों जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “मंजूरी लेनी जरूरी होगी, और जिसके लिए संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के पचास प्रतिशत से अधिक हो” आ जाएंगे;
- (घ) उप-विनियम (6) में, शब्दों तथा चिह्न “अनुमोदन अपेक्षित होगा, जहाँ संकल्प के पक्ष में डाले गये मत उन मतों के डेढ़ गुना से कम नहीं होंगे जो संकल्प के खिलाफ डाले गये हों” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “मंजूरी लेनी जरूरी होगी, और जिसके लिए संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के कम से कम साठ प्रतिशत हो” आ जाएंगे।
- (3) विनियम 26 में,
- (क) उप-विनियम (3) में शब्दों “उपरोक्त अभिलेख कागजी रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में रखे जा सकेंगे” के स्थान पर शब्द, चिह्न तथा अंक “जिन रिकॉर्ड (अभिलेखों) का उल्लेख उप-विनियम (1) और उप-विनियम (2) में किया गया है, उन्हें कागजी रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में रखा जा सकेगा” आ जाएंगे;

(ख) उप-विनियम (3) के बाद, निम्नलिखित उप-विनियम जोड़े जाएंगे, अर्थात्,-

“(4) प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) यह सुनिश्चित करेंगे कि जो रिकॉर्ड (अभिलेख) इलैक्ट्रॉनिक रूप में रखे जाएँ, उनके लिए बैकअप की पर्याप्त व्यवस्था हो, डाटा को संभालकर सुरक्षित रखने की पर्याप्त क्षमता हो, डाटा का इस्तेमाल सुरक्षित रूप से हो सके, डाटा सुरक्षित तरीके से ट्रांसफर किया जा सके इसकी पर्याप्त क्षमता वाले सिस्टम हों, और साथ ही ऐसी व्यवस्था हो कि जब इंटरनेट ठप पड़ जाए तब भी जानकारी का आदान-प्रदान किसी और जरिए से किया जा सके।

(5) प्रबंधक और न्यासी (ट्रस्टी) यह सुनिश्चित करेंगे कि जो रिकॉर्ड इलैक्ट्रॉनिक रूप में रखे जाएँ, उनके लिए ऐसी व्यवस्था हो कि कामकाज में किसी तरह की कभी कोई अड़चन न आए और किसी तरह के संकट से निपटने के लिए डिजास्टर रिकवरी साइट की भी व्यवस्था हो, ताकि डाटा और लेनदेन (ट्रांजैक्शन) के समस्त रिकॉर्ड न केवल पूरी तरह सुरक्षित रहें बल्कि उन पर किसी तरह की कोई आँच न आए।”

(4) विनियम 26यट में, उप-विनियम (1) में, खंड (घ) में, शब्दों तथा चिह्न “यह घोषणा किए जाने की तारीख से सात कार्य-दिवसों” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “रिकॉर्ड तिथि से पाँच कार्य-दिवसों” आ जाएंगे, और खंड (घ) के स्पष्टीकरण के रूप में निम्नलिखित जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“स्पष्टीकरण. – उपरोक्त खंड के प्रयोजनार्थ, रकम आदि (धनराशि) बाँटे जाने हेतु रिकॉर्ड तिथि इस प्रकार रकम बाँटे जाने की घोषणा किए जाने की तारीख से दो कार्य-दिवसों के बाद की तारीख होगी, हालाँकि इन दो कार्य-दिवसों में न तो घोषणा किए जाने की तारीख गिनी जाएगी और न ही रिकॉर्ड तिथि।”

(5) विनियम 26यड में,

(क) उप-विनियम (2) में,

(i) खंड (क) के बाद निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“(कक) इन विनियमों के तहत मतदान के संबंध में निर्धारित सीमारेखा मतदान के समय मौजूद यूनिटधारकों तथा उनके द्वारा डाले गए मतों के आधार पर निकाली जाएगी।

स्पष्टीकरण. – मतदान के समय कितने यूनिटधारकों ने मौजूद रहकर मतदान किया, इसकी गणना करते समय इलैक्ट्रॉनिक रूप से मतदान करने की सुविधा का लाभ उठाकर मतदान करने वाले यूनिटधारकों तथा पोस्टल बैलेट (डाक मतपत्र) के जरिए मतदान करने वाले यूनिटधारकों को गिना जाएगा;”

(ii) खंड (ड) में, मौजूदा परंतुक के स्थान पर निम्नलिखित परंतुक आ जाएगा, अर्थात्,-

“परंतु यह कि इस खंड में बताई गई अवधि से कम अवधि की सूचना (नोटिस) देकर भी हर स्कीम के यूनिटधारकों की बैठक बुलाई जा सकेगी, यदि इस संबंध में, –

i. वार्षिक बैठक के मामले में, मतदान करने के हकदार कम से कम पचानवे प्रतिशत यूनिटधारकों की लिखित रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में मंजूरी मिल जाए; और

ii. किसी और बैठक के मामले में, मतदान करने के हकदार उन अधिकांश यूनिटधारकों (संख्या के लिहाज से) की लिखित रूप में या इलैक्ट्रॉनिक रूप में मंजूरी मिल जाए, जिनके पास मूल्य के लिहाज से उन यूनिटों की कम से कम पचानवे प्रतिशत हिस्सेदारी हो जिनके आधार पर बैठक के दौरान उन्हें मत डालने का अधिकार मिलता हो।”

(iii) खंड (छ) के बाद, निम्नलिखित खंड जोड़ा जाएगा, अर्थात्,-

“(ज) यूनिटधारकों की सभी बैठकों के संबंध में, निवेश प्रबंधक यूनिटधारकों को वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के जरिए या फिर किसी दूसरे श्रुत्य-दृश्य (ऑडियो-विजुअल) माध्यम से बैठक में भाग लेने का विकल्प देगा, और साथ ही यह विकल्प भी देगा कि वे बाहर कहीं से भी इलैक्ट्रॉनिक रूप में उसी प्रकार मतदान कर सकते हैं जैसा बोर्ड द्वारा बताया जाए।”

- (ख) उप-विनियम (7) में, शब्दों “संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या से ज्यादा होगी” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के पचास प्रतिशत से अधिक हो” आ जाएंगे;
- (ग) उप-विनियम (9) में, शब्दों “संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या से ज्यादा होगी” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के पचास प्रतिशत से अधिक हो” आ जाएंगे;
- (घ) उप-विनियम (10) में, शब्दों “संकल्प के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के खिलाफ डाले गए मतों की संख्या की कम से कम डेढ़ गुनी होगी” के स्थान पर शब्द तथा चिह्न “संकल्प (रेज़ोल्यूशन) के पक्ष में डाले गए मतों की संख्या संकल्प के संबंध में डाले गए कुल मतों की संख्या के कम से कम साठ प्रतिशत हो” आ जाएंगे।

बबीता रायडू, कार्यपालक निदेशक

[विज्ञापन-III/4/असा./529/2024-25]

पाद टिप्पण :

1. भारतीय प्रतिभूति और विनियम 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 विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) विनियम, 2014 तत्पश्चात् –
 - क. 30 नवम्बर, 2016 से भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2016, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/022, द्वारा
 - ख. 6 मार्च, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (फीस का भुगतान और भुगतान का माध्यम) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2016-17/038, द्वारा
 - ग. 15 दिसम्बर, 2017 से भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2017, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2017-18/022, द्वारा
 - घ. 10 अप्रैल, 2018 से भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2018, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2018/06, द्वारा
 - ङ. 22 अप्रैल, 2019 से भारतीय प्रतिभूति और विनियम बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2019, सं. सेबी/एल.ए.डी.एन.आर.ओ./जी.एन./2019/09, द्वारा

- च. 2 मार्च, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/06, द्वारा
- छ. 17 अप्रैल, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्युलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/10, द्वारा
- ज. 16 जून, 2020 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2020, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2020/16, द्वारा
- झ. 30 जुलाई, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2021/28, द्वारा
- ञ. 3 अगस्त, 2021 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रेग्युलेटरी सैंडबॉक्स) (संशोधन) विनियम, 2021, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2021/30, द्वारा
- ट. 9 नवम्बर, 2022 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2022, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2022/100, द्वारा
- ठ. 14 फरवरी, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2023/123, द्वारा
- ड. 4 जुलाई, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (विवाद सुलझाने की वैकल्पिक व्यवस्था) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2023/137, द्वारा
- ढ. 16 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2023/144, द्वारा
- ण. 18 अगस्त, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (शिकायत निवारण व्यवस्था को सुविधाजनक बनाना) (संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2023/146, द्वारा
- त. 23 अक्तूबर, 2023 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (तीसरा संशोधन) विनियम, 2023, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2023/160, द्वारा
- थ. 8 मार्च, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2024/166, द्वारा
- द. 13 जुलाई, 2024 से भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड (रियल इस्टेट निवेश न्यास) (दूसरा संशोधन) विनियम, 2024, सं. सेबी/एल.ए.डी.-एन.आर.ओ./जी.एन./2024/193, द्वारा
- संशोधित हुए थे।

SECURITIES AND EXCHANGE BOARD OF INDIA

NOTIFICATION

Mumbai, the 26th September, 2024

(Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2024

No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/208.—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) (Third Amendment) Regulations, 2024.
2. They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette:
Provided that sub-regulation (1) of regulation 3 of these regulations shall come into force on the sixtieth day from the date of its publication in the Official Gazette.
3. In the Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014, –
 - (1) in regulation 18,
 - (a) in sub-regulation (16),
 - (i) in clause (c),
 - A. the words “and made” shall be omitted;
 - B. the words “not later than fifteen days from the date of such declaration” shall be substituted with the words “within five working days from the record date”;
 - C. the following shall be inserted as an explanation to clause (c), namely, -

“Explanation. — For the purpose of above clause, record date for the payment of distribution shall be two working days from the date of the declaration of distribution, excluding the date of declaration and the record date.”
 - (ii) in clause (e) the words “fifteen days of declaration” shall be substituted with the words “the timeline specified in clause (c) of sub-regulation 16”.
 - (2) in regulation 22,
 - (a) in sub-regulation (2),
 - (i) in clause (a), the words “votes cast against” shall be substituted with the words “total votes cast”;
 - (ii) after clause (a), the following clause shall be inserted, namely, -

“(aa) the voting threshold specified under these regulations shall be calculated on the basis of unit holders present and voting.

Explanation. — The unit holders voting through the electronic voting facility and postal ballot shall be counted for the determination of unit holders present and voting;”
 - (iii) in clause (c), the symbol “;” shall be substituted with symbol “:” and the following shall be inserted as proviso to clause (c), namely, -

“Provided that a meeting of unit holders may be called after giving shorter notice than that specified in this clause if consent, in writing or by electronic mode, is accorded thereto -

 - i. in case of an annual meeting, by not less than ninety-five percent of the unit holders entitled to vote thereat; and
 - ii. in case of any other meeting, by majority of the unitholders in number entitled to vote thereat and who represent not less than ninety-five percent of such part of the units by value as gives a right to vote at the meeting.”
 - (iv) after clause (e), the following clause shall be inserted, namely, -

“(f) for all unit holder meetings, the manager shall provide an option to the unit holders to attend the meeting through video conferencing or other audio visual means and the option of remote electronic voting in the manner as may be specified by the Board.”

- (b) in sub-regulation (4), in clause (b), the words “the votes cast against the resolution” shall be substituted with the words “fifty per cent of the total votes cast for the resolution unless otherwise specified under these regulations.”;
- (c) in sub-regulation (5), the words “the votes cast against” shall be substituted with the words “fifty per cent of the total votes cast for”;
- (d) in sub-regulation (6), the words “not less than one and half times the votes cast against” shall be substituted with the words “at least sixty per cent of total votes cast for”.
- (3) in regulation 26,
- (a) in sub-regulation (3) the words “sub-regulation (1) and” shall be inserted between the words “The records specified in” and the words “sub-regulation (2) may be maintained”;
- (b) after sub-regulation (3), the following sub-regulations shall be inserted, namely, -
- “(4) The manager and the trustee shall ensure that adequate backup systems, data storage capacity, system capacity for secure handling, data transfer and arrangements for alternative means of communication in case of internet link failure, are maintained for the records maintained electronically.
- (5) The manager and trustee shall ensure that a business continuity plan and disaster recovery site is in place for the records maintained electronically, to maintain data and transaction integrity.”
- (4) in regulation 26ZK, in sub-regulation (1) in clause (d) the words “seven working days of such declaration” shall be substituted with the words “five working days from the record date” and the following shall be inserted as an explanation to clause (d), namely, -
- “Explanation.** — For the purpose of above clause, record date for the payment of distribution shall be the date which is two working days from the date of the declaration of distribution (excluding the date of declaration and the record date).”
- (5) in regulation 26ZM,
- (a) in sub-regulation (2),
- (i) after clause (a) the following shall be inserted, namely, -
- “(aa) the voting threshold specified under these regulations shall be calculated on the basis of unit holders present and voting.
- Explanation.** — The unit holders voting through the electronic voting facility and postal ballot shall be counted for the determination of unit holders present and voting;”
- (ii) in clause (e), the existing proviso shall be substituted with the following proviso, namely, -
- “Provided that a meeting of unit holders of each scheme may be called after giving shorter notice than that specified in this clause if consent, in writing or by electronic mode, is accorded thereto -
- i. in case of an annual meeting, by not less than ninety-five percent of the unit holders of the scheme entitled to vote thereat; and
- ii. in case of any other meeting, by majority of the unitholders of the scheme in number entitled to vote thereat and who represent not less than ninety-five percent of such part of the units of the scheme by value as gives a right to vote at the meeting.”
- (iii) after clause (g) the following clause shall be inserted, namely, -
- “(h) for all unit holder meetings, the investment manager shall provide an option to the unit holders to attend the meeting through video conferencing or other audio visual means and the option of remote electronic voting in the manner as may be specified by the Board.”
- (b) in sub-regulation (7) the words “the votes cast against” shall be substituted with the words “fifty per cent of the total votes cast for”;

- (c) in sub-regulation (9), the words “the votes cast against” shall be substituted with the words “fifty per cent of the total votes cast for”;
- (d) in sub-regulation (10), the words “not be less than one and a half times the votes cast against” shall be substituted with the words “be at least sixty per cent of the total votes cast for”.

BABITHA RAYUDU, Executive Director
[ADVT.-III/4/Exty./529/2024-25]

Footnotes:

1. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was published in the Gazette of India on September 26, 2014 vide No. LAD-NRO/GN/2014/15/11/1576.
2. The Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) Regulations, 2014 was subsequently amended by the –
 - a. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2016, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/022, with effect from November 30, 2016.
 - b. Securities and Exchange Board of India (Payment of Fees and Mode of Payment) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD/NRO/GN/2016-17/38, with effect from March 6, 2017.
 - c. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2017, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2017-18/022, with effect from December 15, 2017.
 - d. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2018, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2018/06, with effect from April 10, 2018.
 - e. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2019, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2019/09, with effect from April 22, 2019.
 - f. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/06, with effect from March 02, 2020.
 - g. Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/10, with effect from April 17, 2020.
 - h. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2020, vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2020/16 with effect from June 16, 2020.
 - i. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/28 with effect from July 30, 2021.
 - j. Securities and Exchange Board of India (Regulatory Sandbox) (Amendment) Regulations, 2021 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2021/30 with effect from August 03, 2021.
 - k. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2022 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2022/100 with effect from November 9, 2022.
 - l. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/123 with effect from February 14, 2023.
 - m. Securities and Exchange Board of India (Alternative Dispute Resolution Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/137 with effect from July 4, 2023.
 - n. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2023 vide No. LAD-NRO/GN/2023/144 with effect from August 16, 2023.
 - o. Securities and Exchange Board of India (Facilitation of Grievance Redressal Mechanism) (Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/146 with effect from August 18, 2023.
 - p. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Third Amendment) Regulations, 2023 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2023/160 with effect from October 23, 2023.
 - q. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/166 with effect from March 8, 2024.
 - r. Securities and Exchange Board of India (Real Estate Investment Trusts) (Second Amendment) Regulations, 2024 vide No. SEBI/LAD-NRO/GN/2024/193 with effect from July 13, 2024.